



22.03.2022

Kokousaika 22.03.2022 15:30 - 19:26

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Borgarsdottir Sandelin, Silja	
Kivekäs, Otso	läsnä § 170-189, saapui klo 15:36
Nevanlinna, Tuomas	
Pajunen, Jenni	
Pasanen, Amanda	
Raatikainen, Mika	
Rissanen, Laura	läsnä § 169-176, poistui klo 18:11
Hjelt, Jenni	varajäsen
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen
Penttinen, Katri	varajäsen
Ramachandran, Arvind	varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
	läsnä § 169-178, poistui klo 18:41
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
	läsnä § 170-189, saapui klo 15:39
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Lawrence, Sanna	hallintosihteeri
Montell, Kristina	lakimies
Nöjd, Johanna	hallintosihteeri
Ahonen, Pertti	it-tuki
Heinonen, Jaakko	projektinjohtaja
	asiantuntija



22.03.2022

Kajan, Mia	läsnä § 180 erityisasiantuntija asiantuntija
Kettunen Joakim,	läsnä § 172 arkkitehti asiantuntija
Laiho, Timo	läsnä § 175 yksikön päällikkö asiantuntija
Leppälä, Petri	läsnä § 174 arkkitehti asiantuntija
Linnas, Tuukka	läsnä § 172 tiimipäällikkö asiantuntija
Mentula, Antti	läsnä § 179 johtava arkkitehti asiantuntija
Nahi, Anne	läsnä § 173 valvontalakimies asiantuntija
Tujula Pirjo,	läsnä § 174 esteettömyysasiamies asiantuntija
Ukkonen, Jussi	läsnä § 171 arkkitehti asiantuntija
Varkemaa, Antti	läsnä § 179 yksikön päällikkö asiantuntija
Vuoristo, Miika	läsnä § 175 arkkitehti asiantuntija läsnä § 178
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 169-189 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 169 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 170-189 §



22.03.2022

Pöytäkirjanpitäjä

Sanna Lawrence

hallintosihteeri
169-189 §



22.03.2022

§	Asia	
169	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
170	Asia/2	Ilmoitusasiat
171	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten 2022 – 2025 hyväksymiseksi
172	Asia/5	Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Vuosaaren kulttuurikorttelin kehittämiseksi (kortteli 54179)
173	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapanilan asemanseudun eteläosan tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12710) (sisältää liikennesuunnitelman)
174	Asia/8	Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 2.6.2021 (33 §) koskien maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisävuokran perimistä
175	Asia/4	Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
176	Asia/7	Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu, Pohjoinen Rautatienkatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 katusuunnitelmien hyväksyminen, Kamppi, Etu-Töölö
177	Asia/9	Kaupunkiympäristö toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapäällikön viran täyttäminen
178	Asia/10	Ruukinlahdenpuiston länsiosan asemakaavan muuttaminen (nro 12689)
179	Asia/11	Broända, asemakaavan muutosehdotus (nro 12770) ja sen asettaminen nähtäville
180	Asia/12	Mustapuron vesienhallinta välillä Kehä I - Tulisuoentie, Vartiokylä, puistosuunnitelmien hyväksyminen
181	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi neljälle pientalotontille Honkasuolla (Kaarela, Honkasuo, tontit 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10)
182	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille asuntotonteille (Oulunkylä, tontit 28231/37, 28140/12)
183	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Oulunkylä, tontit



22.03.2022

		28132/1, 28305/15 ja 28132/2)
184	Asia/16	Asunto Oy Merikasarminkatu 7:n ostohakemus (Katajanokka, tontti 8005/2)
185	Asia/17	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 § 93 (polkupyörävahinko)
186	Asia/18	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 7.1.2022 § 3 (muu vahinko)
187	Asia/19	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2020 § 18 (liukastuminen)
188	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 10.3.–16.3.2022 tekemien päätösten seuraaminen
189	Asia/21	Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 25 k)



22.03.2022

Asia/1

§ 169

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Tuomas Nevanlinnan ja varatarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan varatarkastajaksi Otso Kivekkään sijasta Amanda Pasasen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

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 Tuomas Nevanlinnan ja varatarkastajaksi jäsen Otso Kivekkään.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku



22.03.2022

Asia/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.03.2022

Asia/2

§ 170 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

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



22.03.2022

Asia/3

§ 171

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten 2022 – 2025 hyväksyminen

HEL 2021-006443 T 00 01 04 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022 – 2025 liitteen 1 mukaisesti ohjeellisena noudatettavaksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti edellyttää, että selvitetään tarkoituksenmukainen tapa saada ratikkapysäkkien esteettömyys pitkällä tähtäimellä nostettua Tamperetta vastaavalle tasolle niin, että ratikalla itsenäisesti pyörätuolilla liikkuminen on luotettavasti mahdollista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevien asioiden vastuutahot ja edistämisen suunnitellut tavat esitellään lautakunnalle vuoden 2022 aikana.

Lisäksi lautakunta korostaa, että esteettömyyden täytyy koskea myös rakennettuja alueita. Esimerkiksi jalankulkuväylien esteettömyys talvella täytyy pystyä turvaamaan myös kaduilla, joilla ei ole riittävää väliaikaisvarastointitilaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä liitteeseen 1 seuraavan sisältöiset muutokset:

- Lisätään kohtaan "Talvikunnossapito, Käytössä oleva linjaus" seuraavan sisältöinen viimeinen kappale:

"Uusi linjaus, Talvikunnossapidossa kiinnitetään erityistä huomiota kevyen liikenteen väylien esteettömyyden säilyttämiseen myös talviolosuhteissa niin, että kaikilla kaupunkilaisilla on turvallista ja helppoa liikkua kaupunkiympäristössä."

- Lisätään kohdan "Ikääntyneiden asuminen, Uusi linjaus, Kaupunki kehittää ikääntyneiden asumista" perään sanat "niin, että laatu ja määrä vastaavat ikääntyvän väestön tarpeita ja tukevat ikäihmisten itsenäistä asumista omassa kodissaan."

- Lisätään sana "väestönsuojien" kohtaan 3.2.4. Asuminen, Asuntokannan esteettömyyskartoitukset ja esteettömyyspuutteiden korjaus, Uusi linjaus:



"Helsingin kaupungin asuntoyhtiöiden yhteisten tilojen, sisäänkäyntien (kuten ovenavaus, ulkoporras/luiska), väestönsuojien ja piha-alueiden esteettömyyden taso selvitetään ja systematisoidaan esteettömyyspuutteiden korjaukset muutenkin kuin peruskorjausten yhteydessä."

- Lisätään "väestönsuojien esteettömyys" kohdan 3.2.2 Julkiset Rakennukset loppuun:

Uudet linjaukset, Kaupunkilaisten käyttöön tarkoitettujen väestönsuojien esteettömyys ja saavutettavuus kartoitetaan ja niitä pyritään parantamaan. Palvelukartalla listattujen Helsingin kaupungin väestönsuojien esteettömyystieto lisätään.

- Lisätään kohdan "Tilaisuuksien järjestäminen ja tilojen varaaminen, Uudet linjaukset" jälkeen lause:

"Kaupunkilaisille avoimissa tilaisuuksissa pyritään tarjoamaan mahdollisuutta osallistua etäyhteydellä."

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli esteettömyysasiamies Pirjo Tujula. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus 1:

Otso Kivekäs: Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti edellyttää, että selvitetään tarkoituksenmukainen tapa saada ratikkapysäkkien esteettömyys pitkällä tähtäimellä nostettua Tamperetta vastaavalle tasolle niin, että ratikalla itsenäisesti pyörätuolilla liikkuminen on luotettavasti mahdollista.

