



25.01.2022

Kokousaika 25.01.2022 15:30 - 19:15

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Borgarsdottir Sandelin, Silja	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	etänä
Kivekäs, Otso	etänä, läsnä § 32-33, poistui 16:51
Kuusela, Sami	kokouspaikalla
Nevanlinna, Tuomas	etänä
Pajunen, Jenni	etänä
Pasanen, Amanda	kokouspaikalla
Raatikainen, Mika	etänä
Rissanen, Laura	etänä
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen kokouspaikalla
Ramachandran, Arvind	varajäsen etänä
Sivonen, Sameli	varajäsen kokouspaikalla, poissa: § 32-34, saapui 16:52

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja etänä
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä



25.01.2022

Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö etänä
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Rangdell, Katriina	lakimies etänä
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Karlsson, Inka	nuorisoneuvoston edustaja etänä, poissa: § 32 saapui 16:04
Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö kokouspaikalla
Ahroos, Päivi	projektinjohtaja asiantuntija etänä, läsnä § 38
Ahtiainen, Markus	liikenneinsinööri asiantuntija etänä, läsnä § 35
Haahla, Anu	ympäristöasiantuntija asiantuntija etänä, läsnä § 35
Haaparanta, Suvi	ympäristötarkastaja asiantuntija etänä, läsnä § 41
Heinonen, Valtteri	arkkitehti asiantuntija etänä, läsnä § 36
Hovi, Henna	liikenneinsinööri asiantuntija etänä, läsnä § 41
Koskinen, Kaisa-Reeta	yksikön päällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 39
Saarholma, Mirka	asukas- ja yrityspalvelupäällikkö asiantuntija



25.01.2022

	Saarikko, Tyko	etänä, läsnä § 40 arkkitehti asiantuntija
	Salermo, Marek	etänä, läsnä § 35 liikenneinsinööri asiantuntija
	Sohn, Anna-Maija	etänä, läsnä § 41 tiimipäällikkö asiantuntija
	Talvasto, Jarmo	etänä, läsnä § 38 tiimipäällikkö asiantuntija
	Vähäaho, Ilkka	etänä, läsnä § 40 yksikön päällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 39
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 32-46 §
Esittelijät		
	Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 32-46 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulko	hallintosihteeri 32-46 §



25.01.2022

§	Asia	
32	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
33	Asia/2	Ilmoitusasiat
34	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Vanhankaupunginkosken padon purkamista
35	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Laajasalon kauppakeskuksen alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12430)
36	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Damaskusentie 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12733)
37	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Ruoholahden Itämerentorin alueen varaamiseksi Exilion Real Estate I Ky:lle
38	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pasilan keskitorialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinnasta ja maa-alueiden luovutuksesta
39	Asia/8	Maalämpökaivot yleisillä alueilla - ohjeen hyväksyminen
40	Asia/9	Yleisten alueiden luovuttaminen terassitoimintaan vuosina 2022–2027
41	Asia/10	Nastarengaskielto Lönnrotinkadulle
42	Asia/11	Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2021, kaupunkiympäristön toimiala
43	Asia/12	Aleksanterinkatu 13, asemakaavan muuttaminen (nro 12707)
44	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KL-1) varauksen jatkamisesta Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Sophialle toimistohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontti 20026/12)
45	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Seija Muurisen toivomusponnesta kiinteistöjen myynnissä huomioitava kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten merkitys
46	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 13.1.–19.1.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 32

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 Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi jäsen Arvind Ramachandran.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Otso Kivekkään sijasta Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi Tuomas Nevanlinnan sijasta Arvind Ramachandran.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otso Kivekkään ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Nevanlinnan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku



25.01.2022

Asia/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2022

Asia/2

§ 33 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Laajasalo, Jollaksen kartano

Kaupunginvaltuuston 3.11.2021, § 333, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Laajasalo, Jollas, tontti 49244/3, puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, katu- ja vesialueet, muodostuu uusi kortteli 49344, piirustus nro 12686, Jollaksen kartano.

HEL 2020-000617

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12686
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12686

Helsingissä 5.1.2022

Voimaan tullut asemakaava: Kaarela, Honkasuontie

Kaupunginvaltuuston 10.11.2021, § 344, hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kaarela, Honkasuo, korttelit 33428–33429, katu- ja puistoalueet sekä korttelit 33373–33376 ja katu-, puisto- ja lähivirkistysalueet, piirustus nro 12540, Honkasuontie.

HEL 2014-002344

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12540
Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12540

Helsingissä 5.1.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373



25.01.2022

Asia/2

marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2022

Asia/3

§ 34

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Vanhan- kaupunginkosken padon purkamista

HEL 2021-011267 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jaakko Heinonen, projektinjohtaja: 31027839
jaakko.heinonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 06.10.2021 Kari Emma Valtuustoaloite Vanhankaupunginkosken padon purkamisesta
- 2 Selvitys Helsingin Vanhankaupunginkosken padon purkamisen oikeudellisista edellytyksistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Vanhankaupunginkosken länsihaaran padon purkamisesta on tehty useita valtuustoaloitteita. Aloitteiden johdosta on tehty useita selvityksiä ja hankittu asiantuntijalausuntoja. Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa itähaaran nousues-
teiden poistamisen suunnittelua ja toteuttaa ne mahdollisimman nopeasti. Tämän päätöksen perusteella kaupunkiympäristön toimiala käynnisti päätöksenmukaisen suunnittelutyön huhtikuussa 2020.



Itähaaran kunnostusta koskevat suunnitelmat ja selvitykset valmistuivat vuonna 2021, ja vesilupahakemus on vireillä. Mikäli vesilupa myönnetään, itähaaran suunnitelman mukaiset kunnostustyöt käynnistetään heti tämän jälkeen.

Kunnostuksen jälkeen seurataan toimenpiteiden vaikutuksia kalojen liikkumiseen, eläimiin, kasveihin, vedenlaatuun ja ympäristöön. Itähaaran kunnostuksen vaikutusten seuraamisen yhteydessä ryhdytään valtuuston päätöksen mukaisesti selvittämään padon osittaisen tai kokonaan purkamisen ympäristövaikutuksia. Samalla selvitetään voidaanko patoa avata ilman, että rakennetun ympäristön suojeluarvot menetetään.

Aloitteessa esitettyjen toimien sijasta tulee jatkaa asian edistämistä kaupunginvaltuuston 11.3.2020 tekemän päätöksen mukaisesti: kunnostaa Vanhankaupunginkosken itähaara, seurata kunnostuksen vaikutuksia ja laatia kaupunginvaltuuston 11.3.2020 päätöksessä mainitut lisäselvitykset.

Aikaisemmat valtuustoaloitteet

Kaupunginvaltuutettu Jukka Relander teki vuonna 2014 valtuustoaloitteen koskien Vanhankaupunginkosken länsihaaran sulkevan padon purkamista. Relanderin aloitteeseen vastaamisen osana kaupunki selvitti padon purkamisen oikeudellisia edellytyksiä ja padon käsittelyn erilaisia vaihtoehtoja, myös sen osittaista tai kokonaan purkamista. Selvitysten perusteella todettiin, että purkaminen on juridisesti erittäin monimutkaista, jos ei mahdotonta, ja se vaatii erittäin painavat perustelut. Varsinaista arviota yhteiskunnallisesta kannattavuudesta ei kuitenkaan vielä tässä vaiheessa tehty. Tällaisen arvion tulee kattaa purkamisen vaikutukset luonto-, virkistys-, matkailu- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Selvitysten ja saatujen lausuntojen perusteella kaupunginhallitus päätti vuonna 2017, että kaupungin tulee valmistella esitys, jossa kalojen nousuedellytyksiä itähaarassa parannetaan vaihtoehdon Nyky+ mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa pato säilytetään ja kosken itähaara kunnostetaan muun muassa loiventamalla kalojen nousureittiä, muokkaamalla pohjarakenteita ja rajoittamalla voimalaitoksen käyttöä lohikalojen ja ankeriaan vaellusaikoina. Tavoitteena on lisäksi saada erittäin uhanalainen vaellussiika nousemaan Vantaanjokeen.

Vuonna 2018 valmistui Nyky+ -vaihtoehdosta hankesuunnitelma, jossa keskeisenä toimenpiteenä oli laatia esitys itähaaran uoman pituuskaltevuuden loiventamisesta ja kunnostustoimenpiteistä siten, että kalojen, erityisesti siian ja myös muiden heikompien nousijoiden, nousu Vantaanjokeen helpottuu. Suunnitelmassa huomioitiin toteutukseen liit-



tyviä muita reunaehtoja ja kunnostuksen vaikutuksia muun muassa luontoon, kulttuuriympäristöön ja virkistyskäyttöön.

Samana vuonna kaupunginvaltuutettu Atte Harjanne teki valtuustoaloitteen Vanhankaupunginkosken padon purkamisen kannattavuudesta ja suunnittelusta. Aloitteessa esitettiin, että kaupunki toteuttaa Vanhankaupunginkosken padon osittaisen tai kokonaisen purkamisen yhteiskunnallisen kannattavuuden arvioinnin tarvittavassa laajuudessa ja valmistelee suunnitelman padon purkamisesta, mikäli se on arvion pohjalta perusteltua.

Valtuustoaloitteen vastauksen valmistelun yhteydessä kaupunki tilasi Vanhankaupunginkosken padon purkamisen yhteiskunnallisen kannattavuuden arvioinnin, jonka pohjalta Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020, että padon osittaisen tai kokonaisen purkamisen ympäristövaikutukset selvitetään. Päätöksessä todetaan, että selvityksen tehtävälää voidaan rajata laatimalla ensin arvio keinoista, joilla avaamisen vaikutuksia veden korkeuteen voidaan lieventää. Samalla selvitetään, voidaanko patoa avata ilman, että rakennetun ympäristön suojeluarvot menetetään. Näiden lisäselvitysten tekeminen voidaan ajoittaa samaan aikaan kuin itähaaraan toteutetun kunnostuksen vaikutuksia seurataan. Päätöksessä todetaan myös, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa itähaaran nousuesteiden poistamisen suunnittelua ja toteuttaa ne mahdollisimman nopeasti.

Tämän hetken tilanne

Vanhankaupunginkosken itähaaraa on edellisen kerran kunnostettu kalojen liikkumisen parantamiseksi vuonna 1999. Silloin purettiin vuonna 1986 rakennettu tekninen kalatie ja itähaaraan rakennettiin luonnonmukainen koski. Toimenpiteiden ei ole koettu olevan riittävän tehokkaita kalojen liikkumista ajatellen.

Vanhankaupunginkosken alueella on vuonna 1998 voimaan tullut asemakaava. Aluetta koskee useita erilaisia asemakaavoituksellisia suojelumääräyksiä mukaan lukien nimenomaisesti patoa koskeva suojelumerkintä s-3. Kosken alue on merkitty sekä maakunta- että yleiskaavaan suojelumerkinnöin. Vanhankaupunginkosken alue on merkitty Museoviraston laatimassa RKY 2009-inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Länsihaaran voimalaitos lopetti toimintansa vuoden 2019 lopussa, mikä on lisännyt virtaamia itähaarassa.

Itähaaran suunnitelma



Vanhankaupunginkosken itähaaran kunnostussuunnitelmat on laadittu vaihtoehdon Nyky+ -mukaisesti, ja vesilupa on vireillä. Kunnostukseen on varauduttu investointiohjelmassa.

Laaditussa kunnostussuunnitelmassa itähaaraan louhitaan nykyistä huomattavasti loivempi nousureitti, joka sisältää asento- ja lepokuoppia kaloille. Kalojen nousuedellytysten parantamisen odotetaan mahdollistavan myös erittäin uhanalaisen vaellussiian nousun Vantaanjokeen. Nousu-uoman pohjaan kiilataan luonnonkiviä ja kosken niskalle tulee kutusoraikko lohikaloille. Itähaaran virtaama lisääntyy huomattavasti nykyisestä. Keskimääräisten virtaamien perusteella pelkästään itähaarasta tuleva virtaama nousee noin 80 päivästä noin 220 päivään vuodessa. Tällä on merkittävä vaikutus kalojen hakeutumiseen itähaaraan länsihaaran sijaan.

Kunnostuksesta pyydettiin lausuntoa Natura-arvioinnista Uudenmaan ELY-keskukselta koskien Vanhankaupunginkosken itähaaran uoman kunnostuksen vaikutuksia läheisiin Natura 2000 -alueisiin, jotka ovat Vantaanjoki ja Vanhankaupunginlahden lintuvesi. Lausunnossaan 1.10.2021 Uudenmaan ELY-keskus ilmoittaa, ettei hankkeella ole merkittävästi haitallisia vaikutuksia Natura-alueisiin.

Aloitteessa ehdotetut toimenpiteet

Aloitteessa ehdotetut toimenpiteet, kuten padon purkaminen kokonaan tai osittain ja länsihaaran uuden nousu- ja laskeutumisuoiman rakentaminen, vaatisivat muun muassa asemakaavamuutosta padon asema-kaavallisen suojelun kumoamiseksi ja uutta vesilupaa. Pelkkä padon purkaminen tai se ja kalojen nousureitin rakentaminen padon tilalle edellyttäisivät mahdollisesti poikkeamista Natura 2000 -alueen ja eräiden EU-direktiivilajien suojelusta.

Selvityksessä Helsingin Vanhankaupunginkosken padon purkamisen oikeudellisista edellytyksistä vuodelta 2016 todetaan, että Vanhankaupunginkosken padon purkaminen kokonaan tai osittain ei ole realistinen vaihtoehto voimassa olevassa oikeustilassa. Hanke edellyttäisi vesilupaa, jossa on otettava huomioon muun ohella vesienhoitosuunnittelu ja kaavoitus sekä padon purkamisen vaikutukset alueen kulttuuri- ja luontoarvoille. Muutoksella tuskin saavutetaan riittävästi hyötyjä, jotta hankkeen hyödyt yleiselle ja yksityiselle edulle olisivat vesiluvan intressivertailussa suuremmat kuin haitat esimerkiksi suojelluille kulttuuri- ja luontoarvoille. Oikeudellisen selvityksen mukaan vesioikeudellisen arvion perusteella ja käytettävissä olevien tietojen pohjalta padon purkamishankkeelle ei voitaisi vesioikeudellisessa intressivertailussa myöntää vesilupaa.



25.01.2022

Selvityksessä Helsingin Vanhankaupunginkosken padon purkamisen oikeudellisista edellytyksistä todetaan sivulla 25, että asemakaavamuutos, jolla kumottaisiin Vanhankaupunginkosken patoa koskeva suojelumerkintä s-3, tarkoittaisi asiallisesti padon purkamisen asemakaavotuksellista mahdollistumista. Patoon jo yksinään liittyessä lähes ilmiselvästi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) 54 §:ssä tarkoitettuja rakennushistoriallisia erityisiä arvoja tällainen asemakaavamuutos olisi MRL 54 §:ssä säädetyn ehdottoman hävityskiellon sekä toisaalta MRL 24.2 §:ssä säädetyn kuntaan kohdistuvan kulttuuriympäristön suojelua koskevan edistämismääräyksen vastainen.

Näin ollen selvityksen peurusteella voidaan todeta tiivistäen, että patoa ja sen ympäristöä koskevan oikeustilan ja asiassa esitetyn selvityksen valossa patoa koskevan s-3-suojelumerkinnän kumoaminen ja siten padon purkaminen ei ole rakennussuojelua koskevan oikeudellisen sääntelyn kannalta mahdollista.

Luonnonsuojeluoikeuden näkökulmasta ei saada tukea pelkälle padon purkamiselle. Selvityksessä oikeudellisesta edellytyksistä todetaan, että padon rakentamisen jälkeen alueelle on vakiintunut uusi ja siihen sopeutuneiden lajien elinympäristölle sopiva tila. Kosken palauttaminen merkitsisi alueen luonnontilan palautumisen sijasta nykyisten suojelulajien tilan mahdollisesti merkittävää heikkenemistä, mikäli länsihaaran padon purkamisen ja kalojen nousureitin rakentamisen yhteydessä ei rakennettaisi pohjapatoa länsihaaran niskalle. Tämän pohjapadon tarkoituksena on turvata se, ettei Vantaanjoen vedenpinta muuttuisi merkittävästi kosken yläpuolella.