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Otso Kivekäs: Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevien asioiden vastuutahot ja edistämisen suunnitellut tavat esitellään lautakunnalle vuoden 2022 aikana.

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Otso Kivekäs: Lisäksi lautakunta korostaa, että esteettömyyden täytyy koskea myös rakennettuja alueita. Esimerkiksi jalankulkuväylien esteet-



22.03.2022

tömyys talvella täytyy pystyä turvaamaan myös kaduilla, joilla ei ole riittävää väliakaisvarastointitilaa.

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Arvind Ramachandran: Lisätään kohtaan "Talvikunnossapito, Käytössä oleva linjaus" seuraavan sisältöinen viimeinen kappale:

"Uusi linjaus

Talvikunnossapidossa kiinnitetään erityistä huomiota kevyen liikenteen väylien esteettömyyden säilyttämiseen myös talvi-olosuhteissa niin, että kaikilla kaupunkilaisilla on turvallista ja helppoa liikkua kaupunkiympäristössä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Arvind Ramachandran: Lisätään kohdan "Ikääntyneiden asuminen, Uusi linjaus, Kaupunki kehittää ikääntyneiden asumista" perään sanat "niin, että laatu ja määrä vastaavat ikääntyvän väestön tarpeita ja tukevat ikäihmisten itsenäistä asumista omassa kodissaan."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Arvind Ramachandran: Lisätään sana "väestönsuojien" kohtaan 3.2.4. Asuminen, Asuntokannan esteettömyyskartoitukset ja esteettömyyspuutteiden korjaus, Uusi linjaus:

"Helsingin kaupungin asuntoyhtiöiden yhteisten tilojen, sisäänkäyntien (kuten ovenavaus, ulkoporras/luiska), väestönsuojien ja piha-alueiden esteettömyyden taso selvitetään ja systematisoidaan esteettömyyspuutteiden korjaukset muutenkin kuin peruskorjausten yhteydessä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.



Vastaehdotus 4:

Arvind Ramachandran: Lisätään "väestönsuojien esteettömyys" kohdan 3.2.2 Julkiset Rakennukset loppuun:

Uudet linjaukset, Kaupunkilaisten käyttöön tarkoitettujen väestönsuojien esteettömyys ja saavutettavuus kartoitetaan ja niitä pyritään parantamaan. Palvelukartalla listattujen Helsingin kaupungin väestönsuojien esteettömyystieto lisätään.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 5:

Arvind Ramachandran: Lisätään kohdan "Tilaisuuksien järjestäminen ja tilojen varaaminen, Uudet linjaukset" jälkeen lause:

"Kaupunkilaisille avoimissa tilaisuuksissa pyritään tarjoamaan mahdollisuutta osallistua etäyhteydellä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pirjo Tujula, esteettömyysasiamies, puhelin: +358 9 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022 - 2025 KYLK 22.3.2022 mukaan päivitetty
- 2 Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen lausunto
- 3 Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän lausunto
- 4 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 5 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lausunto
- 6 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022 – 2025 ohjeellisena noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunkistrategiassa todetaan, että ” kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus. Mahdollistamme aktiivisella osallistamisella vammaisten ihmisten yhdenvertaisen osallistumisen. Panostetaan myös muis-tiystävälliseen kaupunkiin”.

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022 – 2025 (liite 1) kor-vaavat kaupunginhallituksen vuonna 2012 hyväksymät esteettömyys-linjaukset sekä Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelman vuosille 2005 – 2010.

Valmistelussa on tehty yhteistyötä esteettömyystyöryhmän ja eri toimia-lojen sekä vammais- ja vanhusneuvostojen kanssa.

Helsingin esteettömyystyön taustaa

Helsinki alkoi järjestelmällisesti edistää esteettömyyttä Helsinki kaikille -projektilla vuonna 2002 laatien muun muassa esteettömyyteen liittyviä ohjeita. Myös Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelma vuosille 2005 – 2010 on toiminut esteettömän Helsingin perustana.

Vuonna 2012 kaupunginjohtaja perusti esteettömyysasioiden neuvotte-lukunnan, joka laati ensimmäiset esteettömyyslinjaukset. Niiden toteu-tumisesta raportoitiin kaupunginhallitukselle viimeksi vuonna 2016. Es-teettömyyteen liittyvä lainsäädäntö on muuttunut vuoden 2012 jälkeen ja monet silloin laadituista linjauksista ovat jo osa normaalia toimintaa.

Esteettömyysmittaristo hyväksyttiin Helsinki kaikille -projektin hallinto-kuntien välisessä yhteistyöryhmässä sekä ohjausryhmässä vuonna 2009 ja mittaristo on päivitetty vuonna 2018. Esteettömyysmittareita tarvitaan esteettömyystyön etenemisen seurantaan sekä kotimaassa että kansainvälisesti. Lisäksi kaupungin esteettömyystyön näkyväksi tekemisessä on pitkään käytetty palvelukartan palvelukartta.hel.fi - esteettömyyssovellusta.

Esteettömyysasioiden neuvottelukunnan toiminta päättyi kaupungin or-ganisaatiouudistuksen yhteydessä vuonna 2017. Nykyisin esteettö-myysasioiden koordinoinnista ja seurannasta Helsingissä huolehtii es-teettömyystyöryhmä. Ryhmän jäseniä ovat toimialojen esteettömyy-syhdyshenkilöt, vammaisasiamies ja vanhusneuvoston sihteeri. Ryh-



män valmistelijan toimii esteettömyysasiamies ja puheenjohtajana kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja.

Esteettömyystyöryhmän keskeisimpinä työkaluina esteettömyyden toteutumisen seurannassa toimivat nämä Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset ja esteettömyysmittaristo sekä kehitettävä seurantajärjestelmä, joka pohjautuu tietokannassa olevaan mitattavaan ja tilastoinnin mahdollistavaan esteettömyystietoon.

Esteettömyyslinjausten tavoite ja sisältö

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset koskevat liikkumista ja toimimista rakennuksissa ja ulkoalueilla. Jo Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa edellytettiin, että kaikki julkiset kohteet rakennetaan ja kunnostetaan esteettömiksi.

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia toimialoja koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Yhtenä esteettömyyslinjausten tavoitteena on lisätä yhteistyötä toimialojen yhteistyöpinnoissa ja näin varmistaa esteettömyyden katkeamaton toteutuminen.

Esteettömyyden painopistealueet

Esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, julkiset rakennukset, yleiset alueet, asuminen ja palvelut. Esteettömyyslinjaukset koskevat kaikkia toimialoja, joiden toimintaan kyseinen kokonaisuus liittyy.

Esteetön ympäristö on

- o vaivatonta liikkumista ja toimimista kaduilla, toreilla ja puistoissa, pihalla ja leikkipaikoilla
- o helppoa pääsyä rakennuksiin ja toimimista niissä
- o portaatonta siirtymistä paikasta toiseen ja liikennevälineisiin
- o selkeitä ohjeita ja opasteita
- o hyvää kuuntelu-ympäristöä

Esteettömyyslinjausten laadinnan vuorovaikutus

Esteettömyysasiamies laati päivitetyn luonnoksen vuoden 2012 esteettömyyslinjauksista, ja luonnos esiteltiin vammais- ja vanhusneuvostoille työpajassa 5.11.2020. Saadut kommentit huomioitiin linjausten jatkotyöstämisessä. Esteettömyystyöryhmän käsittelyn yhteydessä sovitun mukaisesti päivitetty esteettömyyslinjaukset lähetettiin kommentoitavaksi eri toimialoille. Ne esiteltiin myös kaikkien kaupunkiympäristön toimialan palvelukokonaisuuksien johtoryhmille sekä kaupunginkans-



22.03.2022

lian laajennetulle viestinnän johtoryhmälle. Toimialojen eri yksiköiden kanssa käytiin tarvittaessa tarkentavia keskusteluja. Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä käsitteli täsmennetyin version 17.5.2021. Toimialoilta pyydettiin tämän jälkeen lausunnot esteettömyyslinjauksista. Viimeistellyt esteettömyyslinjaukset esiteltiin myös vammaisneuvoston esteettömyystyöryhmälle helmikuussa 2022.

Saadut lausunnot ovat liitteinä 2- 6. Lausunnoissa esitetyt kehittämissuhteet on pyritty ottamaan huomioon esteettömyyslinjausten viimeistelyssä. Vastuujakoa on selkeytetty laatimalla vastuujakotaulukko, joka on lisätty liitteeksi. Vastuujakotaulukko toimii myös hyvänä seuranta työkaluna arvioitaessa ja raportoitavaa esteettömyyslinjausten toteutumista. Toimialojen välisiä prosesseja ja toimintatapoja edistetään esteettömyystyöryhmän toimesta.

Esteettömyyslinjausten keskeisimmät päivitykset

Esteettömyyslinjaukset sisältävät jo käytössä olevien linjausten lisäksi uusia linjauksia. Eri painopistealueiden uudet linjaukset vastuutahojen on esitetty yksityiskohtaisesti esteettömyyslinjausten liitteenä olevassa vastuujakotaulukossa. Uudet linjaukset sisältävät linjausten painopistealueittain mm. seuraaviin asioihin liittyviä linjauksia:

Yleiset toimintaperiaatteet

Esteettömyys- ja saavutettavuusvaatimukset liitetään osaksi hankintojen kilpailutuksia ja hankkeiden tilausasiakirjoja.

Lisäksi vahvistetaan toimintamallia, jossa toimialoille nimetään esteettömyysasiantuntemuksesta vastaavia henkilöitä edistämään ja kehittämään toimialansa esteettömyystyötä.

Kaavoitus, liikennesuunnittelu ja joukkoliikenne

Esteettömien autopaikkojen ja saattoliikenteen pysähtymispaikkojen hyvä sijainti ja määrä varmistetaan jo asemakaavoituksessa sekä liikennesuunnittelussa. Samoin varmistetaan riittävät tilavaraukset ja esteettömät kulkuyhteydet myös talviolosuhteissa (ml. lumenkausaupaikkojen sijainti).

Liikenneturvallisuuden kehittämisessä osallistetaan sidosryhmiä uusia toimintatapoja ja toimenpiteitä kehitettäessä.

Julkiset rakennukset

Kaupungin omistamilta sekä kaupungin itselleen ulkopuoliselta taholta vuokraamilta tiloilta edellytetään samatasoista esteettömyyttä. Suurimmissa kaupungin omissa erikoistason hankkeissa voidaan perustaa



hanketta seuraava esteettömyysryhmä, järjestää esteettömyyden tarkasteluja rakentamisen aikana sekä esteettömyystarkastelu ennen käyttöönottoa. Esteettömyyskorjauksia on tehtävä muulloinkin kuin peruskorjausten yhteydessä.

Lisäksi uusia linjauksia liittyy myös väistötilojen esteettömyyteen, teknisten laitteiden toimivuuden varmistamiseen sekä erikoistason kohteiden sisäänkäyntien äänimajakoihin.

Yleiset alueet

Verkostotarkastelussa ja yleisten alueiden suunnitelmissa tarkistetaan ja päivitetään erikois- ja perustason reitistöjen (puisto-, ulkoilu- ja luontoreitit) ja alueiden tavoitetasot sekä kirjataan alueen esteetön erikoistason leikkipuisto, jos sellainen on määritelty kyseiselle alueelle.

Yleisten alueiden käytön ohjeistus tarkistetaan esteettömyyden ja saavutettavuuden osalta (tapahtumat, terassit, työmaat, tilapäiset rakenteet).

Lisäksi uusi linjauksia liittyy myös alueellisiin ulkoliikuntapaikkoihin, luontokohteiden esteettömyyden edistämiseen, katujen talvikunnossapidon tilausasiakirjojen esteettömyyskriteereihin ja esteettömyyssymbolien käyttöön opastemallistossa.

Asuminen

Helsingin kaupungin asuntoyhtiöiden yhteisten tilojen, sisäänkäyntien ja piha-alueiden esteettömyyden taso selvitetään ja systematisoidaan esteettömyyspuutteiden korjaukset muutenkin kuin peruskorjausten yhteydessä.

Kaupungin asuntoneuvontaa kehitetään ja laajennetaan niin, että kaupunkilaiset saavat neuvontaa myös asumisen esteellisyysoongelmiin.

Kaupunki kehittää ikääntyneiden asumista. Ikääntyneiden asumisella tarkoitetaan tehostetun palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen väliin asettuvia asumisratkaisuja.

Lisäksi uusia linjauksia liittyy myös asuntojen lähellä oleviin esteettömiin autopaikkoihin ja esteettömään pääsyyn talojen piha-alueille kuljetuspalvelujen ja saattoliikenteen osalta.

Digitaaliset palvelut ja saavutettavuus

Kaupungin järjestämät tilaisuudet ovat aina mahdollisuuksien mukaan esteettömiä ja saavutettavia ja ne järjestetään mahdollisimman esteettömissä tiloissa. Esteettömyys lisätään vahvaksi tahtotilaksi / suosituk-



seksi myös yksityisten järjestäjien / tilojen vuokralaisten vuokra- ja / tai muussa sopimusvaiheessa kaupungin kanssa.

Tilojen varausjärjestelmien (Varaamo ja kaupungin sisäinen kokoustilojen varausjärjestelmä) saavutettavuus varmistetaan ja varausjärjestelmiin lisätään kysymykset kokoustilojen esteettömyydestä ja saavutettavuudesta.

Palvelukartan esteettömyyssovelluksen kysymyspatteristoa täydenneään.

Saavutettavuudesta on päätetty, että kaupunkitasoista saavutettavuustyötä koordinoi ja kehittää kaupunginkanslia.

Vaikutusten arviointia

Sosiaaliset ja terveysvaikutukset sekä vaikutukset yhdenvertaisuuteen

Esteettömyyslinjauksilla on merkittävät sosiaaliset ja terveysvaikutukset. Esteettömyyslinjaukset edistävät ihmisoikeuksia ja yhdenvertaisuutta. YK:n vammaissopimuksen mukaan esteetön ympäristö on ihmisoikeus. Suomi ratifioi YK:n yleissopimuksen vammaisten henkilöiden oikeuksista vuonna 2016. Sopimuksen myötä vammaisuutta määritellään ensisijaisesti ihmisoikeusnäkökulmasta, ei lääketieteellisenä tai sosiaalisena yksilöön liittyvänä ongelmana. Yleissopimus sisältää syrjintäkiellon, joten vammaisten ihmisten tulee päästä samoihin tiloihin kuin muutkin ihmiset ja pystyä toimimaan muiden ihmisten kanssa samoissa tiloissa itsenäisesti tai avustettuna ilman erityisratkaisuja. Esteettömyyden tulee toteutua kokonaisvaltaisesti, jolloin ihminen voi liikkua ja toimia helposti kodin, työ- ja opiskelupaikan sekä harrastusten välillä.