Finnish Consulting Group Oy:n (FCG) laatiman, vuonna 2019 valmistuneen Vanhankaupunginkosken padon purkamisen yhteiskunnallisen kannattavuuden arvioinnissa todetaan, että padon purkamisen myönteiset yhteiskunnalliset vaikutukset ovat pienemmät kuin sen säilyttämisen. Selvityksessä todetaan, että Vanhankaupunginkoskella olisi mahdollista yhdistää sekä historiallisen ympäristön vaaliminen että luonnon ja kalojen hyvinvoinnin näkökohdat huomioiva vaihtoehto. Padon purkamista ja kosken ennallistamista pienemmällä kustannuksella pystytään toteuttamaan kompromissiratkaisu, mikä tarkoittaa kosken itähaaran kunnostamista. Lisäksi tulee huomioida aikaisempien arviointien tulokset ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanta siihen, että padon purkamisen edellyttämä asemakaavan muutos olisi todennäköisesti MRL:n 54§:n vastainen.

FCG:n laatiman selvityksen suositus on, ettei padon purkamiseen ryhdytä, vaan jatketaan Vanhankaupunginkosken itähaaran kunnostamista vuonna 2018 valmistuneen hankesuunnitelman mukaisesti edeten kohti



toteutussuunnittelua samalla ottaen huomioon jatkosuunnitteluvaiheeseen kuuluvat selvitystarpeet ja vaikutusten arvioinnit.

Helsingin kaupunkiympäristön tekemien ja teettämien tarkastelujen pohjalta voidaan todeta, että pelkkä padon purkaminen ei mahdollistaisi kalojen nousua, vaan länsihaaraan olisi rakennettava nousureitti, kuten Emma Karin valtuustoaloitteessa ehdotetaan.

Pelkkä padon purkaminen aiheuttaisi nousuesteen länsihaaraan ja Itähaaran kuivumisen, jolloin kala ei nousisi Vantaanjokeen. Mikäli pato purettaisiin, ei HSY:n varavedenottamo Viikissä olisi enää toimiva. Padon purkaminen ja nousureitin rakentaminen ei olisi mahdollista ilman pohjapadon rakentamista länsihaaran niskalle, sillä muutoin Vantaanjoen pinta laskisi lähes kymmenen kilometrin matkalta ja aiheuttaisi ongelmia muun muassa Vantaanjoen rantapenkereiden stabiliteetissa. Pinnankorkeuden laskun vaikutusalue ulottuisi pääuomassa Ruutinkoskelle, Keravanjoessa Kirkonkylänkoskelle ja Longinojassa sen alajuoksulle.

Länsihaara on padon yläpuolelta huomattavasti syvämpi kuin itähaara, joten uomaa pitäisi täyttää uuden pohjapadon alapuolelta ja nousu-uomaa tulisi myös louhia nykyisen padon kohdalta. Länsihaarassa luonnonmukaisin ratkaisu toteutettavan nousu-uoman pituuskaltevuus olisi noin 5-6 %, joka ei mahdollistaisi vaellussiiian nousua Vantaanjokeen. Loivempi nousureitti on mahdollista toteuttaa länsihaaraan ainoastaan teknisenä pystyrakokalatienä, jota ei pidetä nykyaikaisena ratkaisuna. Padon purkaminen ja kalatien toteuttaminen länsihaaraan olisi kustannuksiltaan merkittävästi kalliimpaa kuin itähaaran suunniteltu kunnostus.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Emma Kari ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 6.10.2021 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsinki on käynnistämässä toimenpiteitä Vanhakaupunginkosken itähaaran kalatien kunnostamisesta. Helsingin merkittävin vaelluskalakan-
tojen elpymisen este on kuitenkin Vanhakaupunginkosken länsihaaran kaloilta kokonaan sulkeva pato. Itähaaran kunnostus ei ole hyödyll-
tään padon purkamiseen verrattava toimenpide. Itähaaran kunnostami-
sen vaikutukset kalojen nousuedellytyksiin ovat epävarmoja, eivätkä ne
poista länsihaaraan liittyviä ongelmia.

Pato estää kunnostamisen jälkeenkin kalojen nousua ja johtaa niiden loukkaantumisiin ja kuolemiin. Padon purkaminen olisi merkittävä konk-



25.01.2022

reettinen toimenpide, jolla kaupunki suojelee luonnon monimuotoisuutta, joka on maailmanlaajuisesti uhattuna. Etenkin villin meritaimenen, joka on Suomen eläinlajien uhanalaisuusluokituksen mukaan erittäin uhanalainen nousuedellytyksiä tulisi parantaa lajin kannan elvyttämiseksi.

Padon purkaminen on mahdollista toteuttaa kokonaan tai osittain, jolloin alueen museoarvoille koituu mahdollisimman vähän haittaa. Samalla myös länsihaaraan tulisi rakentaa toimiva nousu- ja laskeutumisoma, josta kalat pääsevät nousemaan terveinä 14 kunnan alueella virtaavan Vantaanjoen vesistön kutupaikoille ja vaeltamaan joesta takaisin mereen.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki käynnistää välittömästi toimet suunnitelman laatimiseksi Vanhankaupunginkosken padon osittaisesta tai kokonaan purkamisesta."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 27.01.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jaakko Heinonen, projektinjohtaja: 31027839
jaakko.heinonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 06.10.2021 Kari Emma Valtuustoaloite Vanhankaupunginkosken padon purkamisesta
- 2 Selvitys Helsingin Vanhankaupunginkosken padon purkamisen oikeudellisista edellytyksistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 11



§ 35

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Laajasalon kauppakeskuksen alueen tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12430)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Hankenumerot 4388_5, 7140

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49034 tontteja 2, 3 ja 4, osaa korttelin 49036 tonttia 4, osaa korttelia 49039 sekä katualueita ja virkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49024).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksesteko

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.
- kaavan jatkovalmistelussa Kauppakeskus Saaren viereen sijoitetulle kierrätyspisteelle pyritään löytämään parempi paikka.

Hyväksyessään kaavan lautakunta kehottaa jatkovalmistelussa varmistamaan, että julkisivut ja maantasojärjestelyt ovat korkeatasoisia koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tyko Saarikko ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Vastaehdotus:

Jenni Pajunen: Hyväksyessään kaavan lautakunta kehottaa jatkovalmistelussa varmistamaan, että julkisivut ja maantasojärjestelyt ovat korkeatasoisia koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: "Kaavan jatkovalmistelussa Kauppakeskus Saaren viereen sijoitetulle kierrätyspisteelle pyritään löytämään parempi paikka."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Pajusen ja Olli-Pekka Koljosen vastaehdotukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022, päivitetty Kylk:n päätöksen 25.1.2022 mukaiseksi
- 5 Laajasalon kauppakeskuksen alue, havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Laajasalon ostoskeskuskortteli, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021
- 7 Yliskylän Neste, K-market, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7140/18.1.2022) päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Tilastotiedot
- 11 Laajasalo, Yliskylä, asemakaavatilanne 18.1.2022
- 12 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukastahtuman (17.3.2016) muistio



25.01.2022

Asia/4

13 Vuorovaikutusraportti (osa 2) 18.1.2022
14 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 13

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49034 tontteja 2, 3 ja 4, osaa korttelin 49036 tonttia 4, osaa korttelia 49039 sekä katualueita ja virkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49024).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökset

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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä Laajasalontien varrella.



Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Uutta asuin-kerrosalaa on 29 980 k-m², joka vastaa noin 700 asukkaan lisäystä. Kivijalkaliiketilaa on 1 650 k-m² ja huoltoasemalle osoitettua tilaa 600 k-m². Asemakaavassa on osoitettu valmistuneelle kauppakeskukselle lainvoimaisen asemakaavan mukainen liike- ja palvelutilamäärä 10 000 k-m². Ratkaisu luo edellytykset noin 340–390 työpaikalle sisältäen ostoskeskuksen työpaikat. Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus on noin $e=3,5$, mikä ei sisällä kauppakeskuksen ja sen huoltopihan päälle rakennettavia pihoja.

Laajasalon keskusta muuttuu urbaanimmaksi ja kantakaupunkimaisemmaksi. Alueelle valmistellut asemakaavat mahdollistavat kaupunkibulevardin, asuin-kerrostalojen ja uuden raitiotien rakentamisen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle. Yliskylän alueen kehittämisen tavoitteena on kaupunkikuvan parantaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, palvelutarjonnan lisääminen, moottoritienmäisen kadun jakamien kaupunginosa-alueiden yhdistäminen ja pikaraitiotien mahdollistaminen. Kauppakeskuksen kortteli myös täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella. Kruunusillat-pikaraitiotien pysäkki sijoittuu Laajasalontielle tulevan asuntorakentamisen viereen. Pysäkki toteutetaan ainakin hankkeen ensimmäisessä vaiheessa päätepysäkinä. Osittain muuta Yliskylän asuntorakentamista maltillisesti korkeammat asuinlamellit korostavat paikan keskeistä sijaintia ja rakennusten arkkitehtuuria koskevilla määräyksillä ohjataan selkeälinjaisten ja laadukkaiden kaupunkikerrostalojen rakentamiseen. Alueelle muodostuu Laajasalon keskeinen kaupallinen katutila ja sen toiminnallisuudesta ja elävyydestä on huolehdittu määräämällä harkitusti liiketilat asuinrakennusten pohjakerrokseen ja varmistamalla sujuvat jalankulkureitit sekä muiden suunnitelmien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan myös asiakaspysäköintiä Laajasalontien varteen. Huoltoasematontti siirtyy Laajasalontien varteen. Huoltoasema poikkeaa toiminnaltaan ja mittakaavaltaan muusta Laajasalontien varren rakentamisesta ja siitä on pyritty tekemään pieni erikoinen orientoiva maamerkkirakennus kadun varteen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7140), jonka mukaan Yliskylän puistokadun linjausta suoristetaan. Yliskylän puistokadulle osoitetaan bussilinjan päätepysäkiksi pysäkki kauppakeskuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Bussilinja palvelee pohjoista Yliskylää ja kiertää kauppakeskuskorttelin myötäpäivään. Pysäkin vieressä ja kauppakeskuksen oven kohdalla oleva suojatie rakennetaan korotetuksi suojatieksi. Uusilla liikennejärjestelyillä mahdollistetaan uuden huoltoaseman tarvitsemat liikenteelliset järjestelyt.



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen asemakaavoituspalvelu otti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun selostuksen liiteaineistossa (ilmanlaatuselvitys) ilmenneen virheen vuoksi.

Valmistuneen kauppakeskuksen omistajavaihdoksen myötä kauppakeskuksen viereisiä asuinkortteleita ja korttelikokonaisuutta ryhdyttiin uudelleen kehittämään kumppanuuskaavoituksena kauppakeskuksen uuden omistajan (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus) ja kauppakeskuksen rakennuttaneen NCC Oy:n kanssa.

Kaava-alueesta on syksyllä 2020 irrotettu omaksi asemakaavaksi (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, nro 12652) Reposalmentien eteläpuolinen kortteli 49343 sekä Laajasalontien katualue siten, että se mahdollistaa Kruunusillat-pikaraitiotiehankkeen rakentamisen tavoitellussa aikataulussa. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Eteläisen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualueen asemakaavan 27.10.2020.

Lisäksi kaava-alueesta on poistettu korttelin 49027 tontti 3 (YL), joka oli esitetty muutettavaksi asuinrakentamiseen. Alueen kehityskuvassa on haluttu varautua julkisten palveluiden kehittymiseen ja laajentumiseen jättämällä tontti edelleen julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi. 2020-luvulle on suunniteltu Yliskylään useita palvelurakennusten korjaus- tai laajennushankkeita. Tontille voidaan tilapäisesti sijoittaa väistökäyttöön tarvittavia paviljonkirakennuksia ja tontin muutos asuntorakentamiseen tehdä tarvittaessa myöhemmässä kaavamuutoksessa.

Kaava-alueeseen on lisätty katualueeksi osoitettu noin 20 m² kokoinen osa tontin 49036/4 kaakkoisnurkasta, joka ei ollut mukana tontin kaavamuutoksessa (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, nro 12652).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueeseen kuuluu marraskuussa 2018 avattu uusi paikalliskeskus, joka korvasi 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen. Yliskylän puistokadun ja Laajasalontien välissä on huoltoasema katoksineen sekä Rinki Oy:n kierrätyspiste. Kaava-alueen vieressä sijaitsee leveä nelikaistainen pohjois-eteläsuuntainen moottorikatu, Laajasalontie.



Aikaisemmin tähän asemakaavaan kuulunut Laajasalontien katualue ja Reposalmentien eteläpuoleinen kerrostalokortteli on irrotettu omaksi asemakaavakseen (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue), jonka kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt. Laajasalontien bulevardisoinnin mukaiset katusuunnitelmat, joita on tehty tämän asemakaavan valmistelun yhteydessä, on hyväksytty ja katurakentaminen on alkanut.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa vuosilta 1965–2015.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin suunnittelualueen. Yksityisomistuksessa on korttelin 49034 tontti 4:n itäosa, tontin 3 koillisosa, osa Yliskylän puistokadun katualueen pohjoispäätä sekä pieni osa Kirkkosalmentien katualuetta. Kaupunki on vuokrannut pääosan korttelista 49034 Laajasalon kauppakeskukselle (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi kauppakeskus). Lisäksi kaupunki on vuokrannut muun muassa nykyistä pysäköintiin käytettävää aluetta Helsingin Seurakuntayhtymälle.

Asemakaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta. Kauppakeskuksen toimintojen yhteensovittamisesta lisättävän asuntorakentamisen kanssa on neuvoteltu kauppakeskuksen tontinvaraajien ja suunnittelijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti:

Kaava-aluetta ympäröivistä kaduista on jo laadittu katusuunnitelmat kustannusarvioineen ja niiden toteutus on käynnissä tai valmistunut. Kunnallistekniset muutokset on tarkasteltu näiden suunnitelmien yhteydessä. Ympäröivien alueiden kustannusarviot on esitetty kaavassa nro 12652, Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue.

Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 20–25 miljoonaa euroa. Saatavat tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä 25.4.2017. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus otettiin uudelleen valmisteluun ja muutettu kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 32 päivän ajan. Nähtävilläoloaika jatkettiin kahdella päivällä karttapalvelussa 8.6.–9.6.2021 olleen teknisen vian vuoksi.



Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta, joista kaksi oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 16).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasituksien turvallisuuteen linnuille, kaavaprosessien pirstaleisuuteen, puutteellisiin asemakaavamääräyksiin, rakentamisen suhteeseen viereiseen Yliskallion asuinkerrostaloalueeseen, rakentamisen korkeuteen, puretun Kiiltomadonpolunsillan uudelleen rakentamiseen, puutteellisiin selvityksiin, huoltoasematontin sijaintiin, pysäköintilaitokseen, korttelin 49050 puutteelliseen esitykseen, Laajasalontien ja Reposalmentien risteysalueen kaupunkikuvaan sekä Haltiamännyn torin kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen pysäkkien merkitykseen ja saavutettavuuteen, bussiliikenteen sujuvuuteen ja mahdolliseen bussin päätepysäkin järjestelyihin, tarvittavaan johtokujamerkintään, jätehuollontiloihin, meluun, ilmanlaatuun ja raitiotien runkomeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Nähtävilläoloaikana on pyydetty tieto kaavan jatkokäsittelyvaiheista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022
- 5 Laajasalon kauppakeskuksen alue, havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Laajasalon ostoskeskuskortteli, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021
- 7 Yliskylän Neste, K-market, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7140/18.1.2022)
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Tilastotiedot
- 11 Laajasalo, Yliskylä, asemakaavatilanne 18.1.2022
- 12 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukasta-
pahtuman (17.3.2016) muistio
- 13 Vuorovaikutusraportti (osa 2) 18.1.2022
- 14 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2022

Asia/4

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 20

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 200

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 415



25.01.2022

Asia/5

§ 36

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Damaskuksentie 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12733)

HEL 2016-000844 T 10 03 03

Hankennumero 2441_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 905 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Valtteri Heinonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



25.01.2022

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 29.11.2021
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta osoitteessa Damaskuksentie 4 (kortteli 905, tontti 3). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen ja asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikennetyksien ja palveluiden äärelle. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteen kohtaan, jossa Hämeentien varren kerrostalorakentaminen lomittuu Toukolan pientaloalueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Uudisrakennukset sijoittuvat nykyisen yksikerroksisen liikerakennuksen paikalle sekä tontin keskiosaan, joka on suurelta osin avointa ja asfaltoitua piha-aluetta. Suurikokoisin puusto sijoittuu pääosin tontin reunoille. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, kuinka uusi rakentaminen sovitaan luontevaksi osaksi arvokkaaseen ja monimuotoiseen ympäristöön tuoden siihen uuden ajallisen kerrostuman.