Esteettömät ratkaisut huomioivat eri käyttäjäryhmien moninaiset tarpeet ja toimintakyvyn. Esteettömyyslinjausten toteuttaminen helpottaa liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden täysipainoista elämää ja osallistumista yhteiskuntaan. Lähiympäristön ja luonnossa liikkumisen esteettömyys on korostunut erityisesti koronavuosien 2020 ja 2021 aikana.

Esteettömien ja saavutettavien ratkaisujen tarve tulee entisestään kasvamaan väestön ikääntyessä. Väestön ikääntyminen asettaa vaatimuksia ympäristön laadulle, sillä ikääntyminen tuo mukanaan usein liikkumiskykyyn vaikuttavia haasteita. Tulevaisuuden iäkkäiden arvioidaan olevan aiempaa aktiivisempia sekä liikkumaan että matkustamaan totuneita. Esteettömän ympäristön merkitys kasvaa siis tulevaisuudessa. Omatoimisen liikkumisen mahdollistava ympäristö auttaa pysymään terveenä ja toimintakykyisenä ja vähentää näin esimerkiksi laitoshoidon



tarvetta. Palveluiden keskittymisen myötä lähipalvelujen heikentyminen voi vaikeuttaa omatoimista selviytymistä. Uusi teknologia saattaa kuitenkin helpottaa itsenäistä selviytymistä, mutta sen käyttöönotto vaatii käyttäjien opastusta.

Tarvittavien palveluiden, kuten terveyskeskusten, ruokakauppojen ja kirjastojen, tulee olla esteettömiä ja kaikkien saavutettavissa. Turvaamalla lähipalveluiden säilyminen ja edistämällä niiden syntyä, voidaan helpottaa myös itsenäistä selviytymistä ja kotona asumista mahdollisimman pitkään.

Niin kauan kuin koko ympäristö ei ole esteetön, on hyvä olla saatavilla tietoa reiteistä ja kohteista, jotka ovat kaikkien käytettävissä ja saavutettavissa. Yksityiskohtaista tietoa voidaan antaa palvelukartalla. Tiedonsaanti tulee turvata kaikille väestöryhmille, myös niille, joilla ei ole internetiä käytettävissä. Esteettömyysviestinnän tuleekin olla osa kaupungin yleistä hyvää viestintää.

Vaikutukset turvallisuuteen

Vaarallinen tai sellaiseksi koettu ympäristö voi rajoittaa liikkumista. Turvallisuutta heikentäviä asioita ovat esimerkiksi liukkaus tai yllättävät kuopat kulkuväylällä. Myös turvattomuuden tunne, jota voivat aiheuttaa esimerkiksi huono valaistus tai pitkät ja pimeät tunnelit, voi muodostua esteeksi liikkumiselle. Esteettömyyslinjaukset sisältävät keinoja turvallisuuden edistämiseksi kuten toimiva kunnossapito ja riittävä valaistus.

Vaikutukset valtakunnallisesti

Esteettömyyslinjaukset ovat hyvä tapa jalkauttaa esteettömyyttä laajalaisesti eri toimialojen toimesta. Helsingin esteettömyyslinjausten mallia monistamalla, esimerkiksi eri seutukunnat voisivat jalkauttaa käyttöönsä toimivia ratkaisuja.

Helsinki kaikille –projektin aikana laadittu SuRaKu-ohjeisto on hyvin laajalti kaupunkien ja muiden toimijoiden käytössä. Helsingin esteettömyysohjeet ja oppaat ovat jalkautuneet vähitellen valtakunnallisiksi ja niistä on otettu mallia eri kaupungeissa ja kunnissa.

Taloudelliset vaikutukset

Esteettömyyslinjausten taloudellisten vaikutusten arvioidaan olevan maltilliset.

Esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa alusta alkaen on huomattavasti edullisempaa kuin jälkikäteen tehtävät korjaukset. Ympäristöministeriön tilaamasta selvityksestä kävi ilmi, että esteettömyydestä johtuvat kerrostalojen rakentamiskustannukset ovat alhaiset suhteessa



niistä saataviin hyötyihin. Kustannukset pysyvät esimerkkitapauksissa maltillisina myös, kun tehtiin määräysten mukaisen perustason ylittäviä esteettömyysratkaisuja. Rakentamismääräykset koskevat uudisrakentamista ja soveltuvin osin korjausrakentamista. Selvityksessä laskettiin asuntojen, yhteistilojen, sisäänkäyntien ja pihatilojen esteettömyysratkaisuja keskimääräisin rakentamisen yksikköhinnoin. Esteettömyysmääräyksistä aiheutuvat kustannukset ovat noin 1–2 % asuinneliön rakentamiskustannuksista. Raportin tulokset korostavat erityisesti huolellisen suunnittelun merkitystä. Esteettömyyteen tulee panostaa suunnittelijoiden koulutuksessa, ja esteettömyysvaihtoehtojen vertailulle on varattava riittävästi aikaa rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa. Näin esteettömyys voidaan toteuttaa tehokkaasti, eikä sen nimissä esimerkiksi rakenneta turhaa tilaa. Selvityksessä arvioitiin, että esteettömyydestä johtuva WC- ja pesutilojen pinta-alaosuus on noin 1–1,5 neliometriä.

Esteettömyyttä voidaan edistää myös käyttämällä olemassa olevia materiaaleja uudella tavalla. Lammassaaren esteettömällä lankkupolulla lankut asennettiin poikittain ja näköalatasanteen kaide on lasia, jolloin huomioidaan myös lapset, lyhytkasvuiset ja pyörätuolin käyttäjät.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Yksi mahdollinen positiivinen esteettömyyslinjausten vaikutus on uudet innovaatiot. Tällä hetkellä ei välttämättä ole olemassa kaikkia vaadittuja teknologioita ympäristöjen ja tuotteiden esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Tämä voi mahdollisesti avata markkinoita uudennaisille palveluille sekä tuottaa uusia innovaatioita.

Esteettömyysosaamisen voidaan perustellusti olettaa kasvavan esteettömyyslinjausten myötä. Osaamisen tavoitetilana on kokonaisvaltainen ymmärrys esteettömyydestä palveluita ja tuotteita sekä näistä koostuvia palvelu- ja tuotekokonaisuuksia suunniteltaessa. Esteettömyysasioiden tulisi olla vahvemmin esillä korkeakoulujen koulutuksessa ja siihen liittyvää perusosaamista tulisi olla laajemmin, ei vain muutamilla erityisasiantuntijoilla.

Hankintojen ja hankkeiden tilausasiakirjojen kautta esteettömyyslinjaukset edistävät kaikkien alan toimijoiden esteettömyysosaamista sekä suunnittelu-, rakentamis- että ylläpitovaiheen esteetöntä lopputulosta.

Esteettömyyslinjausten toteutus, seuranta ja raportointi

Eri toimialat ja vastuutahot vastaavat esteettömyyslinjausten toteuttamisesta ja linjausten viemisestä osaksi normaaleja toimintaprosesseja ja toimintatapoja.