Damaskuksentien varteen, purettavan liikerakennuksen paikalle, on suunniteltu kolmikerroksinen asuinrakennus, joka jatkaa nykyisten lamellitalojen rivistöä ja asettuu mittakaavaltaan nykyisten kerrostalojen ja Damaskuksentien toisella puolella olevien pientalojen välille. Korttelin sisäpihalle on suunniteltu massaltaan monimuotoinen, porrastuva kahdesta kahdeksaan kerroksinen asuinrakennus. Porrastusten ansiosta rakennuksen vaikutelma pientaloalueiden suuntaan on mahdollisimman pieni. Hämeentien suuntaan rakennuksen kahdeksankerroksinen osa on näkyvämpi asettuen samaan kaupunkimaisemaan Arabian tehdaskortteliin suunnitellun korkean rakentamisen kanssa.

Kaavamuutoksen jälkeen tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 8 880 k-m², josta uutta kerrosalaa on 3 960 k-m². Liikekerrosala tontilla vähennee kaavaratkaisun myötä 320 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,69$. Asukasmäärän lisäys on noin 110.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikennetyksien ja palveluiden äärelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue lähiympäristöineen on kaupunkirakenteeltaan vaihtelevaa, monimuotoista ja ajallisesti kerrostunutta ympäristöä, jossa sijaitsee useita suojeltuja kohteita ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Asemakaavan muutosalueena olevalla tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista kerrostaloa, yksikerroksinen rivitalo sekä yksikerroksinen liikerakennus. Rakennukset on rakennettu 1960-luvulla alun perin Arabian tehtaan työväen asunnoiksi. Rakennukset sijoittuvat tontille väljästi avoimen korttelipihan ympärille. Pysäköinti tontilla on sijoitettu autotalleihin ja maanpäällisille pysäköintipaikoille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1966.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 3–4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, uudisrakentamisen ilmeeseen ja sen ohjaamiseen asemakaavalla sekä vesihuollon järjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, uusien rakennusten ilmettä sekä mittakaavaa ohjataan kaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla



määräyksillä. Nykyisten rakennusten säilymiseen ohjataan kaavamääräyksin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden käsitteeseen kaava-aineistossa, täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan, näkymiin ja uudisrakennusten varjostusvaikutuksiin, tontin luontoarvojen, puiden, piha-alueen ja viereisen puiston säilymiseen, rakentamisen aiheuttamiin häiriöihin, täydennysrakentamisen merkitykseen ja motiiveihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuksal alueen ympäristöä ja sen rakentamisen historiaa on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten massoittelua, näkyvyyttä kaupunkimaisemassa ja sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, uusien rakennusten ilmettä sekä mittakaavaa ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.9.– 30.9.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle/maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mittakaavaan ja sen vaikutukseen ympäristössä sekä varjostukseen, uudisrakennusten materiaaleihin ja väriyteen, liikenteeseen ja pysäköintiin, vuorovaikutusaineistoon sekä lintujen huomioimiseen rakentamisessa.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen materiaaleihin. Lisäksi kirjeen ohessa toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipide uudelleen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään ja mittakaavaan tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen osalta sekä sähköverkon, vesihuolto- ja kaukolämpöverkoston mahdollisiin siirtotarpeisiin.



25.01.2022

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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 yksityiskohdaisesti 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 kartta, päivätty 18.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 selostus, päivätty 18.1.2022
- 5 Havainnekuva, 18.1.2022
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 29.11.2021



25.01.2022

Asia/5

7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2021, täydennetty 18.1.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset
3	Kirje

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 21

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.9.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.8.2020



§ 37

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Ruoholahden Itämerentorin alueen varaamiseksi Exilion Real Estate I Ky:lle

HEL 2021-014402 T 10 01 01 00

Itämerentori 2/Porkkalankatu 18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöstä Exilion Real Estate I Ky:lle (y-tunnus 2133332-2) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-432-5-2, 91-20-9908-102 ja 91-20-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Hyväksyessään kehittämisvarauksen kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä varauksensaajan kanssa Itämerentorin kehittämiseksi viihtyisäksi ja kiinnostavaksi alueeksi. Lisärakentaminen toteutetaan tulevan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman linjausten hengessä, aukion lähestyttävyyttä ja toiminnallisuutta lisäten sekä kaupunkikuvaltaan korkeaa arkkitehtonista laatua edellyttäen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Hyväksyessään kehittämisvarauksen kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä varauksensaajan kanssa Itämerentorin kehittämiseksi viihtyisäksi ja kiinnostavaksi alueeksi. Lisärakentaminen toteutetaan tulevan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman linjausten hengessä, aukion lähestyttävyyttä ja toiminnallisuutta lisäten sekä kaupunkikuvaltaan korkeaa arkkitehtonista laatua edellyttäen.

Kannattaja: Anni Sinnemäki



25.01.2022

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Alustava havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varaamista Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöstä Exilion Real Estate I Ky:lle (y-tunnus 2133332-2) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-432-5-2, 91-20-9908-102 ja 91-20-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.



Tiivistelmä

Ruoholahti on keskeinen ja kehittyvä toimitila-alue kantakaupungissa erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi osaa Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin alueesta Exilion Real Estate I Ky:lle. Varausaikana tutkittaisiin alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja aukioalueen kehittämistä. Torin laidalla sijaitsee Exilionin omistama toimistorakennus Koy Itämerentori, jonka laajentamista varausaikana on tarkoitus tutkia.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Exilion Real Estate I Ky pyytää 15.10.2021 päivätyllä hakemuksellaan Itämerentorin ja Itämerensolan ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi 31.12.2023 asti. Exilion Real Estate I Ky omistaa Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Itämerentori 2/Porkkalankatu 18 sijaitsevan kiinteistön 91-20-796-2, Kiinteistöosakeyhtiö Itämerentorin (jäljempänä "KOy Itämerentori") osakekannan sekä kiinteistöllä sijaitsevan olemassa olevan, vuonna 2001 valmistuneen pääosin toimistokäytössä olevan rakennuksen. Rakennuksen maantasokerroksessa on toimistokäytön lisäksi päivittäistavarakaupan tiloja sekä ravintolatilaa. KOy Itämerentori on 22.1.1999 allekirjoitetulla ja 31.12.2060 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Helsingin kaupungilta Itämerentorin alueen alapuolella sijaitsevan, noin 2 524 m² suuruisen alueen käytettäväksi pysäköintilaitoksena. KOy Itämerentori on rakennuttanut sekä vuokra-alueelle että omistamansa kiinteistön alueelle pysäköintilaitoksen, joka on otettu käyttöön vuonna 2001. KOy Itämerentorilla on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue uudelleen vuokralla, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen. KOy Itämerentori on keskusta-alueen korkein toimistorakennus, kohoten yli 70 metriin merenpinnasta. KOy Itämerentori on ollut Exilion Real Estate I Ky:n omistuksessa vuodesta 2011.

Exilion Real Estate I Ky on vuonna 2007 perustettu suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö, jonka yhtiömiehenä toimii Keskinäinen Työeläkevaikutusyhtiö Elo. Exilion Real Estate I Ky keskittyy suurehkoihin kiinteistösijoituksiin keskeisillä sijainneilla pääkaupunkiseudulla.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Varausaikana hakija tutkii Itämerentorin kehittämispotentiaalia ja olevan toimistorakennuksen laajennuksen edellytyksiä ja laatii yhteistyössä kaupungin kanssa varausalueelle hanke- ja toteutussuunnitelman



mahdollista jatkokehitystä varten. Suunnitelman on tarkoitus tuottaa ehdotus siitä, miten aluetta voisi täydennysrakentaa ja torialueen viihtyisyyttä parantaa aukion jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet huomioiden.

Yksi hankkeen lähtökohdista on nykyisen Porkkalankadun alikulun ja kevyen liikenteen väylän säilyttäminen ja väylän käytettävyyden mahdollinen parantaminen. Exilion Real Estate I Ky:n tavoitteena on kehittää aluetta myös ympäristön näkökulmasta tehokkaasti ja alueen ilmeeseen sopivalla modernilla tavalla, jolloin hankkeessa käytettävän rakennusoikeuden tavoite on 11 000 - 14 000 k-m². Suunnitelma uudesta liike- ja toimistorakennuksesta sovitetaan paitsi nykyisiin rakennuksiin, niin siinä myös huomioidaan lähialueen muut asemakaavahankkeet. Varausaikana tutkitaan Itämerensolan alikulkutunnelin mahdollista uudelleenlinjaamista.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaava 2016:ssa alue on Kantakaupunki C2 –aluetta. Varausalue on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Kaupunki omistaa varausalueen.

Varausehdot ja tontinluovutus

Varausehdot on liitteessä 2.

Alueen kehittämistä tutkitaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa ja järjestetään riittävää vuorovaikutusta. Kehittämisvarausaikana kaavoitettava tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot



25.01.2022

Asia/6

- 3 Yleiset varausehdot
4 Alustava havainnekuva

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Kajiansinkko, Huhtaniemi
Kanslia/Sipilä, Maartola
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 25



§ 38

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pasi- lan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinnasta ja maa-alueiden luovutuksesta

HEL 2021-014809 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että keskitornialueen kilpailun voittajaksi valitaan Keskinäinen työ-
eläkevakuutusyhtiö Varma
- että kaupunki tekee keskitornialuetta koskevan kiinteistökaupan
esisopimuksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin eh-
doin. Kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään
8 953 512,27 euroa
- että kaupunki luovuttaa keskitornialueen toteuttamisen kannalta tar-
vittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet
- että kaupunki ei käytä keskitornialueeseen etuosto-oikeuttaan
- että kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai määräämänsä oikeute-
taan allekirjoittamaan edellä sanottu toteutussopimus ja kiinteistö-
kaupan esisopimus sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia tarvit-
taessa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn. Asiantunti-
ja poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt
Kymp/Make/Myyntipäätös
Kymp/Make/Maaomaisuus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) ja Helsingin kaupunki järjestivät yhteistyössä Pasilan keskitor-
nialueesta (jäljempänä keskitor-
nialue) suunnittelu- ja tontinluovutuskil-
pailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kahdesta maa-alueesta sekä
Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavasta rakennusoikeudesta (yh-
teensä noin 5 000 m²). Keskitor-
nialue on esitetty kilpailuohjelmassa (lii-
te 2).

Kaupunki ei omista keskitor-
nialueen myytäviä kahta maa-
aluetta, vaan ne ovat kumpikin Suomen valtion omistamia. Kaupunki on kuiten-
kin Senaatin ja kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen
sekä mm. Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavan kansirakenteen
rakentamiseen myönnettävien pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien
vuoksi kiinteistönomistajana sekä toteutussopimuksessa että kiinteistö-
kaupan esisopimuksessa.

Kilpailu käynnistyi elokuussa 2021. Kilpailun tavoitteena oli löytää kes-
kitornialueelle korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen toimisto- ja liiketi-
loja sisältävä suunnitelma sekä ostaja ja toteuttaja keskitor-
nialueelle. Keskitor-
nialueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset ja valitsi neuvotteluvaiheeseen
molemmat indikatiivisen tarjouksen jättäneet tahot. Neuvotteluiden
päätteeksi sitovan tarjouksen keskitor-
nialueen ostamisesta ja toteutta-
misesta jätti kaksi kilpailijaa. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostu-
nut arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ja keskitor-
nialueen toteut-
tajaksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmaa (jäljempänä Varma)
kilpailuehdotuksellaan Pasilan Keskitor-
nialue.

Kilpailun voittajaksi esitettävä suunnitteluratkaisu täyttää kaupunkiku-
valliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin.



Kilpailun ohessa käytyjen toteutussopimusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitetyssä muodossaan.

Varma maksaa keskitornialueen toteuttamiseen luovutettavasta tontista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista kaupungille ja Senaatille vähintään 26 860 536,80 euroa, josta kaupungin osuus on 1/3 ja Senaatin 2/3. Näin ollen kaupungin osuus myyntitulosta on vähintään 8 953 512,27 euroa.

Keskitornialueesta tulee korkeatasoinen liike- ja toimitila-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin. Veturitien ja junaraiteiden väliin sijoittuva sekä pohjoisesta Pasilansiltaan ja etelästä Veturitallinpihaan rajoittuva keskitornialue on merkittävä jatkokumo Keski-Pasilan kasvamiselle etelän suuntaan.

Keskitornialueen tonttia sekä pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskevat kiinteistökaupat on tarkoitus tehdä heti alueen asemakaavan lainvoimaistuttua, jolloin rakentamisen olisi tarkoitus käynnistyä vuonna 2024. Tavoitteena on, että keskitornialue olisi valmis kokonaisuudessaan vuonna 2026. Valmistuessaan se tarjoaa noin 43 000 k-m² liike- ja toimistotilaa sekä työpaikan yli 3 000 ihmiselle.

Esittelijän perustelut

Pasilan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Pasilan tornialueella sijaitsevan alueen (keskitornialue) suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailu alkoi 4.8.2021 ja kilpailuehdotukset tuli jättää 1.11.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä kaksi tahoa jätti kilpailuehdotuksen. Neuvotteluita jatkettiin molempien tahojen kanssa ja määräaikaan mennessä saatiin kaksi sitovaa tarjousta, joiden perusteella tuomaristo ehdottaa voittajaksi Pasilan Keskitornialue –nimisen suunnitelman laatintua Varmaa.

Kilpailun tavoitteena oli löytää keskitornialueelle 25 000 - 50 000 k-m² toimisto- ja liiketiloja sisältävä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailuun saivat osallistua ne tahot, jotka täyttivät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset. Osallistujan tuli osoittaa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi.

Tehtävänä oli suunnitella toimitilasta ja liiketilasta koostuva toiminnallinen kokonaisuus, joka linkittää osaltaan Keski-Pasilan toimintoja toi-



siinsa. Kilpailuehdotusta laadittaessa tuli huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan, sekä huomioida tornialueen tuleva kehitys. Lisäksi ratkaisun tuli olla taloudellisesti realistinen ja markkinatasoinen ja sen toteuttajan tuli olla hankkeen koko huomioiden luotettava toimija.

Tontti ja sille kaavoitettava rakennusoikeus luovutetaan voittajalle kiinteistökaupalla. Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaava keskitornialueelle kumppanuuskaavoituksena yhdessä ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.

Suunnitteluratkaisut

Pasilan Keskitornialue

Varman esittämän suunnitteluratkaisun mukaan keskitornialueen tontille toteutetaan toimisto- ja liiketilaa sisältävä uudisrakennus, jonka massoittelu kasvaa Pasilansillan viereisestä, enintään 7-kerroksisesta osasta tornin huipun vähintään 32-kerroksiseksi kilpailuehdotuksen mukaisesti. Väliin jäävät rakennusten osat ovat enintään 10-, 12- ja 14-kerroksisia. Rakennussuunnitelma muodostuu eteläpuolen kaupunkimaisemaan suuntautuvasta tornista sekä tähän sulautuvasta, portaittain kohti pohjoista madaltuvasta ja Pasilansiltaan liittyvästä jalustaosasta.

Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto JKMM Arkkitehdit Oy. Lisäksi kohteen suunnitteluun on osallistunut suuri määrä asiantuntijoita kuten esimerkiksi Haahtela Oy.

Rakennuksen toiminnat jakautuvat vyöhykkeittäin, muuntuen sisäänkäyntitasojen julkisista tiloista ylempien kerrosten yksityisiin työtiloihin. Pasilansillan ja Veturitallinkujan pääsisäänkäynnit suuntautuvat kohti ympäristön jalankulkuvirtoja. Näihin liittyvissä kerroksissa sijaitsevat liike-, ravintola ja tapahtumatilat. Liiketilat ovat lähtökohtaisesti sekä toimistokäyttäjien toimintaan liittyviä, että ulkopuolisille kävijöille avoimia ja siten kaupallisesti elinvoimaisia.

Koska tonttia voidaan lähestyä kahdesta suunnasta, se yhdistää Pasilansillan sekä Veturitien katutasot. Pasilansillan ja veturitallien alueen yhdistävä esteetön kevyenliikenteen reitti asettuu uudisrakennuksen ja radan väliin. Ylempänä Pasilansillan tasolla on tarjolla aktiivinen kaupunkitila rautatieaseman ja kauppakeskuksen pääsisäänkäyntien tuntumassa. Alatasolla veturitallien läheisyydessä avautuu elämyksellinen ympäristö, josta kehitetään tulevaisuudessa kulttuurin ja vapaa-ajan aktiviteettien keskittymä. Kaksi sisäänkäyntikerrosta ja -suuntaa helpottavat sisäistä liikennettä ja logistiikkaa, mikäli rakennuksessa on useampia toimijoita.