22.03.2022

Asia/3

Esteettömyystyöryhmä seuraa esteettömyyslinjausten toteuttamista ja päivittää Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksia ja ohjeita riittävän usein sähköisten palvelujen tekniikan kehittyessä ja olosuhteiden muuttuessa. Päivitystarve arvioidaan kahden vuoden välein. Kaupunginhallitus hyväksyy muutokset ja päivitykset linjaksiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pirjo Tujula, esteettömyysasiamies, puhelin: +358 9 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022 - 2025.
- 2 Helsingin kaupungin liikenneliikelaituksen lausunto
- 3 Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän lausunto
- 4 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 5 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lausunto
- 6 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 145



§ 172

Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Vuosaaren kulttuurikorttelin kehittämiseksi (kortteli 54179)

HEL 2022-000456 T 10 01 01 00

Vuosaarentie 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteliä 54179 koskevan liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman: "Vuosaaren Kulttuurikorttelin kehittäminen" sekä järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa asuntotonttitiimin tiimipäällikön päättämään kilpailuohjelman tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Kilpailuohjelman arviointia koskien lautakunta päätti täydentää liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman kohtaa "Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen" seuraavasti:

Tähän teemaan liittyen arvioinnissa arvostetaan:

- sellaisia vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen elinkaarisessa hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
- konkreettisia ja neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentäviä kiertotalouden ratkaisuja

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kilpailuohjelman arviointia koskien lautakunta päätti täydentää liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman kohtaa "Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen" seuraavasti:

Tähän teemaan liittyen arvioinnissa arvostetaan:

- sellaisia vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen elinkaarisessa hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
- konkreettisia ja neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentäviä kiertotalouden ratkaisuja



Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma kylk 22032022 päätöksen mukaan päivitetty
- 2 Kilpailualue
- 3 Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat
- 4 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteliä 54179 koskevan liitteenä olevan kilpailuohjelman: ”Vuosaaren Kulttuurikorttelin kehittäminen” sekä järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa asuntotonttitii-
min tiimipäällikön päättämään kilpailuohjelman tarkistuksista, muutok-
sista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa kilpai-
lu ehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kortteli 54179 on varattu luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelu-
menettelyllä kaupunginhallituksen päätöksellä 10.1.2022 (§ 14). Kortte-
liin tavoitellaan noin 28.000 km² asumista ja vähintään 5.000 km² liike-
ja toimitilaa.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit



Kilpailun tavoitteena on löytää korttelille 54179 kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin tavoitellaan noin 28.000 km² asuinrakennusoikeutta, josta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %. Liike- ja toimitilaa tavoitellaan vähintään 5.000 km². Mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on osa kilpailutehtävää.

Kulttuurikortteliin tulee lisäksi suunnitella noin 500 k-m² tiloja taiteen perusopetuksen käyttöön. Tulevat kulttuuritilat suunnitellaan ensisijaisesti palvelemaan lasten ja nuorten taiteen perusopetuksen ja taiteen harrastamisen tarpeita ja niiden toivotaan sijoittuvan Vuotalon välittömään läheisyyteen. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu tilojen pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi ja hallinnoi tiloja ja vuokraa ne eteenpäin taiteen perusopetusta järjestävillä toimijoille. Tällä hetkellä tiedossa olevia käyttäjiä ovat kuvataide-, mediataide-, musiikki-, sirkus-, tanssi- ja teatterialojen toimijat.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit ovat

- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen
- Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen
- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä

Lisäksi arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin

- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina.

Tarjottu hinta ei ole arviointiperuste, mutta mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, tehdään ratkaisu hinnan perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat

- Leena Pasonen, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia, Vuosaaren aluerakentamisprojekti
- Tuukka Linnas, Tiimipäällikkö, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus



22.03.2022

- Petri Leppälä, Arkkitehti, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus
- Aarno Alanko, Yksikönpäällikkö, Lupayksikkö, Rakennusvalvonta
- Mia Kajan, Erityisasiantuntija, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut kilpailuun liittyvät lähtökohdat, reunaehdot sekä toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ilmenevät kilpailuohjelmasta sekä sen liitteistä.

Kilpailun järjestäminen ja aikataulu

Kilpailuohjelma on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, asemakaavoituksen, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman ja kilpailun järjestämisen.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa halukkaat osallistujat laativat Kulttuurikortteliin alustavan viite- ja konseptisuunnitelman. Kilpailuehdotukset tulee jättää arvioitavaksi viimeistään 31.8.2022 klo 14.00.

Arviointiryhmä valitsee kilpailun toiseen vaiheeseen enintään kolme parasta ehdotusta laatinutta kilpailijaa. Kilpailun toisessa vaiheessa, syksyllä 2022, kilpailijat laativat arviointiryhmän ohjauksessa tarkennetun projektisuunnitelman sekä tekevät tarjouksen kilpailuehdotustensa mukaisten tonttien pääkäyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta ja tonttien varaamisesta jatkosuunnittelua varten keväällä 2023.

Alueelle laadittava asemakaavamuutos käynnistetään kilpailun aikana. Kaavan sisältö laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Kilpailija laatii asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa niin, että asemakaavaehdotus voidaan tuoda kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(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



22.03.2022

Asia/5

-
- 1 Kilpailuohjelma
 - 2 Kilpailualue
 - 3 Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat
 - 4 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 156



22.03.2022

§ 173

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapanilan asemanseudun eteläosan tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12710) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-003142 T 10 03 03

Hankennumero 1563_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Antti Mentula. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768

antti.mentula(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131

laura.kankaanpaa(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806

johanna.himberg(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutossehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022

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



4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
5	Havainnekuva, 15.3.2022
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot, korjattu 22.3.2022
9	Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteinen
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 23.3.2021 päivätyn ja 22.3.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39374 tontteja 2, 3, 4 ja 7 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Tapanilan aseman läheisyyteen sekä parannuksia alueen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyihin kaupungin kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on tehty, koska Helsingin kaupunki pyrkii kehittämään olemassa olevia asemanseutuja.



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, kuinka juna-aseman läheisyyteen sijoittuva asuinpainotteinen rakentaminen saadaan sopeutettua Tapanilan maakunnallisesti arvokkaan pienalueen viereen alueen kulttuurihistoriaa sekä ympäröivää kaupunkirakennetta kunnioittaen.

Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalokortteleita Viertolantien ja pääradan väliselle vyöhykkeelle. Lähellä Tapanilan asemaa on muodostettu toimitilarakennusten korttelialue, jolla on mahdollistettu kahdesta vanhasta teollisuusrakennuksesta suurimman säilyminen. Asemakaavassa on osoitettu alueelle rakennusoikeutta yhteensä 26 900 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 22 900 k-m² huomioiden asuinkerrostalojen liiketilat, ja toimitilakerrosalaa 4000 k-m² säilyvä teollisuusrakennus sekä asuinkortteleiden liiketilat mukaan laskien. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,2$. Asukasmäärän lisäys on n. 570 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7139), joka mahdollistaa uuden jalkakäytävän sijoittamisen Viertolantien itälaidalle. Ratkaisu sallii myös yksisuuntaisten pyöräliikenteen järjestelyjen rakentamisen Viertolantielle tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Tapanilan aseman läheisyyteen syntyy uutta asuinrakentamista, joka monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja tasapainottaa asumisen hallintamuotojakautamaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Asemakaavaehdotus tukee tavoitteita mahdollistamalla kaupunkirakenteen ilmastoviisaan tiivistymisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Tapanilan kaupunginosan omaleimaisuus huomioiden. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueista sekä katualueista, jotka sijaitsevat Tapanilan aseman eteläpuolella pääradan länsipuolella. Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan liiton maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi määrittelemän Tapaninkylän asuntoalueen rajauksen sisällä.

Viertolantie 2:ssa on kaksi 1930-luvulla valmistunutta punatiilistä teollisuusrakennusta. Viertolantie 6:ssa sijaitseva tontti on rakentamaton, ja vuokrattuna siirtolavojen varastointia varten. Korttelialueen eteläisimmällä tontilla osoitteessa Malmin Kauppatie 43 on nykyisin puuhöylää-



mö. Teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa on 22 084 k-m².

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982-2013. Kaavoissa alue on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa Osoitteessa Viertolantie 6 sijaitsevan tontin 39374/2 sekä kaava-alueeseen kuuluvat katualueet. Osoitteissa Viertolantie 2 ja 4 sekä Malmin kauppatie 43 sijaitsevat tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaava-alueen jäte- ja hulevesilinjauksen siirtämistä sekä kaava-alueen ulkopuolelle tarvittavista verkostomuutoksista. Kaava-alueella kustannukset jaetaan kaupungin, HSY:n sekä maanomistajan kesken, ja niistä sovitaan asianosaisten kesken käytävissä neuvotteluissa.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia Viertolantien katujärjestelyiden osalta. Tarkemmat kustannukset ovat määriteltävissä katusuunnittelun tarkentuessa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 18-22 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.4.–17.5.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.3.2021 ja lautakunta päätti 30.3.2021 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 113 muistutusta, joista yhdessä oli yhteensä 35 allekirjoittajaa. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Viertolantien uuden rakentamisen toimintoihin, mittakaavaan ja tyyliin sekä olemassa oleviin rakennuksiin, viheralueisiin; meluun, tärinään, maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennustekniikkaan; liikenteen järjestelyihin, kierrätyspisteeseen sekä kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutukseen.



Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat meluun ja liikenteen järjestyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden sähköjakelumuuntamon sijoittamiseen, bussiliikenteen sujuvuuteen, pyöräliikenteen kaistajärjestyihin, vesi- ja jätehuollon järjestelyihin, alueen kulttuurihistoriaan, ympäristöhäiriöihin, hulevesiin ja radan läheisyyteen rakentamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, sosiaali- ja terveystoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Alueen asukkaita on kuultu erikseen 22.11. pidetyssä Tapanila-seuran järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



22.03.2022

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768
antti.mentula(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131
laura.kankaanpaa(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
- 5 Havainnekuva, 15.3.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot, korjattu 22.3.2022
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.03.2022

Asia/6

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 157

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 153

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.5.2021



§ 174

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 2.6.2021 (33 §) koskien maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisävuokran perimistä

HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 2.6.2021 (33 §) muuttaa maanvuokrasopimusta ja periä lisävuokraa luvattoman käytön vuoksi.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 2.6.2021 (33 §) päättänyt muuttaa Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi 1.6. - 31.8. vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa ja sen terasseja varten sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa kesäkonttiravintolan sääsuojustuna anniskelualueena. Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä on päätetty periä 3091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi. Lisävuokraa ei päätöksen mukaan myöskään perittäisi, jos vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle ennen kesäkauden alkua kirjallisesti, ettei tulevana kautena aluetta vuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Vuokralaiselta on päätöksen mukaan myös peritty lisävuokraa vuosien 2019 ja 2020 kesäkonttikahvilatoiminnasta yhteensä 1 443,00 euroa.

Päätös maanvuokrasopimuksen muuttamisesta on tehty kesäkonttiravintolan toiminnan mahdollistamiseksi, mikäli vuokralainen jatkossakin haluaa vuokrata osaa vuokra-alueestaan po. tarkoitukseen. Lisävuokraa on peritty, koska kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksestä 12.12.2013 (641 §) ja maanvuokrasopimuksesta ilmenevästi maanvuokra perustuu nykyindeksitasossa n. 328 e/k-m²:n suuruiseen yksikköhintaan (12/2021) ja alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) on tämän esitystekstin liitteenä 1.



Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa vaativansa oikaisua päätöksessä esitettyyn lisävuokran määrään ja sen epäyhdenvertaisiin ja virheellisiin määrittelyperusteisiin sekä päätöksessä takautuvasti perittyyn lisävuokran määrään perusteineen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokraa, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa.

Takautuvan vuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti takautuva vuokra tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää lautakunnalta varsinaisen vuokranantajan ominaisuudessa päätöstä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa ehtona 19 § esitettyyn kieltoon sijoittaa rakennukseen ravintola tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.

Vaatimukset ja perustelut on esitetty tässä tiivistelmässä asiakokonaisuuksittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Hietsun paviljongin rakennuksessa on toiminut perinteisesti 1950-luvulta saakka kesäkahvila eikä kahvilan kieltä rakennuksessa ole perusteltu ja kieltä kohtelee Hietsun paviljonkia epäyhdenvertaisesti verrattuna muiden yritysten ja yhdistysten vuokrasopimuksiin estäen talon kehittämisen kylä- ja kulttuuritalona. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kahvila- ja ravintolatoiminnan kieltä tulisi korjata, koska vaatimus alkuperäisessä sopimuksessa on virheellinen. Kesäkahvilan pitäminen kylätaloissa ja kulttuuritaloissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan normaalia ja se on perustunut kaupunkilaisten toiveisiin. Vuokraus on perustunut samaan jälleenvuokraustoimintaan, jonka kaupunki hyväksyi tapana huolehtia rakennuksen myymisen ehtona vaatimastaan kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut kesäkahvilalle toimiluvan kaupungilta ja katsoo, että kyse on samasta rakennuksen kunnos-



tukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään rakennuksen tälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole luovuttanut osaa hallinnoimastaan alueesta toiselle toimijalle alivuokrauksella vaan antanut korvausta vastaan kahvilayrittäjän toimia konttikahvilalle ja terasseille saadulla toimilupa-alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo siten ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa ja tuo lisäksi esiin, että kaupunki on linjannut kulttuuristrategiassaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten pääomavuokralle voidaan olla jopa asettamatta lainkaan tuottotavoitetta. Hietsun paviljongin ostoon ja maanvuokrasopimukseen sisältyi vanhan rakennuksen säästäminen ja mittavat vuokralaisen tekemät kunnostustyöt.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että kaupungin sille myymän rakennuksen, jonka kunnostusta kaupunki edellytti mm. vuokrasopimusehdoin, korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot. Kaupunki säästi budjetissaan rakennuksen purkamiseen varaamansa 80 000 euroa vuokralaisen ottaessa rakennuksen talkoovoimin ja kunnostuslainoilla tehdyn kunnostuksen vastuulle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Hietsun Paviljongin taustalla on kaupunginosayhdistys Töölön kaupunginosat-Töölö ry.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta toteasi lausunnossaan 3.7.2013 tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin, eikä vuokrauspolitiikasta pidä seurata liikaa toiminnallisia rajoituksia. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen ja ylläpitoon, rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Kiinteistöosakeyhtiö on pystynyt hoitamaan kunnostuslainat ja huolehtimaan kylätalon ylläpidosta. Rakennusta on kehitetty kylätaloksi ja kulttuuritilaksi sen ollessa muun muassa suosittu tapahtumapaikka. Oikaisuvaatimuksetekijä (vuokralainen) ei ole yksityinen ravintolatoimija eikä harjoita varsinaista ravintolatoimintaa alueella, vaan on alihankkinut kesäkonttikahvilan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama



korvaus paviljongille ole verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän kesäkahvilasta saama taloudellinen etu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taloudellista voittoa vaan kuuluu rakennuksen kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusjärjestelyihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut sähköpostitse kahvilan tuoton prosenttiosuuden liikevaihdostaan, mutta tuotosta on vähennettävä kahvilan ja paviljongin ylläpito-kustannukset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei päätöksessä perittävä lisävuokran määrä ole yhdenvertainen kaupungin muilta yhdistyksiltä ja yleishyödyllisiltä toimijoilta perimän vuokran kanssa, päätöksessä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti tulkittu rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoa omistajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei paviljongin kunnossa- ja ylläpidon rahoitusjärjestelmän selkeä ja kohtuuton vaikeuttaminen voi olla kaupungin yleisen edun tai alueen käytön edun mukaista. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle merkittäviä. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitonjakoa. Lisäksi näkemys, jossa yleinen tulonhankinta menojen kattamiseen olisi käyttötarkoituksen vastaista ja yhdistyksen tulisi maksaa maanvuokrat ja ylläpito yhdistyksen jäsenmaksuilla, on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paviljongin kokonaisuuden ja alkuperäisen myyntisopimuksen sekä sen rahoitusjärjestelmien vastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontavoitteluun perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään peritä muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljonki ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Vuokralaisen esittäessä neuvotteluvaiheessa todisteita epäyhdenvertaisesta kohtelusta vastaavissa tapauksessa ja alueella, hänelle vastattiin, että kyseiset vuokrasopimukset olivat ulkoilupalvelujen tai toisten yksiköiden tekemiä eivätkä kuulu tontit-yksikölle. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei saanut neu-



votteluvaiheessa vastausta epäyhdenvertaisuuteen myöskään tonttityksikön itse tekemien maanvuokrasopimusten osalta.