Toteuttavaksi esitettävä rakennusoikeus on yhteensä noin 43 000 k-m². Rakennusoikeus koostuu: toimistoista noin 41 000 k-m², liiketiloista noin 1 300 k-m² ja laitetoista noin 670 k-m². Lisäksi alueelle tulee kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja.

Viuhka

Tarjouksen keskitornialueesta jätti myös kilpailija Skanska CDF Oy ehdotuksellaan Viuhka. Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto Arkkitehtitoimisto Ala Oy. Kilpailijan ehdotus sisältää aloitusalueelle kolme eri hahmoista ja korkuista rakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 34 000 k-m².

Viuhkan porrastuva hahmo lähtee Itä-Pasilan mittakaavasta, nousee Triplan korkeudelle ja kurottaa 30-kerroksiseksi. Terassoituvat portaat molemmin puolin tornia pyrkivät luomaan urbaania rinteen kaltaista pintaa maantason ja sillan välille.

Tornin porrastuvasta hahmosta johtuen se olisi jaettavissa eri vuokralaisille joko kerroksittain, tornimaisina segmentteinä tai näiden yhdistelmänä. Kerroksia on kolmea peruskokoa ja näitä yhdistävät kaksi hisipakettia, joten eri tilakokojen yhdistelmiä on runsaasti, mikä takaisi laajan kirjon mahdollisia käyttäjiä. Pasilansillan tasossa olisi näyttävä sisäänkäyntiaula kahviloineen, pesuloineen ja hiushoitoloineen. Maantasosta löytyisi suuri ravintola ja erillisessä matalassa osassa sijaitseva konditoria sekä Teollisuuskadun pohjoispuolella sijaitseva pyörähotelli. Toisella terassitasolla olisi näyttävä kahvila ja pyörähotellin pukuhuoneet. Kattokerroksesta löytyisi korkea ja avara näköalaravintola tai vaihtoehtoisesti koko talon käyttäjiä palveleva yhteiskäyttö- ja oleskelutila neuvotteluhuoneineen.

Arviointiryhmän arviointi ja esitys kilpailun voittajaksi

Kilpailun arviointivaiheessa arvosteluperusteena on käytetty kolmea eri kriteeriä

1. Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

- Suhde ympäristöön ja kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Katutasojen aktivoiminen, viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Omaleimaisuus, tornialueen identiteettiä vahvistavat ratkaisut
- Rakennuksen / rakennusten mittasuhteet, massoittelu
- Julkisivuratkaisut ja materiaalit

2. Kokonaishinta



- Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaishinnan perusteella
- Kilpailuehdotuksen tulee täyttää minimihintavaatimus

3. Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

- Liike-, toimisto- ja palvelutoimintojen konseptin sisältö ja toteutuskelpoisuus sekä toimintojen sijoittuminen
- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Luontevat reitit, liikennejärjestelyt, huolto ja logistiikka
- Tekninen toteutettavuus

Voittajaksi on valittu kilpailija, jonka kilpailuehdotus on arvioitu kokonaisuutena parhaaksi edellä todetuin arvosteluperustein tarkemmin liitteenä 3 olevan arviointipöytäkirjan mukaisesti.

Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

Varman kilpailuehdotus on massoitteeltaan varsin luonteva, mittakaavallista vaihtelua sisältävä, omaleimainen ja tietyistä suunnista katsottuna kaupunkikuvallisesti onnistunut suunnitelma. Ehdotus muodostaa Pasilansillan suuntaan mielenkiintoisia näkymiä etenkin aseman edustalta ja Triplan ylimmistä kerroksista katsottuna.

Julkisivulinjat on haettu ympäristön luonnoksista, ja näin muodostettu porttiaihe Veturitietä pohjoiseen kuljettaessa. Etelästä, keskustan suunnalta katsottuna ehdotuksen tornimassa on kaukomaisemassa leveimmillään, mikä korostuu etenkin radan suuntaisissa näkymissä tietynä raskautena. Torniosan huippu on puolet kapeampi neljän ylimmän kerroksen osalta.

Ehdotus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti ansiokas ja huolellisesti laadittu. Haastavaan suunnittelualue on otettu hyvin huomioon, samoin tontin erityispiirteet sekä suunnittelulliset reunaehdot. Ehdotus on taitavasti sovitettu alueen asemakaavaluonnoksen kokonaisuuteen ja ympäröivien kortteleiden luonnoksiin.

Kokonaishinta

Varman tarjoama hinta (650 e/k-m² x 42 498,5 k-m²) täyttää kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason, joka oli liike- ja toimistotilojen osalta 620 e/k-m² (hinta indeksitasossa 8/2021). Lisäksi muut rakennusoikeuteen laskettavat tilatyypit on hinnoiteltu erikseen (100 e/k-m² x 672,5 k-m²). Vähimmäistaso on määritelty ulkopuolisen asiantuntijoiden arvioiden perusteella.

Voittaneen suunnitelman laajuus on 43 171 k-m², joka täyttää myös kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason 25 000 k-m². Näin ollen



myös rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta 27 691 275 euroa täyttää määritellyn vähimmäishinnan, joka oli vähintään 15 500 000 euroa.

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Varman ehdotuksesta todetaan sen konseptin olevan kaupallisesti vakuuttava ja toteuttamiskelpoinen. Toteuttamiskelpoisuuteen katsottiin erityisesti vaikuttavan sen, että jo tässä vaiheessa on mukana sitoutunut päävuokralainen. Kilpailuehdotuksen liike-, toimisto-, palvelutoiminnot mahdollistavat päävuokralaisen lisäksi myös muidenkin yritysten tarpeet, joka tekee suunnitelmasta tilankäytöllisesti sekä toiminnallisesti hyvän kokonaisuuden.

Toiminnallisuuden osalta on arvostelussa otettu myös huomioon, että kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisun kantavuus, kerroskorkeudet ja tekniikka sekä muuntojoustava mitoitus tukee toimistokerrosten osalta erilaisia käyttäjätarpeita monipuolisesti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Kokonaisuutena arvioiden kilpailuehdotuksen tekninen, toiminnallinen ja kaupallinen toteuttamiskelpoisuus on korkealla tasolla. Lisäksi ehdotus osoittaa hankkeella olevan kaavoitusta tukevia ja toteutukseen tähtääviä suunnitteluvalmiuksia, joka mahdollistaa toteutuksen kilpailijan esittämässä aikataulussa. Lisäksi kilpailusuunnitelma täyttää kilpailijan itsensä ilmoittamana kilpailuvaiheessa tehdyn esiselvityksen BREEAM tason excellent.

Valtion ja kaupungin väliset sopimukset Keski-Pasilan alueesta

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu valtion ja kaupungin välillä laadittuihin sopimuksiin. Ensimmäinen tähän liittyvä sopimus on vuonna 2002 solmittu aiesopimus, jossa sovittiin alueen rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvittu kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin. Kyseinen sopimus on korvattu vuonna 2017 allekirjoitetulla Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen kattavalla yhteistyösopimuksella.

Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskevassa yhteistyösopimuksessa todetaan, että koko sopimusalueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvo jaetaan Senaatin ja kaupungin kesken siten, että ensimmäisen 250 000 k-m²:n uudis- ja lisärakennusoikeuden arvosta kaupungin osuus on 16,16 % ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 83,84 %. Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaa-



tin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Uudis- ja lisärakennusoikeus on ylittänyt 250 000 k-m² joulukuussa 2019.

Senaatti-kiinteistöt, liikennevirasto (myöhemmin Väylävirasto) ja kaupunki ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 Keski-Pasilan tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Kyseisessä sopimuksessa on sovittu tarkemmin alueella noudatettavista tontinluovutusperiaatteista ja kilpailujen järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise -kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta rakentamista varten.

Keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.3.2012 (248 §). Muut yhteistyösopimukset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2017 (246 §).

Toteutussopimus

Toteutussopimusluonnos on liitteenä 1. Toteutussopimusluonnoksen kirjoitusasua ei ole viimeistely, viimeistely suoritetaan kilpailun voittajan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, kuitenkin niin, etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten välisissä neuvotteluissa saavutetusta. Toteutussopimuksessa on sovittu keskitornialueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa kaupungin, Senaatin ja Varman välillä helmikuussa 2022, edellyttäen että Senaatin hallitus on hyväksynyt valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja kaupunki osaltaan on hyväksynyt toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen.

Kaavoituksen ja tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutussopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tulee tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Kiinteistökauppa ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien myöntäminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän Varman suunnitteluratkaisun mukaisen keskitornialueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 4 500 m². Keskitornialueelle on tarkoitus kaavoittaa yksi tontti, joka muodostuu kiinteistöistä 91-410-1-4 ja 91-432-1-23.

Suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu myös Pasilansillan alainen alue ja Teollisuuskadun yläpuolinen alue. Pasilansillan alapuo-



leisella alueella keskitornialue yhdistetään Triplan rakennusvaiheessa toteutettuun huoltopihaan, joka on rakennettu palvelemaan myös keskitornialueen huoltotarpeita. Pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden tarvitseva Pasilansillan alapuoleisen alueen pinta-ala on noin 100 m².

Lisäksi suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu Teollisuuskadun yläpuolinen alue, johon rakennetaan radan ja kiertoliittymän välinen kansirakenne. Tämän rakenteen rakentamista ja kunnossa- ja ylläpitoa varten toteuttaja tarvitsee pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden Teollisuuskadun yläpuoliseen alueeseen. Tämän pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden kattavan alueen pinta-ala on noin 800 m².

Ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä kaupunki ja Senaatti sitoutuvat hakemaan keskitornialueelle sitovan tonttijaon ja lohkomisen, jolloin kaupan kohteena on tulevan asemakaavan mukainen tontti.

Kaupunki ei omista keskitornialueen myytävää kahta maa-aluetta, vaan ne ovat kokonaisuudessaan Suomen valtion omistamia. Kaupunki on kuitenkin Senaatin ja kaupungin välisen yhteistyösopimuksen sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien myöntämisen vuoksi kiinteistönomistajan roolissa sekä toteutussopimuksessa, että kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus myönnetään keskitornialueeseen kuuluviin Pasilansillan alapuoleiseen osaan ja Teollisuuskadun yläpuoliseen osaan. Nämä rakenteet ovat oleellisia osia suunniteltavasta kokonaisuudesta yhdistäen Pasilansillan ja Veturitallit toisiinsa myös esteettömän jalankulun ja pyöräilyliikenteen osalta. Asemakaavoituksen edetessä tarkastellaan mahdolliset muut pysyvät hallinta- ja käyttöoikeudet, joita myönnetään tarpeen mukaan, siten kuin keskitornialueen toteuttamisen kannalta on välttämätöntä.

Lisäksi kaupungin tulee allekirjoittaa edellä mainittuja maa-alueita koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 9 230 425 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat allekirjoitetaan 9 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta ja Liittyminen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään

Keskitornialueen toteuttajan lisävelvoitteeksi tulee ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta. Lunastaminen perustuu Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevaan kaupungin, Senaatin, Väyläviraston ja YIT Rakennus Oy:n väliseen toteutussopimukseen, jossa on so-



vittu, että YIT Rakennus Oy toteuttaa Triplaan 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen asuntojen ja toimistojen tarpeita varten.

Senaatti ja kaupunki ovat sitoutuneet 3.3.2016 allekirjoitetun Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoittamaan tornialueen tulevat tontinostajat lunastamaan mainitut autopaikat.

Kilpailuohjelmassa kaupunki ja Senaatti ovat määränneet, että edellä mainituista autopaikoista 100 autopaikkaa osoitetaan keskitornialueelle. Toteutussopimuksessa on sovittu, että keskitornialueen toteuttaja lunastaa 100 kappaletta kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti keskitornialueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja (noin 5,75 miljoona euroa (alv. 0 %), arvioitu vuoden 2024 hinnatasossa).

Lisäksi keskitornialueen toteuttaja on toteutussopimuksessa esitetyn mukaisena lisävelvoitteena velvollinen liittymään Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja näin ollen velvollinen merkitsemään Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy:n osakkeita siten kuin toteutussopimuksessa tarkemmin edellytetään.

Muita toteutussopimuksen mukaisia lisävelvoitteita ja vastuuta

Edellä mainittujen lisävelvoitteiden lisäksi keskitornialueen toteuttajan vastuulla ovat mm. jo edellä mainitut Pasilansillan alle Triplan yhteyteen rakennetun aseman huoltopihan laajentaminen ja käyttöönotto sekä yleisen jalankulku- ja pyöräliikenteen esteetön toteuttaminen ja Teollisuuskadun päälle toteuttavan rakenteen suunnittelu ja toteutus sekä liittäminen tunnelin olemassa oleviin järjestelmiin. Vastaavasti toteuttajan vastuulla on Pasilansiltaan liittymisen suunnittelu ja toteutus. Lisävelvoitteista tarkemmin toteutussopimuksessa (7.3.).

Toteuttaja on lisäksi velvollinen noudattamaan radan läheisyyteen rakentamisen ohjeita ja suunnittelemaan yhteistyössä työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenteen mahdollisimman vähäisen haitan –periaatteella (toteutussopimus 7.4. ja 7.5.).

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että yhteistyössä Varman kanssa saadaan mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaava, joka mahdollistaa Varman esittämän suunnitteluratkaisun toteuttamisen keskitornialueelle. Tavoitteena on, että rakentamista varten tarvittava asemakaava tulee voimaan vuonna 2024.



Lisäksi Senaatti ja kaupunki muutoinkin sitoutuvat myötävaikuttamaan hankkeen toteuttamista yhteistyössä Varman kanssa esim. työmaa-aikaisten liikennejärjestelyiden osalta, jotka tullaan toteuttamaan toteuttajan laatiman ja kaupungin asiantuntijoiden hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Toteutussopimuksen mukaisesti Varma, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on valvoa hankkeen suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Projektiryhmätyöskentelyssä käydään läpi toteutussopimuksen mukaisuuden kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset ennen viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistymistä.

Senaatti on myytävän alueen maanomistajana sitoutunut korvaamaan ostajalle mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta puhdistamiskustannukset toteutussopimuksessa esitetyllä tavalla. Kaupungin ja Senaatin välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kumpikin osapuoli vastaa edellä mainituista kustannuksista täysimääräisesti omistamansa alueen osalta.

Toimivalta

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Senaatti-kiinteistöt
Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti



25.01.2022

Asia/7

Kymp/Make/Maaomaisuus

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho



25.01.2022

Asia/8

§ 39

Maalämpökaivot yleisillä alueilla - ohjeen hyväksyminen

HEL 2021-007057 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Kaisa-Reeta Koskinen ja yksikön päällikkö Ilkka Vähäaho. Asiantuntijat poistuivat kuulemisen jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohjeen ja sen periaatteet noudatettavaksi energiakaivojen ja energiakaivokenttien sijoittamisessa yleisille alueille Helsingissä.
- että maalämpöön liittyvää teknistä ohjeistusta ja asiakasprosessia voidaan edelleen kehittää ja päivittää kaupunkiympäristön virkatyönä.



- että Ilmastoyksikkö valmistelee laajassa yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan muiden palveluiden kanssa ohjeen ja periaatteet lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettävälle geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköiden sijoittamiselle Helsingissä.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta kehotti 29.06.2021 kaupunkiympäristön toimialan ilmastoyksikköä valmistelemaan yhteistyössä muiden toimialan palveluiden kanssa ohjeen energiakaivojen sijoittamiseksi yleisille alueille tarvittavine sopimusmalleineen sekä tuomaan ohjeen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tammikuun 2022 loppuun mennessä.

Tämän päätöksen pohjalta on valmistelu ohje (Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:20), johon on kirjattu perusteet ja ehdot, joiden perusteella voidaan toteuttaa yleisille alueille energiakaivokenttiä (tai niiden osia), jotka palvelevat lähialueen kiinteistöjä. Lisäksi ohjeeseen on kirjattu se, minkälaisia selvityksiä hakijalta edellytetään. Ohje sisältää myös esimerkkejä suunnitelmista, kun maalämpöjärjestelmiä sijoitetaan viheralueille ja liikennealueille. Ohjeessa otetaan kantaa myös sopimuskäytäntöihin, käyttökorvauksiin ja irtisanomisehtoihin.

Yleisten alueiden käytön ohjeistuksen ohella on tarkoituksenmukaista samanaikaisesti myös edistää tonttien alueilla tehtävien energiakaivojen toteuttamista. Tähän liittyen on tämän ohjeen valmistelun aikana myös laadittu ehdotus energiakaivojen sijoittamisen helpottamiseksi tonttien alueilla siten että kaivot voidaan sijoittaa jatkossa myös välittömästi tontin rajan läheisyyteen. Lisäksi kaupungin tonttien luovutus-sopimukseen sisältyvän energiakaivo-ehdon muuttamiseksi on laadittu uusi ehto, joka osaltaan edistää ja kannustaa kaivojen toteuttamiseen tontin alueella. Uuden ehdon mukaisesti toimittuna kaupunki on jatkossa pelkästään tontin alueelle toteutettavan kaivon käyttöoikeuden irtisanomisen osalta velvollinen korvaamaan irtisanomisesta aiheutuvat välittömät vahingot.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitettävässä päätösehdotuksessa esitetään seuraavia muutoksia nykyiseen käytäntöön:

- Kaupungin antamalla naapurin suostumuksella energiakaivoja voidaan sijoittaa alle 7,5 metrin etäisyydelle rajasta viheralueen, katualueen tai kaupungin omistaman tontin rajaan asti.
 - Edellytyksenä on edelleen se, että kaupunki antaa naapurin suostumuksen. Viheralueen ja katualueen osalta kaupunki lähtökohtaisesti antaa naapurin suostumuksen, ellei



- erityisiä esteitä ilmene. Kaupungin omistaman tontin suostumuksen osalta edellytetään, että tontilla ja sen vuokralaisella säilyy maalämmön toteuttamisen mahdollisuus.
- Tontin vuokralaisen osalta riittää naapurinkuuleminen aikaisemmin edellytetyn naapurin suostumuksen sijaan.
 - Energiakaivojen sijoittaminen yleisille alueille on mahdollista ohjeessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti
 - kallistamalla energiakaivot yleisen alueen puolelle ja
 - jos riittävää energiapeittoa ei voida muutoin saavuttaa niin, yleisille alueille voidaan sijoittaa joko osa energiakaivokentästä tai energiakaivokenttä kokonaisuudessaan. Yksittäisiä energiakaivoja porausten alkupisteineen ei sallita sijoitettavaksi yleiselle alueelle.
 - Maalämpökaivojen sijoitus- ja maanvuokrasopimusten irtisanomiset yhdenmukaistetaan kahteen (2) vuoteen. Tämä edellyttää erillistä muutosehdotusta hallintosääntöön.
 - Mikäli energiakaivoja kallistetaan yleisen alueen puolelle, tehdään sijoitussopimus.
 - Sijoitusoikeudesta peritään kertakorvaus, jonka suuruus määritetään kulloinkin voimassa olevan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
 - Mikäli energiakaivokenttä sijaitsee yleisellä alueella, tehdään maanvuokrasopimus.
 - Energiakaivokentällä tarkoitetaan vähintään 10 energiakaivon muodostamaa kokonaisuutta
 - Tällöin käyttöoikeuden saaja maksaa kaupungille vuotuisia vuokraa, jonka suuruusluokka vuoden 2021 hintataulussa on 150 euroa/energiakaivo/vuosi.

Jatkossakaan kaikille yleisille alueille maalämpökaivoja ja keruuputkistoja ei ole mahdollista sijoittaa. Lähtökohtaisesti yksityisten toimijoiden hankkeet tulee toteuttaa siten, että myös muille, samaan yleiseen alueeseen rajoittuville tonteille jää mahdollisuus hyödyntää kyseistä geoneergiasurssia. Lisäksi yhteiskunnan kannalta tärkeiden toimintojen ja



keskeisten julkisten rakennusten, kuten sairaaloiden ja koulujen geoneergiatarpeen ensisijaisuus tulee ottaa huomioon.

Päätösehdotukseen sisältyy esitys mahdollisuudesta viranhaltijapäätöksillä ja toimialan työnjohdollisina ohjeistuksina muuttaa ja päivittää ohjeessa kirjattuja yksityiskohtia ja edelleen ohjeen pohjalta laadittuja kaupunkiympäristön toimialan työohjeita. Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä ohje sisältää runsaasti yksityiskohtaisia kirjauksia, joiden toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus voi muuttua ajan myötä tai ohje voi tarvita täydennyksiä kokonaan uusista huomioitavista asioista.

Nyt laadittu ohje koskee energiakaivoja ja energiakaivokenttiä, jotka yleiselle alueelle sijoitettuna palvelevat lähialueen kiinteistöjä, ja kaivojen toteuttamisesta vastaavat tahot jotka myös käyttäjinä hyödyntävät kaivoista otettavaa energiaa. Ohjeen periaatteet eivät estä mahdollisen ylijäämäenergian myyntiä lähialueen kiinteistöjen ulkopuolelle. Lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettävälle geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköiden sijoittamiselle Helsingissä on kuitenkin tarpeen laatia lisäohjeistus ja määrittää sijoitusperiaatteet. Näiden energiantuotantoyksiköiden toiminta palvelee lähikiinteistöjä laajempaa aluetta ja toiminnan lähtökohtana ja painopisteenä on liiketoiminnan voittoa tavoitteleva yritystoiminta energian tuotannossa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maalämpötyöryhmä/Manninen Rikhard

Päätöshistoria



25.01.2022

Asia/8

Kaupunkiympäristölautakunta 29.06.2021 § 366

Kaupunkiympäristölautakunta 22.06.2021 § 358



25.01.2022

Asia/9

§ 40

Yleisten alueiden luovuttaminen terassitoimintaan vuosina 2022–2027

HEL 2021-014233 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Mirka Saarholma. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto muutokset näkyvissä
- 2 Terassiohje
- 3 Terassialueen vuokrasopimus
- 4 Parklet-vuokrasopimus
- 5 MaRan lausunto
- 6 Terassit kävelykeskusta-alueella

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että yleisten alueiden luovuttamisessa terassitoimintaan ajalla 1.4.2022–31.3.2027 sovelletaan liitteen 2 mukaista ohjeistusta ja liitteiden 3 ja 4 mukaisia sopimus pohjia.



Kaupunkiympäristölautakunta päättää samalla, että terassitoiminnassa ajalla 1.1.–31.3.2022 noudatetaan yleisten töiden lautakunnan ja kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä 31.12.2021 asti voimassa olleita ohjeistuksia ja ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää lisäksi muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavista maksuista 1.4.2022 lukien terassialueita ja parkleteja koskevilta osilta liitteenä 1 olevan päivitetyn hinnaston mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää, että viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä terassitoimintaa koskeviin ohjeistukseen ja sopimus pohjiin vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Esittelijän perustelut

Tausta

Yleisten alueiden luovuttamisesta terassitoimintaan on edellisen kerran päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksillä 4.6.2013, § 254 ja 1.4.2014, § 136. Näillä päätöksillä on päätetty terassialueita koskevista ohjeistuksista ja ehdoista ajalle 1.1.2014–31.12.2021. Yleisten alueiden luovuttamisesta parklet-toimintaan, eli pysäköintiruutujen luovuttamisesta yrittäjälähtöiseen toimintaan, ja parklet-toiminnassa noudatettavista ehdoista on puolestaan päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksellä 17.5.2016, § 218 ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238. Terassialueista ja parkleteista perittävistä maksuista on päätetty edellisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238, jolla on vahvistettu yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksut.

Terassilla tarkoitetaan kahvilan, ravintolan tai muun liiketilan edessä sijaitsevaa kalustettua ulkotarjoilualueita, jolla on toiminnallinen yhteys liiketilaan. Ulkotarjoilualue voi olla enintään kadun erottamana siitä ravintolasta tai kahvilasta eli elintarvikehuoneistosta, johon se liittyy. Tällaisista yleisille alueille tulevista terasseista tehdään sopimus terassialueen vuokraamisesta Helsingin kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa.

Terassi saattaa sijaita kaupungin omistaman kadun, aukion, puiston tai muun yleisen alueen sijaan myös tontilla. Näissä tilanteissa terassin perustamisesta ja terassialueen käyttämisestä on sovittava alueiden käyttö- ja valvontayksikön sijaan tontin omistajan tai haltijan kanssa.



Helsingissä on myös yksittäisiä ympärivuotisia lasitettuja katuterasseja, joita koskevat vuokrausperiaatteet ja hinnasto on päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksellä 25.2.2014, § 83 ajalle 1.3.2014–31.12.2023. Tällä päätöksellä ei muuteta ympärivuotisia lasitettuja katuterasseja koskevia vuokrausperiaatteita eikä hinnastoa.

Terassien määrä yleisillä alueilla on viime vuosina kasvanut. Vuonna 2021 kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontayksiköllä oli kesäterassikaudella 1.4.–31.10. sopimus yhteensä 790 terassista, joista 258 kpl oli pienimuotoisia ”miniterasseja” (eli terasseja, joissa käytössä on korkeintaan 80 cm levyinen, julkisivussa kiinni oleva alue liiketilan eli kahvilan tai ravintolan edessä), 390 kpl liiketilan edessä olevia isompia terasseja ja 142 kpl parklet-muotoisia terasseja. Talviterassikaudella 1.11.–31.3. näistä terasseista oli käytössä 130 kappaletta.

Edellisen sopimuskauden aikana kokeiluna vuosina 2016 ja 2017 Helsingissä lanseerattu parklet-toiminta on muodostunut yhdeksi keskeiseksi terassin muodoksi. Tällä hetkellä helsinkiläisistä yleisten alueiden terasseista parkleteja on lähes viidesosa.

Vuokratuloja terasseista kertyi vuonna 2021 hieman yli 1,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2021 vuokratuloihin vaikuttivat valtakunnalliset koronarajoitukset, joiden vuoksi terassikautta keväällä 2021 jouduttiin lyhentämään. Ilman koronarajoituksia vuokratulot olisivat olleet noin 200 000 euroa suuremmat.

Koronapandemian aikana kaupunki on tukenut omalla toiminnallaan elinvoimaisten ulkotarjoilualueiden muodostumista ja esimerkiksi terasseihin liittyviä linjauksia on lakien ja viranomaisvelvoitteiden rajoissa tulkittu Helsingissä mahdollisimman joustavasti. Nämä joustavat linjaukset on pyritty ottamaan huomioon uuden terassisopimuskauden 2022–2027 ohjeistusta valmisteltaessa.

Valmistelu

Helsinki on määritellyt kaupunkistrategiassaan 2021–2025 yhdeksi painopistealueeksi toimivan ja kauniin kaupungin, jonka kaupunkitila on houkuttelevaa, viihtyisää ja elinvoimaista. Näitä tavoitteita edistetään osaltaan myös kaupunkia elävöittävän terassitoiminnan selkeillä ja sujuvilla toimintamalleilla ja asiakaslähtöisellä ohjeistuksella.

Yleisillä alueilla toimivia terasseja koskeva hinnasto ja ohjeistukset päivitetään, sillä aikaisempien vuokrausperiaatteita koskevien päätösten voimassaolo on päättynyt 31.12.2021. Marraskuusta maaliskuuhun kestäväällä talvikaudella terassia pitävien sopimukset ovat voimassa 31.3.2022 asti, joten on tarkoituksenmukaista, että näiden terassien



osalta noudetaan edellisen sopimuskauden 2014–2021 mukaisia ehtoja.

Lähtökohtana valmistelussa on ollut pitää terassialueita koskevat yleiset vuokrausperiaatteet samantapaisina kuin ennenkin: Helsingissä voisi jatkossakin perustaa ja pitää terasseja liiketilojen edustoilla verrattain kevyellä ja toimivalla viranomaisprosessilla. Lisäksi tavoitteena on ollut mahdollisuuksien mukaan muuttaa pysyviksi käytännöiksi korona-aikana käyttöön otetut kevennykset terasseja koskevissa asiointi- ja päätöksentekoprosesseissa, tunnistaa muita mahdollisia sujuvoittamisen paikkoja, yhdistää kaupunkiympäristön toimialan useat erilliset terasseja koskevat ohjeet ja tehdä ohjeesta mahdollisimman selkeä ja asiakaslähtöinen.

Valmistelu on tehty kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä alueiden käyttö ja –valvontayksikön, rakennusvalvontapalveluiden, ympäristöpalveluiden ja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun kesken. Mukana on ollut myös kaupunginkanslian elinkeino-osasto. Ohjeistuksesta ja periaatteista on pyydetty kannanottoja alan yrityksiltä kyselyn ja esittelytilaisuuden avulla. Lisäksi luonnosvaiheessa olleesta terassiohjeesta on pyydetty lausunto (liite 5) Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:ltä. Myös Etelä-Suomen aluehallintovirastoon, pelastuslaitokseen ja poliisiin oltiin yhteydessä.

Muutokset hinnastoon

Voimassa oleva terassialueita koskeva hinnasto on päätetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238. Hinnaston rakenne pysyy pääpiirteittäin samana, mutta terassialueiden ja parkletien hinnoittelua ei enää jatkossa erotella.

Kävelykeskustan katutilasuunnitelmassa (liite 6) on esitetty terassialueiden maksuvyöhykkeet ja rajattu eräiden keskustan alueiden käyttöä terassitoimintaan. Näin on varmistettu muun muassa jalankulun toimivuus vilkkaasti liikennöidyillä jalkakäytävillä.

Sopimuskaudeksi 1.4.2022–31.3.2027 vuokria korotetaan 8 % nykyiseen vuokraan nähden. Ehdotuksen ajatuksena on mukailla elinkustannusindeksin muutosta sopimuskaudella, kuitenkin ottaen huomioon maksun kiinteys viiden vuoden ajan. Indeksillä noussee viiden vuoden sopimuskauden aikana enemmän kuin 8% nykyiseen vuokraan verrattuna, joten ehdotettu korotus jäänee todennäköisesti indeksimuutosta pienemmäksi. Jos vuokraa nostettaisiin elinkustannusindeksimuutoksen mukaisesti, olisi vuonna 2022 vuokra vähintään 5% korkeampi kuin nyt. Uudet vuokrat on esitetty alla olevassa taulukossa. Kesäkaudella tarkoitettaisiin myös sopimuskaudella vuosina 2022–2027 jaksoa 1.4. –



31.10. ja talvikaudella vuosina 2022–2027 jaksoa 1.11. – 31.3. Maksu-
vyöhykkeitä ei ehdoteta muutettavaksi.

	Hinta 2018 - 2021		Hinta 2022 - 2027	
	Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 1	Vyöhyke 2
Neliömetriperusteinen maksu e/m2/kk kesäkausi	12,23	9,18	13,21	9,91
Neliömetriperusteinen maksu e/m2/kk talvikausi	6,12	4,59	6,61	4,96

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018, § 238 mukaan vuonna 2022 alkavan sopimuskauden pituus on viisi vuotta ja terassialueiden vuokra pysyy samana koko sopimuskauden ajan. Vuonna 2027 alkavaa seuraavaa sopimuskautta valmistellessa voidaan tarvittaessa tarkastella, olisiko terassialueiden vuokran tarkoituksenmukaista olla indeksisidonnainen ja sopimuskauden aikana muuttuva.

Muutokset terassiohjeistukseen

Aikaisemman sopimuskauden aikana terassi- ja parklet-ohjeita on ollut useita. Nyt vanha terassiohje, rakennusvalvonnan terassiopas ja parklet-ohje yhdistetään yhdeksi terassiohjeeksi (liite 2). Uuden selkeämmän terassiohjeen tavoitteena on, että terassiasioihin liittyvä asiointi helpottuu.

Korona-aikana muodostetuista terasseista koskevista joustoista ehdotetaan muodostettavan pääosin pysyviä käytäntöjä:

- Terassien aukioloaika klo 23 asti, musiikkia klo 22 asti
- Toimenpidelupaa ei tarvita
 - terassitasoille, jos putoamiskorkeudeltaan alle 500 mm,
 - kalustemaisille tarjoilupisteille, jotka kooltaan max 2500 x 1500, tai
 - päivänvarjoille ja markiiseille, joita ei kiinnitetä maahan.

Jatkossa ”miniterassista” (eli korkeintaan 80 cm leveä alue toimitilan julkisivusta katualueelle päin, kun alue on kiinni toimitilan julkisivussa ja toteutetaan kevein rakentein) ei tarvitsisi tehdä sopimusta tai ilmoitusta kaupungille. Tilaa voisi käyttää ilman eri veloitusta edelleen, kuten aiempanakin sopimuskautena.



Elintarvikelainsäädännön muutoksen myötä WC:iden määrää ohjataan ohjeessa velvoitteen sijaan suuntaa-antavalla suosituksella. Määrät ovat suosituksessa samat kuin aiemmassa ohjeistuksessa.

Uudessa terassiohjeessa täsmennetään parkletien sijoittamista koskevaa ohjeistusta. Parkleteja voi olla korttelivälillä 2 + 2 (kaksi kummallakin puolella katua, koko 1–2 ruutua per parklet). Parklet voi ulottua liiketilan reunan yli, jos vieressä ei ole toista liiketilaa ja viereisen kiinteistön omistaja tai haltija on antanut suostumuksensa ylittymiselle. Myös yli yhden, mutta alle kahden ruudun kokoisen parkletin vuokraus olisi tarvittaessa mahdollista. Vuokra maksetaan kuitenkin aina alkavien kokonaisten parklet-ruutujen mukaan.

Kiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksen hankkimiseksi aiotaan laatia lomake terassinpitäjien käytettäväksi, jotta suostumuksen pyytäminen olisi mahdollisimman sujuvaa.

Muutokset sopimusehtoihin

Terasseja ja parkleteja koskevia sopimusehtoja on yhtenäistetty, ajantasaistettu ja täsmennetty. Keskeisin sopimusehtoja koskeva muutos on, että terassinpitäjien irtisanomisaikaa lyhennetään yhteen kuukauteen. Irtisanomisaika on ollut aiemmin kolme kuukautta.

Sopimuskauden aikana tehtävät muutokset terassiohjeistukseen ja sopimusehtoihin

Edellinen sopimuskausi on osoittanut, että toimintaympäristössä voi tapahtua sopimuskauden aikana muutoksia, jotka vaikuttavat terassitoimintaan. Esimerkiksi vuonna 2013 päätettyä terassiohjetta on muutettu sen voimassaoloaikana neljästi. Siksi on tarkoituksenmukaista, että vaikka terassitoiminnan keskeisistä periaatteista linjataan koko viiden vuoden mittaisen sopimuskauden ajaksi, terassiohjeistukseen ja terasseja koskevia sopimuspohjiin voidaan tarvittaessa tehdä vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia myös sopimuskauden aikana. Mikäli ohjeistuksiin tai sopimuspohjiin on tarve tehdä merkittävämpiä muutoksia, tuodaan niitä koskeva ehdotus erikseen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

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 kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.



25.01.2022

Kaupunkiympäristölautakunta on delegoinut edellä mainittua toimivaltaansa kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäytön tiimipäällikölle niin, että alueidenkäytön tiimipäällikkö päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista, kun on vahvistettu yleiset vuokrauseriaatteen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto muutokset näkyvissä
- 2 Terassiohje
- 3 Terassialueen vuokrasopimus
- 4 Parklet-vuokrasopimus
- 5 MaRan lausunto
- 6 Terassit kävelykeskusta-alueella

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

MaRa Ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kanslian elinkeino-osasto
Alueiden käyttö ja -valvonta
Ympäristöpalvelut
Rakennusvalvontapalvelut
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu



§ 41 Nastarengaskielto Lönnrotinkadulle

HEL 2021-014228 T 08 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat liikenneinsinööri Henna Hovi ja liikenneinsinööri Marek Salermo. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 31021337
henna.hovi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Nastarengaskieltojen käytön rajoittaminen raportti
- 2 Kokeilukohteen valinta ja yritysvaikutusten arviointi
- 3 Lönnrotinkadun nastarengaskieltojen mallinnus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä nastarengaskieltojen käynnistämisen Lönnrotinkadulla.

Tiivistelmä

Helsingin vilkasliikenteisten katujen ympäristössä hengitettävien hiukkasten pitoisuudet nousevat erityisesti kevätkaan ihmisten terveydelle haitalliselle tasolle. Hiukkaspitoisuuksien alentaminen edellyttää nastarengaskieltoa.



rengasosuuden huomattavaa laskua. Helsingin ilmansuojelusuunnitelmassa asetettu tavoite on vähentää nastarenkaiden osuutta 30 prosenttiin talvikauteen 2030–2031 mennessä. Nastattomien talvirenkaiden yleistymisen kannalta tehokkaimmaksi käytettävissä olevaksi toimenpiteeksi on tunnistettu uuden tieliikennelain mahdollistamat nastarenkaiden käyttökiellot pölyn kannalta ongelmallisilla katuosuuksilla.

Nastarengaskiellolle soveltuvia kohteita on kartoitettu arviointimenetelmällä, jonka lähtökohtana on toimenpiteen kohdistaminen konkreettiseen ilmanlaatuongelmaan siten, että kiellolla ja siihen liittyvällä viestinnällä voidaan mahdollisimman tehokkaasti, kuitenkin liikenteelliset reunaehdot huomioiden, edistää kitkarenkaiden yleistymistä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Arvioinnin perusteella nastarengaskieltokeilu esitetään toteutettavaksi Lönnrotinkadulla syksystä 2022 kevääseen 2025.

Kolmivuotisen kokeilun tavoite on selvittää nastarengaskiellon vaikuttavuutta kitkarenkaiden yleistymiseen ja ilmanlaatuun sekä arvioida kiellon seurauksia ja yleistä toimivuutta. Toimivuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. kiellon noudattamiseen, valvottavuuteen ja yleiseen mielipiteeseen katukohtaisen nastarengaskiellon tarkoituksenmukaisuudesta.

Kokeilun kustannusarvio on 40 000 euroa, käsittäen Lönnrotinkadun liikenne- ja rengasosuuslaskennat sekä liikennejärjestelyiden toteuttamisen kokeilun ajaksi.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Helsingissä katujen ilmanlaatu on koetuksella erityisesti kevätaikaan, kun katupöly aiheuttaa kohonneita hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuuksia. Kaupunki on viimeksi vuonna 2006 laatinut selvityksen EU:n komissiolle hiukkaspitoisuuden raja-arvon ylityksestä. Aktiivisella pölynsidonalla, katujen tehostetulla puhdistamisella ja hiekoituksen vähentämisellä vuorokausiraja-arvon ylitykset on sittemmin saatu pidettyä alle sallitun 35 ylitystä vuodessa. Vilkasliikenteisten katujen ympäristössä hengitettävien hiukkasten pitoisuudet nousevat kuitenkin edelleen ihmisten terveydelle haitalliselle tasolle ja ylittävät maailman terveysjärjestö WHO:n päivitettyt ohje-arvot.

Katupölyn määrän alentaminen edellyttää nastarengasosuuden huomattavaa laskua nykyisestä 70–80 % osuudesta. Helsingin ilmansuojelusuunnitelmassa asetettu tavoite on vähentää nastarenkaiden osuutta 30 prosenttiin talvikauteen 2030–2031 mennessä. Nastattomien talvirenkaiden yleistymisen kannalta tehokkaimmaksi nykyilmaisäädännön



mahdollistamaksi toimenpiteeksi on tunnistettu uuden tieliikennelain mukaiset nastarenkaiden käyttökiellot pölyn kannalta ongelmallisilla katuosuuksilla. Myös Kansallinen ilmansuojeluohjelma 2030 esittää yhdeksi katupölyn vähentämisen toimenpiteeksi nastarengasrajoitusten selvittämistä tietyillä alueilla.

Muissa pohjoismaissa nastarengasrajoituksia on käytössä Norjassa ja Ruotsissa. Norjassa Oslo ja useat muut kaupungit ovat 2000-luvun alusta rajoittaneet nastarenkaiden käyttöä lupamaksujen avulla. Ruotsin suurimmissa kaupungeissa on puolestaan otettu käyttöön katukoh- taisia nastarengaskieltoja. Esimerkiksi Tukholma näkee nastarengas- kiellot välttämättömänä keinona saavuttaa kansalliset ilmanlaatuavoit- teet ja on asettanut kiellot kolmelle pääkadulle. Kaupunki on kuitenkin voimakkaasti ajanut Ruotsin lainsäädäntöön muutosta, joka mahdolli- taisi nastarengaskieltojen korvaamisen lupamaksuun perustuvalla hin- noittelulla. Tukholmassa nastarenkaiden osuus oli ennen vuoden 2016 nastarengaskieltojen käyttöönottoa 60–70 %. Rajoitusten jälkeen nas- tarenkaiden osuus laski 30–40 %:iin ja rajoituskaduilla 20–30 %:iin. Os- lossa nastarenkaiden osuus oli vuonna 2010 laskenut 14 %:iin maksu- jen käyttöönoton myötä.

Nastarenkaiden rajoittamisen yleiset vaikutukset

Selvityksessä Nastarenkaiden käytön rajoittaminen on tarkasteltu katu- kohtaisten nastarengasrajoitusten ja kitkarenkaiden yleistymisen vaiku- tuksia mm. ilmanlaatuun, meluun ja liikenneturvallisuuteen. Selvityksen perusteella nastarenkaiden käytön rajoittamisella voidaan merkittävästi vaikuttaa hengittävien hiukkasten pitoisuuksiin, sillä mitattujen näyt- teiden perusteella keskimäärin 40–50 % katupölystä on peräisin pääl- lysteestä, jota pääosin nastarenkaat irrottavat. Katukohtaisesti asetettu- jen nastarengaskieltojen oletetaan Tukholman kokemuksiin nojautuen vaikuttavan yleisesti nastarenkaiden vähenemiseen, jolloin myönteiset ilmanlaatuvaikutukset heijastuvat koko katuverkolle. Nastattomien talvi- renkaiden yleistymisen vähentää myös pääväylien uudelleenpinnoituk- sen aiheuttamia kustannuksia ja meluhaittoja, mahdollistaen lisäksi hil- jaisen asfaltin nykyistä laajemman käytön.

Liikenneturvallisuuteen kitkarenkaiden yleistymisen saattaa vaikuttaa kielteisesti, sillä kitkarenkaiden jääpito jää useiden testien ja tutkimus- ten mukaan jälkeen nastarenkaista. Helsingissä vaikeat jääkelit ovat kuitenkin huomattavasti muuta maata harvinaisempia, ja tiepinnan jää- tymistä ehkäisee suolaukseen perustuva liukkaudentorjunta. Norjassa tutkijat ovat päättelleet, etteivät nastarengasrajoitukset ole lisänneet tie- liikenteen onnettomuuksia (Vehmas & Räsänen 2013).

Kokeilukadun valinta



Nastarengaskiellolle soveltuvia kohteita on kartoitettu arviointimenetelmällä, jonka lähtökohtana on toimenpiteen kohdistaminen todelliseen pölyongelmaan siten, että kiellolla ja siihen liittyvällä viestinnällä voidaan mahdollisimman tehokkaasti, kuitenkin liikenteelliset reunaehdot huomioiden, edistää kitkarenkaiden yleistymistä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Arvioinnin ensimmäisessä vaiheessa on listattu kadut, joilla mittausten ja kokemusperäisen tiedon valossa esiintyy akuutti uhka hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvon ylittämislle. Tämän jälkeen on karsittu pois soveltumattomiksi katsotut kadut, jotka esimerkiksi liikenteellisen merkityksensä vuoksi tulee säilyttää rajoituksettomina. Jäljelle jääneitä katuja (Lönnrotinkatu ja Kaisaniemenkatu) on tämän jälkeen arvioitu seuraavien soveltuvuuskeriteerien valossa:

- pölykuormituksen suuruus
- tekninen toteutettavuus ja selkeyden edellytykset
- riski läpiajon siirtymisestä paikallisverkolle
- kiellon ulkopuolelle jäävä kiinteistöille ajo
- herkät kohteet kadun varrella
- altistuvien kadunkäyttäjien määrä
- asukkaiden määrä
- melupäästöjen vähentämiseen liittyvät hyödyt.

Arvioinnin perusteella nastarengaskielto esitetään toteutettavaksi Lönnrotinkadulla käynnistyen syksyllä 2022 ja päättyen keväällä 2025.

Liikenteellisten vaikutusten arviointi

Lönnrotinkadulle esitetty nastarengaskielto käsittää Mannerheimintien ja Hietalahdenkadun välisen osuuden (n. 900 m), josta muodostuu tienkäyttäjälle looginen katukohtainen kieltoalue. Katuosuus on yksisuuntainen Mannerheimintieltä länteen, ja palvelee läpiajoa Pohjoisesplanadilta Ruoholahden suuntaan sekä ajoyhteytenä Kampin ja Punavuoren kaupunginosiin. Vaihtoehtoinen läpiajoreitti Ruoholahteen kulkee ensisijaisesti Mannerheimintien ja Pohjoisen Rautatiekadun kautta, muodostaen n. 300 m ylimääräistä kiertomatkaa. Kampin ja Punavuoren kaupunginosiin suuntautuvilla matkoilla vaihtoehtoisena reitinä palvelee Bulevardi, jonka kautta ylimääräistä kiertomatkaa kertyy enimmillään 200 m.

Kielto siirtää suuren osan läpiajavasta liikenteestä Pohjoiselle Rautatiekadulle. Paikallisempi liikenne siirtyy Bulevardille, jossa liikennemäärän lisäys saattaa vähäisesti vaikuttaa raitioliikenteen sujuvuuteen. Ka-



tuverkon rakenteesta johtuen alueen paikalliskadut eivät muodosta houkuttelevia vaihtoehtoisia läpiajo yhteyksiä Lönnrotinkadulle.

Nastarengaskielion vaikutukset Lönnrotinkadun ja lähialueen yrityksiin arvioidaan vähäisiksi. Autoliikenteen saavutettavuuteen perustuvat yritysvaiikutukset jäävät vähäisiksi. Kielto estää katuosuuden läpiajon. Kieltoalueen kohteisiin ajaminen nastarenkailla on edelleen sallittua. Suoria vaikutuksia yritysten toimintaan ei arvioida syntyvän. Suurimmat vaikutukset kohdistuvat kaupungin imagoon kiellon käyttöönoton myötä. Kieltämisen negatiivisia yritysvaiikutuksia voidaan kuitenkin ehkäistä tehokkaalla ja oikein ajoitetulla viestinnällä, joka huomioi kiellon ympäristöterveydelliset perusteet.

Vuorovaikutus

Valmistelun aikana järjestettiin sidosryhmätyöpaja, johon osallistui 46 sidosryhmien edustajaa mm. rengas- ja nastavalmistajilta, kuljetusyrityksistä, järjestöistä ja viranomaistahoista. Työpajaan osallistuneilla oli mahdollisuus kommentoida työssä tunnistettuja nastarengaskieltojen vaikutuksia ja vaikuttaa kriteereihin, joilla kielto kadut voitaisiin valita sekä ehdottaa ideoita rajoituksia tukeviksi toimenpiteiksi. Työpajassa esitetyt ideat ja kommentit huomioitiin rajoituskohteiden periaatteiden määrittelyssä ja liikenteellisten vaikutusten tarkastelussa.

Syksyn 2020 aikana toteutettiin asukkaille kerro kantasi -kysely, jossa asukkailla oli mahdollisuus kertoa mielipiteitä nastarengaskielto keilusta. Kyselyyn tuli yhteensä yli 2 000 vastausta ja mielipidettä. Vastuksista 43 % oli puolesta ja 37 % vastaan nastarengaskielto n käytön rajoittamista, 20 % vastauksista oli neutraaleja.

Seuranta

Kolmivuotisen kokeilun tavoite on selvittää nastarengaskielion vaikuttavuutta kitkarengaskielion yleistymiseen ja ilmanlaatuun sekä arvioida kielion seurauksia ja yleistä toimivuutta. Toimivuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. kiellon noudattamiseen, valvottavuuteen ja yleiseen mielipiteeseen katukohtaisen nastarengaskielion tarkoituksenmukaisuudesta.

Kokeilun aikana seurataan nastarengaskielion / kitkarengaskielion muutoksia kokeilukadulla ja yhdessä tai kahdessa referenssipisteessä. Vaikutuksia liikennemääriin seurataan kokeilukadulla sekä kaduilla, joille liikennettä arvioidaan siirtyvän. Ilmanlaadun osalta HSY toteuttaa ilmalaatunmittauksia kokeilukadulla. Nastarengaskieltoon liittyvää yleistä mielipidettä arvioidaan kyselyin sekä julkista keskustelua ja palautetta seuraten.



Kustannukset

Kokeilun kustannusarvio on 40 000 euroa, käsittäen Lönnrotinkadun liikennemäärä- ja rengasosuuslaskennat sekä liikennejärjestelyiden toteuttamisen kokeilun ajaksi. Ilmanlaadun mittauksista vastaa HSY. Muut seurantaan kuuluvat mittaukset ja raportointi suoritetaan osana liikenne- ja katusuunnittelupalvelun normaalia työtä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 31021337
henna.hovi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Nastarenkaiden käytön rajoittaminen raportti
- 2 Kokeilukohteen valinta ja yritysvaikutusten arviointi
- 3 Lönnrotinkadun nastarengaskiellon mallinnus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 42

Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2021, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2021-013148 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2021 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39163
katri.kuusinen(a)hel.fi
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistamien vuoden 2021 talousarvion noudattamisohjeiden mukaan lauta- tai johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista tavoitteista siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

3 10 01 Kaupunkirakenne

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 01, Kaupunkirakenne, seuraavat sitovat toiminnalliset tavoitteet, jotka eivät toteutuneet.



Tavoite: Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaava mittari ei toteutunut:

Mittari: Luovutettu asuinrakennusoikeus vähintään 400 000 k-m²

Vuoden 2021 sitova talousarviotavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 400 000 kerrosneliometriä (k-m²). Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Talousarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2021 oli noin 251 000 k-m² eli noin 65 % tavoitteesta. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 44 000 k-m² luovutettiin myymällä (n. 20 %) ja noin 207 000 k-m² vuokraamalla (n. 80 %). Tontinluovutuksen pääpaino oli siten selkeästi maanvuokrauksessa. Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärät vaihtelevat vuosittain. Viime vuosina keskimääräinen vuotuinen luovutusmäärä on ollut noin 300 000 k-m². Luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrään vaikuttaa koko asuntotuotantoketjun toimivuus. Keskeisiä ketjun osia ovat tontinvarausten ja -luovutusten lisäksi mm. kaavoitus, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvät prosessit sekä kaupungin oma asuntorakennuttaminen. Lisäksi yleisillä taloudellisilla suhdanteilla on merkittävä vaikutus asuntohankkeiden edistymiseen.

Alustavan tiedon mukaan kaupungin luovuttamilla tonteilla alkoi vuonna 2021 yhteensä vain noin 3 700 asunnon rakentaminen, kun AM-ohjelman mukainen taustatavoite on ollut 4 900 asuntoa (7 000 asunnon tuotantotavoitteesta 70 % toteutuu kaupungin luovuttamille tonteille). Sitovaa tavoitetta vastaavaa määrää asuntohankkeita ei siirtynyt vuoden 2021 aikana eri syistä tontinluovutusvaiheeseen. Yhtenä keskeisenä syynä voidaan pitää vuoden 2021 aikana alkanutta selkeää rakennuskustannusten nousua ja säännellyn asuntotuotannon heikkoa urakkatarjoustilannetta, jonka johdosta mm. useat Helsingin Asuntotuotantotoimiston Ara-hankkeet eivät edenneet toteutus- ja sen myötä tontinluovutusvaiheeseen. Myös yksityisten toimijoiden hankkeiden liikkeelle lähdössä havaittiin edelleen varovaisuutta, johon lienee vaikuttanut koronapandemian jatkuminen ja sen vaikutukset asuntokysyntään. Asuntotonttien luovutusta (myynti/vuokraus) koskevia hakemuksia oli vuoden lopussa käsittelemättä noin 14 000 k-m² vastaava määrä (6 kohdetta) ja ilman Aran puoltavaa päätöstä oli noin 9 000 k-m² vastaava määrä (3 kohdetta). Lisäksi keskeneräisiä neuvotteluja sekä aivan loppuvuodesta käsiteltyjä myyntipäätöksiä, jotka eivät toteutuneet kauppoina vielä vuoden 2021 puolella, on yhteensä noin 23 000 k-m² vastaava määrä (3 kohdetta). Keskeneräiset tonttikohdeet vastaavat



laskennallisesti noin 650 asunnon määrää, josta noin 1/3 vastaava määrä tulee toteutumaan heti alkuvuodesta 2022.

Täydennysrakentamisalueilla luovutusten edellyttämät yhä monimutkaisemmat järjestelyt ja valmistelutoimet vaikuttavat luovutusprosessiin. Rakennettuun ympäristöön sovitettavan hankkeen luovutus vie kokonaisuudessaan enemmän aikaa erityisesti yhteisjärjestelyjen, autopaikkajärjestelyjen sekä olemassa olevan infran, johtojen, rakennelmien, vuokrasopimusmuutosten yms. muutosten vaatiman valmistelutyön vuoksi. Tämä on erityisesti viime vuosina vähentänyt olennaisesti kilpailujen järjestämiseen tarvittavia resursseja ja viivästyttänyt näiden tonttien luovuttamista. Vuoden 2021 aikana järjestettiin yleisen asuntonttien varauskierroksen ohella 4 kpl asuntonttien luovuttamiseen johtavaa kilpailua, joihin sisältyi kaikkiaan yhteensä 31 tonttia (yhteensä noin 65 000 k-m²). Suurin kilpailtava kokonaisuus muodostui ryhmärakennuttamiseen luovutettavista tonteista (25 kpl). Lisäksi saatettiin loppuun v. 2020 aloitetun Mosaiikkikorttelin kilpailun 2. vaihe (noin 20 000 k-m²). Yksittäiset suuret hybridihankkeet (Jätkäsaaren Bunkkeri, Garden Helsinki), joihin sisältyy huomattava määrä asuinrakennusosiketta (yht. noin 40 000 k-m²), eivät ole edenneet vielä tontinluovutusvaiheeseen. Näitä hankekokonaisuuksia ovat merkittävästi hidastaneet niihin liittyviin kaupungin päätöksiin tehdyt lukuisat valitukset.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntontteja oli vuoden 2021 lopun tilanteessa varattuna noin 22 000 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi vuoden 2021 asuntonttien yleisellä varauskierroksella on khs:lle esitetty varattavaksi noin 2 700 asunnon rakentamista vastaava määrä tontteja. Kokonaismäärä vastaa edelleen AM-ohjelmassa asetettuihin, vuodesta 2023 lähtien yhä suurompiin, tavoitteisiin.

Tavoite: Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavat kaikki mittarit eivät toteutuneet:

Mittari: Ulkoilmatapahtumien tapahtuma-aluevuokrauksen läpimenoaika (mediaani viisi arkipäivää)

Tavoite ei toteutunut, koska läpimenoajan mediaani oli 6 arkipäivää. Ulkoilmatapahtumien tapahtuma-aluevuokrausten läpimenoaika mittava tavoitemediaani ei toteutunut vuoden 2021 tarkastelujaksolla. Syynä tähän on koronan aiheuttama epävarmuus tapahtumien järjestämisessä. Tapahtumailmoituksia jätettiin normaalisti vireille mutta koska tapahtuma-aikoja eivät tapahtumien järjestäjät pystyneet vahvista-



maan, tapahtumapäätöksiäkään emme pystyneet tekemään, vaan käsittely jäi odottamaan rajoitusten purkautumista. Tapahtumia valmistettiin hyvinkin pitkiä aikoja yrittäen varautua muuttuvien kokoontumisrajoitusten määräyksiin.

Ulkoilmatapahtumien käsittelyajat vaihtelevat yhdestä päivästä jopa vuosiin, koska tapahtumia on niin kovin monenlaisia. Tapahtumailmoituksia jätetään vireille useita kanavia pitkin ja niiden kirjaamiseen ei ole selkeää yhtenäistä menettelytapaa mikä aiheuttaa epäselvyyksiä hakemusten saapumispäiväysten kirjaamisissa. Suurtapahtumien luonteeseen kuuluu myös alueiden varaaminen hyvinkin paljon ennakolta ja nämä varauksetkin tulisi kirjata vireilletulopäiviksi järjestelmään. Tällainen varaaminen tekee läpimenoajoista pitkiä.

Suurtapahtumien aluevarauksia rajoittavat myös ympäristönsuojeluviranomaisen päättymisaikalinjaukset. Päättymisaikalinjausten mukaisesti tapahtumien päättymisaikoja ja paikkoja on rajallinen määrä, joka osaltaan aiheuttaa sen, että parhaista paikoista ja ajankohdista käydään kilpailua tapahtumien järjestäjien kesken. Tästä johtuen tapahtumailmoituksia tuodaan vireille jopa vuoden etujassa. Suurtapahtumien toteutuminen edellyttää useiden viranomaisten ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja lukemattomia yhteisiä kokouksia ennen kuin tapahtuman paikka ja aika edes varmistuu. Tapahtumalle varattuja tapahtuma-alueita voi täten olla useampia varattuna varmuuden vuoksi. Aluevuokrausten käsittely on koko valmisteluajan meillä varauksena ja odottaa kaiken yhteensovittamisen valmistumista ennen kuin vuokrauspäätös voidaan tehdä.

Mittari: Asiakaspalautteeseen vastaaminen tavoiteajassa (viisi arkipäivää)

Tavoite ei toteutunut. Asiakaspalautteisiin vastattiin keskimäärin 5,68 arkipäivässä. Palautteita tuli vuonna 2021 verkkopalvelun kautta ennätysmäärä, 45 764 kappaletta. Määrä kasvoi jo vilkkaaseen vuoteen 2020 verrattuna 13 %. Palautteet lisääntyivät erityisesti lumisen alkuvuoden ja lämpimien vuodenaikojen hyvin aktiivisen puistojen ja yleisten alueiden käytön vuoksi.

Mittari: Helsingin kaduilla tehtävien töiden järjestelyjen toimivuutta koskevan asiakaskyselyn tulos ylittää arvon 3,3 (asteikolla 1–5). Syksyllä 2021 tullaan järjestämään asiakaskysely kesän töistä.

Katutöiden haittojen vähentämiseksi on työskennelty liikennehaittojen vähentämiseksi sekä asukkaiden ja yrittäjien työmaakokemuksen parantamiseksi. Liikennehaittojen vähentämiseksi on pyritty lyhentämään työmaajärjestelyitä edellyttävää aikaa kadulla, pienentämään kerrallaan työlle varattuja alueita ja parantamaan työnaikaisia liikennejärjestelyitä.



Asukkaiden ja yrittäjien työmaakokemuksen parantamiseksi on erityisesti kiinnitetty huomiota viestintään, työmaiden opastamiseen ja ai-
taamiseen, kulkureitteihin ja siisteyteen.

Kaupungissa katuhankkeita toteuttavat lukuisat eri toimijat. Kaupungin ohjausmahdollisuudet ovat hyvät, kun kysymyksessä on kaupungin rakennuttama hanke ja kaupunki voi ohjata työn toteuttajaa sopimusehdoin ja urakkasopimukseen kirjatuin rahallisin kannustimin tai sanktioin.

Toimivat katuhankkeet –projektissa on edistetty kilpailutus- ja sopimusmalleja, työtapoja ja prosesseja sekä teknologisia ratkaisuja. Kehitysvaihemallin kehittämiseksi on käynnistetty kolme pilottihanketta, jotka olivat Herttoniemen katujärjestelyt, Kasin katutyöt ja Kaisantunneli. Erityisesti hankeviestintää ja vuorovaikutusta kehitettiin Hämeentien peruskorjauksen yhteydessä. Konkreettisia toimia ovat olleet kaupunkilaislähtöisen työmaan oppaan (tyomaaopas.fi) laatiminen ja käyttöönotto, haittojen vähentämisen näkökulman lisääminen pääkaupunkiseudun katutyöt -koulutukseen, erityinen katutöiden laaduntarkkailu ja opastus kesinä 2020 ja 2021, katutöiden viestinnän kehittäminen sekä yhteistyössä käyttäjien ja toimijoiden kanssa toteutettu vuoden katutyö –kilpailu kesällä 2021. Viranomaisohjausta pyritään kehittämään alueidenkäyttömaksu-uudistuksella, työmaiden omavalvontamallilla ja ympäristöministeriölle tehdyllä kunnossapitolain muutosesityksellä. Kaupunki toivoo, että lainsäädäntöä muutettaisiin niin, että kaupunki voisi tarvittaessa haittojen vähentämiseksi ohjata, aikatauluttaa ja rajoittaa myös muita, kuin itse teettämiään kaivutöitä kaduilla.

Katutöiden haittojen vähentämisen mittari ja yksi kaupungin strategisista tavoitteista on ollut laajalla viestintätutkimuksella kartoitettu asukaskokemus katutöistä Helsingissä. Strategisen tavoitteen mukaista asukaskokemuksen paranemista ja tavoitteen mukaista arvosanaa 3,3 ei tehdyistä parantamistoimenpiteistä huolimatta pystytty saavuttamaan vuonna 2021. Kyselytutkimuksessa saatu asukaskokemuksen arvosana oli 2,7. Vastauksia kyselyyn tuli 1 000 kappaletta ja arvosana perustuu yhteen kysymykseen. Arvosana on näin ollen herkkä satunnaisvaihtelulle. Lisäksi useat tehdyistä kehittämistoimenpiteistä ovat sellaisia, että niiden vaikutus katutöiden haittojen vähenemiseen ja asukaskokemukseen tulee vasta viiveellä. Kehitystyö katutöiden haittojen vähentämiseksi on jatkuvaa työtä. Edelleen on paljon kehitystyötä ja asennemuutosta eri katutöihin liittyvien toimijoiden osalta tehtävänä, ennen kuin katutyöt saadaan vastaamaan odotuksia, joita kaupunkilaisilla kaupunkitilan käytettävyydelle on.

3 10 02 Rakennukset



Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 02, Rakennukset, seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

Tavoite: Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavat seuraavat mittarit eivät toteutuneet:

Mittari: Kaupungin omissa toimitiloissa (uudiskohteet, peruskorjauskohdeet) päälämmitysjärjestelmäksi valitaan lämpöpumpputeknikka aina, kun se on teknisesti mahdollista ja kun takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle.

Vuonna 2021 alkaneissa uudisrakennus- ja perusparannushankkeissa lämpöpumppujen kannattavuustarkastelut on tehty tai ovat käynnissä yhteensä 16 hankkeessa. Viidessä hankkeessa päälämmitysjärjestelmäksi on valittu lämpöpumpputeknikka ja yhdeksässä hankkeessa kannattavuus- ja toteutettavuustarkastelut ovat vielä kesken.

Kahdessa hankkeessa on valittu muu lämmitysmuoto kuin lämpöpumppuratkaisu, vaikka lämpöpumppuratkaisu olisi ollut teknisesti mahdollinen ja sen takaisinmaksuaika olisi ollut alle 15 vuotta. Hankkeet ovat Kontulan pelastusaseman uudisrakennus ja Ipk Pihlajan perusparannus ja käyttötarkoituksen muutos. Kummassakin näistä hankkeista hankesuunnittelu on tehty normaalista toimintatavasta poikkeavalla tavalla ja energia-asiantuntija on otettu mukaan hankkeeseen vasta hankesuunnittelun lopuksi.

Perustelut tavoitteesta poikkeamiselle:

Päiväkoti Pihlajan hankesuunnittelu- ja toteutusvaiheen projektinjohtajat olivat sitä mieltä, että kustannussäästöpainneiden takia projektissa ei ole varaa investoida maalämpöön 180 000 euroa, vaikka takaisinmaksuajan kriteeri täyttyi.

Kontulan pelastusaseman tuleva käyttäjä, pelastuslaitos, oli teettänyt kohteen arkkitehtisuunnitelmat ennen hankkeen käynnistymistä Tilat-palvelussa. Valmiissa suunnitelmissa teknisten tilojen koko ei ollut riittävä maalämpöjärjestelmälle, vaan tilaa olisi tarvittu lisää noin 10 m². Tästä huolimatta maalämpöjärjestelmästä teetettiin Tilat-palvelussa kannattavuusselvitys, jonka mukaan järjestelmän takaisinmaksuaika olisi 6-7 vuotta ja 15 vuoden tarkasteluajalla kustannussäästöä syntyisi noin 300 000 euroa kaukolämpöön verrattuna.

Pelastuslaitos edellyttää valmiussyistä kohteissaan kriittisten järjestelmien kahdentamista, jottei pelastusaseman toiminta vaarannu mahdol-



listen toimintahäiriöiden takia. Pelastuslaitos ei pidä pelkkää maalämpöjärjestelmää riittävän toimintavarmana lämmitystapana, vaan sen rinnalle olisi mahdollisesti edellytetty varajärjestelmän rakentamista (esim. sähkölämmitys tai kaukolämmitys).

Edellä mainituista syistä maalämpöjärjestelmä päätettiin hankekokouksessa jättää toteuttamatta ja pelastusaseman lämmitys päätettiin toteuttaa kaukolämmöllä.

Mittari: Kaikki vuonna 2021 alkavat kaupungin hallinnoimat korjausrakennushankkeet tulee suunnitella ja myöhemmin toteuttaa siten, että rakennuksen E-luku pienenee peruskorjauksen myötä vähintään 20 %-yksikköä enemmän kuin kansallinen määräystaso edellyttää (ympäristöministeriön asetus 4/13 7§ E-lukuvaatimus rakennusluokittain).

Tavoite on toteutunut 15 hankkeessa 16:sta. Lpk Pihlajan perusparannus- ja käyttötarkoituksen muutos: Energia-asiantuntija on pyydetty hankkeeseen mukaan vasta hankesuunnittelun lopussa. Hankesuunnitteluvaiheessa ei ole asetettu E-lukutavoitetta eikä tehty E-lukulaskelmia.

Perustelut tavoitteesta poikkeamiselle:

Yhteisesti sovitusta toimintaprosessista poiketen päiväkotia Pihlajan perusparannus ja käyttötarkoituksen muutos –hankkeen projektitiimiin ei hankkeen alkuvaiheessa otettu mukaan energia-asiantuntijaa. Näin ollen projektitiimissä kukaan ei huolehtinut elinkaarisuunnittelun tilaamisesta. E-lukutavoitteen asettaminen ja E-luku-laskenta ovat osa elinkaarisuunnittelua ja jäivät siis toteutumatta.

3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 03, Asuntotuotanto, seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

Tavoite: Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaava mittari ei toteutunut:

Mittari: Asuntotuotanto vähintään 1 500 asuntoa.

Vuonna 2021 asuntotuotantopalvelu käynnisti 913 uudisasunnon rakentamisen, kun tavoitteeksi oli asetettu 1 500 uudisasunnon aloittaminen tälle vuodelle. Vajauksen taustalla on etenkin erittäin nopeasti tapahtunut rakentamisen kustannusten nousu, joka on nostanut hankkeiden kustannuksia ARA:n hyväksymän hintatason yläpuolelle. Urakoitsi-



joilla on varsin hyvin tiedossa taso, mitä ARA:ssa ollaan valmiita hyväksymään ja mikäli hanke vaikuttaa liian kalliilta siihen nähden, sitä ei usein edes tarjota. Yksittäisissä hankkeissa on tapahtunut myös nk. yllätyksiä, kuten tontilla olleita maanalaisia siilorakenteita, siirrettävä HSY:n viemäri rakentamisen aloittamisen esteenä tai uudisrakentamisen tieltä ensin purettavan rakennuksen asbestitöiden ennakoitua suurempi laajuus.

Lisäksi urakoitsijoilta saadun palautteen mukaan Helsingin rakennuspaikkojen haasteellisuus ja muut kovat vaatimukset heikentävät tarjoushalukkuutta. Tätä havaintoa tukee se, että tänä vuonna Att:n uudisasuntojen urakkakilpailuihin saatiin keskimäärin 1 tarjous / kilpailu (välillä 0-2), kun RAPAL-tilastoinnin mukaan tarjoushalukkuus on ollut keskimäärin noin 2 tarjousta / kilpailu. Myös Att:n uudishankkeiden ja peruskorjaushankkeiden urakkakilpailujen kiinnostavuuden välillä on perinteisesti eroa peruskorjausten hyväksi, ja tänä vuonna peruskorjaus ylitti tavoitteensa (950) aloittamalla 1058 asunnon peruskorjaukset. Eli kaupungin tuotannossa peruskorjaukset koetaan uudishankkeita houkuttelevammiksi, vaikkakin myös korjaushankkeiden haasteellisuus ja tavoitteet ovat olleet kasvussa viime vuosina.

Vuoden 2021 aikana Att kävi 21 uudiskohteiden urakkakilpailua, osa hankkeista ehti kilpailuun kahdesti vuoden aikana, kun ensimmäiseen kilpailutukseen ei saatu tarjouksia. Kymmenessä kilpailussa näistä vuoden aikana käydyistä 21 kilpailusta kilpailutettiin samalla kertaa enemmän kuin yksi hanke, ja yksi kilpailu sisälsi ainoastaan pysäköintirakennuksen, eikä lainkaan asuntoja. Kokoluokaltaan kilpailujen asuntomäärät (pysäköintirakennusta lukuun ottamatta) vaihtelivat 30 asunnosta yhteensä 238 asuntoon. Kilpailut olivat kokonaisurakoita tai SR-kilpailuja ja mikäli kilpailussa ei saatu ensi vaiheessa kelvollisia tarjouksia niissä on edetty sen jälkeen joko neuvottelumenettelyllä tai uudelleen kilpailuttamalla.

Alkuvuonna 2021 kaikkiin kilpailuihin saatiin vielä ainakin 1 tarjous, mutta toukokuun lopun jälkeen tilanne alkoi heikentyä nopeasti – 12 asuntokohteen urakkakilpailuun saatiin vain 6 tarjousta, joista eteneeseen päästiin ainoastaan 3 tarjouksen kanssa. 12 asuntokohteen lisäksi kilpailutettiin yksi pysäköintilaitos, johon saatiin 2 tarjousta. Asuntohankkeiden epäonnistuneet urakkakilpailut aiheuttivat sen, että asuntoaloituksia ei saatu tavoitetta vastaavaa määrää tälle vuodelle käynnistymään. Urakkakilpailusta (SR-urakoita lukuun ottamatta joissa urakoitsijalla on myös suunnitteluvastuu) kestää tyypillisesti noin 3 kuukautta rakennustöiden aloittamiseen ja siitä noin 2 kk aloittamisen rekisteröintiin Facta-järjestelmään, mikäli tontille pääsee rakentamaan suoraan. Purkutyöt tai tavanomaisesta poikkeava pohja- tai esirakentaminen hidastaa aloittamisen rekisteröintiä. Tällaisia hankkeita Att:lla



25.01.2022

on ollut tänä vuonna Maununnevanttiellä (purettava asuinrakennus), Herttoniemessä (purettava kirjasto ja koronasairaalaan varautuminen) ja Muusanpolulla (purettavat maanalaiset siilorakenteet).

Vuosi on ollut monella tavoin poikkeuksellinen etenkin rakentamisen kustannusten äkkijyrkän nousun takia. Kustannusten nousua oli nähtävissä jo 2 ennusteen aikoihin, mutta loppuvuoden nopea nousu yllätti alalla jopa vielä siitä huolimatta, erityinen nousupiikki nähtiin puutavarain hinnassa. Lisäksi rakentamisen alalla kärsitään pääkaupunkiseudulla ammattitaitoisen työvoimaan saatavuudesta ja kilpailu osaavista ammattilaisista on kovaa ja myös urakoitsijoilla on haasteita saada hankkeisiin etenkin työnjohtoa rekrytoitua. Tällaisessa tilanteessa kohtuuhintaisen ja hintasäännellyn, mutta silti vaativan tuotannon julkinen rakennuttaja ei ole välttämättä ensisijaisesti houkutteleva tarjoamisen kohde. Tällä hetkellä on vaikea ennustaa, mille tasolle rakentamisen kustannukset tämänkertaisen nousupiikin jälkeen asettuvat.

Tulevaisuudessa haasteet tuskin tulevat poistumaan, kun etenkin ARA-hintaiseen rakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja on vaikea löytää ja Helsingin oma kunnianhimo rakennusten ja rakentamisen laadullisissa ominaisuuksissa on korkea. Pienet hankekoot täydennysrakentamisessa nostavat kustannuksia ja sitovat suhteessa enemmän resursseja myös rakennuttamisessa, kuin isommat kokonaisuudet keskitetysti johdetuilla projektialueilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39163
katri.kuusinen(a)hel.fi
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville, Riekko Markku ja Kopola Riina



Päätöshistoria

Työterveysliikelaitoksen johtokunta 12.01.2022 § 6



§ 43

Aleksanterinkatu 13, asemakaavan muuttaminen (nro 12707)

HEL 2020-008123 T 10 03 03

Hankenumero 6284_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 25.1.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12707 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 35 tonttia 16
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Aleksanterinkatu 13: 4 000 euroa

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12707 kartta, päivätty 25.1.2022
4	Asemakaavan muutoksen nro 12707 selostus, päivätty 25.1.2022, päivitetty Kylk:n 25.1.2022 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 25.1.2022
6	Rakennushistoriaselvitys
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 27.9.2021, täydennetty 25.1.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Kymp/Taloudentuki	

Päätösehdotus



25.01.2022

Asia/12

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Helsingin liikekeskustassa osoitteessa Aleksanterinkatu 13. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle voi olemassa olevan rakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen sekä ullakkokerrokseen sijoittaa myös toimistotiloja. Kaavaratkaisu on tehty laajentamaan tontin käyttömahdollisuuksia joustavammaksi.

Rakennuksen suojelumerkintä tarkennetaan.

Tavoitteena on, että Helsingin liikekeskustassa yritysten toimintaedellytykset säilyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu monipuolisten ja joustavien toimitilojen lisäksi heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä.

Korttelialueen käyttötarkoituksen mukainen kerrosala säilyy samana. Olemassa oleva terassi, Mikonkatu 7:n rajalla poistetaan, tila muutetaan sisätilaksi ja katto nousee jatkeeksi vieressä olevaan kattoon.

Sisäpihan olemassa oleva lasikatto uudistetaan ja tämän yhteydessä nostetaan katujulkisivun räystäään korkeuteen.

Mikonkadun puoleinen ajoliуска poistetaan ja tila muutetaan liiketilaksi 1. kerroksessa. Huolto järjestetään kellaritilojen kautta, johon yhteys on Mikonkatu 7 rakennuksen läpi Yliopistokadulta. Ajoliuskan poistuessa huoltoliikenne rauhoitetaan kävelykadun osuudelta.

Tontin tehokkuusluku on $e = 5,1$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti toimitiloja heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1900 valmistunut liikerakennus, jossa on toiminut tavaratalo viime vuosiin asti.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kerrosalaa on tontille sallittu 9 600 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, suojeltava, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo osallistuu suunnitteluun työn edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen ja rakennusaikaisten järjestelyiden sujuvuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojelumääräykset tarkistetaan kaavaprosessin myötä ja hankkeelle tiedotetaan järjestelyiden sujuvuuden säilyttämisestä rakennusaikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.9.–26.10.2021

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



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sisätilojen melutasoon ja siihen liittyvän määräyksen lisäämiseen, sekä siihen että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Lausunnoissa nostettiin myös esille rakennuksen kaupunkikuvalliset ja -historialliset arvot ja niiden turvaaminen kaavassa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti ettei ole lausuttavaa.

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

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

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12707 kartta, päivätty 25.1.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12707 selostus, päivätty 25.1.2022
- 5 Havainnekuva, 25.1.2022
- 6 Rakennushistoriaselvitys
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2021, täydennetty 25.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopide
- 2 Alustava palotekninen tarkastelu

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Kymp/Taloudentuki	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.11.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.12.2020



§ 44

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KL-1) varauksen jatkamisesta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophialle toimistohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontti 20026/12)

HEL 2019-009780 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu 20b

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Jätkäsaaren toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen jatkamista Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophialle (Y-tunnus 3140069-9) seuraavasti:

- varausalue on edelleen kaavatontti 20026/12 (KL-1, pinta-ala 1 143 m², rakennusoikeus 9 450 k-m², Länsisatamankatu 20b)
- varaus on voimassa 31.12.2022 saakka
- varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa.

L1120-119

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti

Maka / Make

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophialle esitetään Jätkäsaassa sijaitsevan toimitilatontin 20026/12 varauksen jatkamista toimitilahankkeen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Tontille on tavoitteena suunnitella ja rakennuttaa asemakaavan mukainen liike-, palvelu- ja toimistorakennushanke. Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska koronapandemia on aiheuttanut laajaa epävarmuutta toimitilavuokraukseen ja siten viivästyttänyt sopivien tilavuokralaisten löytymistä ja hankkeen aloitusta.

Esittelijän perustelut

Hakemus, varauspäätös ja suunniteltava hanke

Hakija pyytää, että Jätkäsaassa sijaitsevan toimitilatontin varausai-
kaa jatketaan.

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 varata Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle kyseisen toimitilatontin hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tonttivaraus). Varauksensaajat ovat sittemmin perustaneet Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophian, jonka nimissä hanketta edistetään.

Varausta ei ole toistaiseksi vielä jatkettu.

Varausehdot ilmenevät tämän esityksen lopussa olevasta päätöshistoriasta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 12272, joka on tullut voimaan 12.8.2016. Asemakaavassa tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin rakennusoikeus on 9 450 k-m² ja sille voi toteuttaa 3-12 -kerroksisen rakennuksen. Hanke on asemakaavan mukainen.

Sijainti- ja varausaluekartta on esityksen liitteenä 1.



Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska hanke on viivästynyt yhteiskunnan sulkeutuessa koronapandemian ajaksi ja työntekijöiden siirtäessä etätöihin. Tilanne on yleisesti vaikuttanut voimakkaasti toimitilamarkkinoihin ja jo suunniteltujen hankkeiden toteutukseen. Varauksensaajalla on kuitenkin tarkoituksena saada hanke käyntiin vuoden 2022 loppupuoliskolla, kun neuvottelut tilavuokralaisten kanssa saadaan päätökseen.

Toteutuessaan hanke edistää alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Päätöshistoria

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



25.01.2022

Asia/13

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 09.12.2019 § 46

Kaupunkiympäristölautakunta 01.10.2019 § 481



§ 45

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Seija Muurisen toivomusponnosta kiinteistöjen myyn- nissä huomioitava kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten merkitys

HEL 2021-006801 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto käsitteli kokouksessaan 10.10.2018 § 295 valtuutettu Tuula Haatainen aloitetta Laajasalon asukastalo Ylistalon säilyttämiseksi asukaskäytössä. Aloitteen mukaan Laajasalon asukastalo Ylistaloa ei myydä, vaan talo peruskorjataan kaupungin kustannuksella ja säilytetään asukkaiden yhteisenä tilana. Lausunnon käsittelyn yhteydessä esitettiin otsikossa mainittu toivomusponsi.

Kaupungin nykyisen toimitilastrategian mukaan kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä.

Tällaisia kiinteistöjä on kaupungilla noin 350. Koska kiinteistön alueella voi olla useampikin rakennus on rakennusten määrä huomattavasti suurempi. Rakennukset ovat pääosin pientaloja ja osin suojeltuja. Nämä rakennukset on arvioitu 2021. Arvottamisryhmässä oli mukana edustajia asemakaavoituksesta, maaomaisuudesta, rakennusvalvontapalvelusta ja kaupunginmuseosta. Rakennukset arvioitiin toistaiseksi pidettäviin, kehitettäviin, myytäviin ja purettaviin.

Mikäli rakennuksesta päätetään luopua tehdään tarkempi arvio rakennuksen kunnosta ja tarvittaessa tilataan ulkopuolisen toimijan tekemä arviokirja, jossa otetaan huomioon myös kulttuurihistorialliset arvot.

Asukasyhdistykset eivät täytä vaatimusta kaupungin omasta käytöstä. Tästä johtuen heille vuokratut kaupungin rakennukset on luokiteltu yleensä luovutettaviin rakennuksiin. Ennen myyntiä rakennuksia tarjotaan ostettavaksi yhdistyksille. Rahoitusta varten on kulttuurin ja vapaaajan toimiala ehdottanut, että toimivan Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston rinnalle kehitetään kulttuuri- ja asukastilarahasto. Tämän rahaston tarkoituksena olisi Helsingin kaupunkiin rakennettavien kulttuuri- ja asukastilojen rahoituksen helpottaminen myöntämällä lainoja näihin hankkeisiin.



25.01.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri: 310 20415
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

1 Muurinen Seija, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 20

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Seija Muurinen on 80 valtuutetun kannattamana tehnyt 10.10.2018 seuraavan toivomusponnen:

"Kaupungin kiinteistöjen myyntiä harkittaessa huomioidaan erityisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävien ja alueen identiteetille tärkeiden rakennusten merkitys."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 3.11.2021 mennessä. Myöhemmin lausunnon antamista on siirretty vuoden 2022 alkuun toimialajohtajan vaihdoksesta johtuen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri: 310 20415
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

1 Muurinen Seija, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 20

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2022

Asia/15

§ 46

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 13.1.–19.1.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 13.1.–19.1.2022 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[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, isännöinti tiimi 1, tiimipäällikkö



25.01.2022

Asia/15

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, isännöinti tiimi 3, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kaupunkitekniikka-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushankinnat, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hankintapalvelut, hankintapäällikkö



25.01.2022

Asia/15

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.1.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45 ja 46 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 36 (Kustannusten osalta:) ja 43 (Kustannusten osalta) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



25.01.2022

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tä-



25.01.2022

män 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 muutoksenhakuajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 43 §.



25.01.2022

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 tiedoksisaannista.

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



25.01.2022

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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



25.01.2022

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



25.01.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Amanda Pasanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.02.2022.