Perusteluina vuokrahinnoittelun virheellisiin perusteisiin oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, ettei vuokralainen saa minkäänlaista kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pyrkimys alun perin kieltää vuokralaiselta kahvilatoiminta rakennuksessa on johtunut yrityksestä taata kaupungin ulkoilupalvelujen alueelle rakentamalle kahvila- ja ravintolarakennukselle ja sen vuokranneelle yksityiselle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista. Suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tonttityksikön paviljongilta vaatima terrassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa huomattavasti korkeampaa vuokraa maa-alueestaan ja tonttityksikön vaatima lisävuokra on 40 kertaa kuntosaliyrittäjän maksamaa vuokraa suurempi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksellä halutaan antaa kaikille muille alueen vuokralaisille kilpailuetua tai tehdä kesäterassienpito oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan väite siitä, että ilman lisävuokran perimistä kaupunki tukisi vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa, on virheellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa jo nyt huomattavasti suurempaa vuokraa, kuin useat muut yhdistykset. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolayrittäjälle, yhdistyksen maksama vuokran määrä on noin kymmenesosa oikaisuvaatimuksen tekijän tämänhetkisestä vuokrasta sisältäen myös kaupungin kunnostusvastuulla olevat rakennukset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt esimerkkejä halvemmista maanvuokrista, joissa samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemistä vuokrasopimuksista. Kaupunki maksaa lisäksi useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta. Kaupunki ei kuitenkaan maksa Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle vuokratukea, koska se omis-



taa Hietsun Paviljongin ja järjestää siellä tapahtumia omalla kustannuksellaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämisestä terasseista olisi perittävä lisävuokra, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittävää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m² suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terassialueet 25 m² ja 101 m² on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terassien hinnoittelua ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin eikä näin olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty missään muualla. Oikaisuvaatimuksen tekijä olisi suostunut kyseisen maanvuokran tuottokaavan soveltamiseen sekä kylätalossa että sen maanvuokra-alueella harjoitettavaan kahvilatoimintaan, vaikka ei pitänytkaan lisävuokran perimistä ensisijaisesti tarpeellisena. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen ja laskelmaa tulisi vähintään oikaista niin, että samaa kaavaa käytettäisiin kaikessa alueella harjoitettavassa kahvilatoiminnassa terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra seuraa tätä kaavaa eikä sovelta mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua. Yhdenmukaisemmalla kokonaishinnoittelulla kesäkonttikahvilan ja terassien tuoma lisämaksu maanvuokraan olisi ajalta 1.6. - 31.8. 1 449 euroa eikä päätöksen mukainen 3 091 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei ole neuvotteluissa saanut vastausta siihen, miksi ainoastaan vuokralaisen maanvuokrasopimukseen haluttiin soveltaa arvioidun markkina-arvon lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti yleisten tilojen terassihinnoittelua. Tontit-yksikkö on vedonnut tämän osalta konsulttiyrityksen arviolausuntoon, mutta oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiyritys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra-alueen virheellinen rajausta on korjattu jo aikaisemmin, koska Paviljonki huomautti, että sen rannan puoleinen sivu ja betoniterassi eivät kuuluneet sen maanvuokra-alueeseen. Paviljonki ehdotti, että se voisi ottaa betoniterassin kunnostuksen ja siistimisen vastuulle, jos vuokra-alueella laajennettaisiin tälle alueelle, minkä osalta maanvuokrasopimusta sittemmin muutettiin. Neuvottelujen käynnistyttyä tontit-yksikkö alkoi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan esittää syytöksiä luvattomasta kesäravintolasta ja vaatia tästä selvityksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä antoi selvitykset määrä-



ajassa, mutta katsoi, ettei tontit-yksikkö halunnut kunnolla perehtyä niihin. Tontit-yksikkö ei ole kutsusta huolimatta saapunut tutustumaan paviljongin toimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt omat näkemyksensä neuvottelujen pohjaksi mutta tontit-yksikkö halusi tilata uuden korjatun arviolausunnon, ja se pyysi paviljonkia esittämään omat näkemyksensä arviolausunnon laatijalle.

Vuokralaisen toimittamista huomioista uutta arviointia varten mitään ei oltu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu ja uusi arvio oli kopia aiemmasta arviosta, mutta siihen oli lisätty teksti ”ettei arviossa ole huomioitu erillisen terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltyyn vuokratasoon päälle. Mikäli erillistä terassihintaa ei perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem² pohjalta johdetun kokonaisvuokratason päälle (9,18/ m²/kk × 156 maam² = n. 1 432 euroa/kk). Oikaisuvaatimuksen tekijä ei voinut enää seuraavissa neuvotteluissa hyväksyä terassihinnoitteluun sisältyvää periaatteellista virhettä, vaan ilmoitti tekevänsä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä kokee, että neuvottelut venyivät kaupungin toimesta, vuokralaisen perusteluja ei kuunneltu eikä asiassa vastattu kysymyksiin kaupungin vuokralaisten yhdenvertaisesta kohte- lusta.

Tontit-yksikkö on vedonnut päätöksessään ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arviolausuntoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontin- luovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi kaupungin oman ohjeistuksen mukaan käyttää kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että markkina-arvion tehnyt yksityi- nen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysi- määräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkina-arvoisen maanvuokran lisäksi. Näkemys on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periaatteellisesti ristiriitainen, eikä kaupunki ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuk- sen tekijän mukaan neuvotteluissa yrittänyt käyttää lautakunnan 2018 tekemää yleisten tilojen hinnoittelun vahvistamista virheellisesti päätök- senä myös maanvuokra-alueiden terasseista ennen kuin vuokralainen on huomauttanut tästä virheestä ja myös nyt oikaistavaksi vaadittavas- sa päätöksessä vedotaan edelleen kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) vahvistamaan terassihinnoitteluun, mutta kyse on oi- kaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terassien hin- noittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo



maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunkiympäristölautakunta oikaisisi päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti kaupungin käytännöistä poikkeavien yksityisen konsulttiyrityksen näkemysten mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös periä takautuvasti lisävuokraa perustuu virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti, vaan on ollut avoimesti yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut tietoinen vuokrasopimuksen ehdosta, jonka mukaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammatti- maista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa. Tämän takia rakennukseen ei ole rakennettu kunnollista ravintolakeittiötä ja kesäkahvila sekä terassi toteutettiin poissirrettävinä. Koska mm. käyttäjät ovat ihmetelleet kahvilan puuttumista kylätalon yhteydestä, oikaisuvaatimuksen tekijä alkoi syksyllä 2018 tiedustella kaupungilta mahdollisuudesta harjoittaa kesäkahvilatoimintaa pihallaan talveksi pois siirrettävästä konttikahvilasta, ja oikaisuvaatimuksen tekijä on käynyt keskustelua kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan edustajien kanssa, josta oikaisuvaatimuksen tekijä ohjeistettiin hakemaan toimilupaa kesäkahvilalle rakennusvalvonnasta, joka myönsi 29.1.2019 kesäkahvilalle ja terassille toimenpideluvan 5 vuodeksi. Kaupungin viranomaiset eivät ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää olemaan yhteydessä vielä erikseen tontit-yksikköön, jota ei ole myöskään mainittu vuokrasopimuksessa, mutta johon oikaisuvaatimuksen tekijän olisi tullut osata olla yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän toimintaa ei voida pitää luvattomana käyttönä, koska tämä on kysynyt kaupungilta toimintaohjeita ja hakenut tarvittavaa lupaa, mutta kaupungin omat viranomaiset eivät olleet ohjeistamaan oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla ja se, että vuokranantaja on saanut asiasta tiedon vasta loppukesästä 2020, johtuu kaupungin sisäisistä tiedonkulun ongelmista.

Takautuvan lisävuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti jos lautakunta katsoo, että takautuva lisävuokra on kuitenkin perittävä, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan se tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden, eikä takautuvan vuokran määrää voida pitää oikeudenmukaisena. Vuokralaisen itse tilaamassa kiinteistöarviossa keväällä 2020 arvioitsija katsoi, ettei



markkina-arviota voitu tehdä vastaavien tilojen puuttumisen tähden ja korona-aikana rakennuksen tuottoarvo lähestyi nollaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että koska vuokrasopimuksen liisäehdon 19 § mukainen lähtökohtainen kieltä sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, on aiheuttanut erilaisia tulkintoja kaupungin viranomaisten ja vuokralaisen osalta, oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt ehdon poistamista kokonaan vuokrasopimuksesta tai sen korjaamista selkeämmäksi tai perustellummaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole perusteltua kieltää kahvilatoiminta rakennuksessa, jossa on 1950-luvulta saakka toiminut kesäkahvila, eikä kahvilatoiminta ole ristiriidassa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen kanssa (yleishyödyllinen asukas ja kansalaisjärjestötoiminta), vaan tukisi sitä ja oikaisuvaatimuksen tekijä on ehdottanut, että ehto muutettaisiin muotoon, ettei ravintolatoiminta saa olla talon pääkäyttötarkoitus, mutta rakennuksessa ja maavuokra-alueilla kahvilatoiminta olisi varsinaiselle pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonttipäällikkö on ilmoittanut, ettei estettä kahvila tai ravintolatoiminnan harjoittamiselle paviljongin yhteydessä tai rakennuksessa itsessään ole, ja tonttiyksikkö lupasi selvittää arvioitsijalta kahvilalisähinnan rakennuksen ja sen maa-alueen osalta käyttämällä markkinahinta-arviota ja 5 % tuotto tavoitetta, mutta näin ei tapahtunut. Seuraavissa tontti-yksikön päällikön vetämissä neuvotteluissa esitettiin erillistä terassihinnointelua ja kesäkahvilan hyväksymistä poikkeuksena yleisestä ravintolakiellosta, jota ei muutettaisi, eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut perusteita ravintolakiellolle eikä saanut kysymyksiinsä vastausta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokralaista syytettiin ravintolakielloon perustuen luvattomasta käytöstä kesäkonttikahvilan osalta mutta yksikön mukaan kesäkahvila voidaan sallia yhdessä ravintolakiellon kanssa ja oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut joutuneensa lähes mielivaltaisesti muutuvien tulkintojen armoille ja oikaisuvaatimuksen tekijä esittääkin lautakunnalle, että ravintolatoiminnan kieltävä ehto joko poistettaisiin tai selkeytettäisiin siten, että kaikille osapuolille on selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimintaa on hankaloittanut liikuntaviraston toimesta vaadittu perusteeton ravintola- ja kahvilatoiminnan kieltä rakennuksessa ja kiellon takia ainoa mahdollisuus järjestää kesäkahvila oli toteuttaa se poissierrettävänä konttikahvilana. Tonttiyksikkö on kuitenkin katsonut kesäkonttikahvilan vuokrasopimuksen vastaiseksi ja toiminnasta peritään takautuvia ja tulevia lisävuokria korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi.



Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kaupungille hyödylliseen ja edulliseen toimintaan on tulevaisuudessa vähemmän mahdollisuuksia, jos tontit-yksikkö haluaa periä yleishyödylliseltä toimijalta jopa korkeampia vuokria kuin voitontavoitteluun pyrkiviltä elinkeinonharjoittajilta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyrkii kaupunkikulttuurin parantamiseen ja elävöittämiseen sekä toivoo kaupungilta yhteistyötä ja on saanut paljon kiitosta erityisesti kaupungin kulttuuritoimijoiden osalta. Päätös lisävuokrista ja takautuvista vuokrista ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä kaupungin edun mukaista tai yhdenvertaista kohtelua kaupungin vuokralaisena olevien yhdistysten ja yritysten suhteen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo, että kaupunkiympäristölautakunta pystyisi katsomaan asiaa kokonaisvaltaisemmin kaupungin yleisen edun ja yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ja vähimmillään korjaisi terassihinnoittelussa esitetyn virheellisen yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisen maanvuokra-alueeseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo myös, että jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammatti- maista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, niin lautakunta esittäisi tälle kiellolle selkeät perusteet, jotka ovat yhdenvertaisia verrattuna muihin toimijoihin.

Arviolausunnot ja oikaisuvaatimuksen täydentäminen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut ettei ole saanut tutustua yksityisen konsulttiyrityksen tekemään markkina-arvioon ja oikaisuvaatimuksen tekijän ei ole annettu pyynnöstä huolimatta nähdä arviolausunnot muuta kuin sen viimeinen yhteenvetosivu, josta on käynyt ilmi, että arviolaunnossa oleva kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontit-yksikkö on Herttoniemen rantaan sijoittuvalla määräalalla päätyneet kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon ja sille on määritetty pienempi maanvuokra kuin Hietsun Paviljongille konttikahvilan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kritisoinut arviota ja pyytänyt, että arviossa tulisi ottaa huomioon Hietsun Paviljongin ja konttikahvilan erityisolosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviossa ei ole otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Kaupungin käyttämä arvioitsija on ilmoittanut arvionsa perustuvan rakennusoikeuden markkina-arvoon, mutta arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissierrettävää kesäkonttikahvilaa. Tontit-yksikkö on väittänyt arvioitsijoiden tutustuneen paviljongin alueeseen ja huomioineen erityisolosuhteet mutta arviossa ei tätä näy. Oikaisuvaatimuksen



tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi täydentänyt oikaisuvaatimustaan 2.12.2021 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä saatuaan 11.11.2020 ja 29.4.2021 laaditut vuokrakohteena olevaa määräalaa koskevat arviolausunnot nähtäväkseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot ovat huolimattomasti tehtyjä, sisältävät selkeitä virheitä ja epämääräisiä tulkintoja, eivätkä ne oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan täytä kansainvälisen arviointistandardien (IVS) vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntoja ei voi käyttää päätöksen perusteluina, vaan päätös tulisi tältä osin oikaista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntojen väite siitä, että kaupunki tyypillisesti perisi jo maanvuokrasopimuksella vuokratuille alueille sijoitetuista terasseista kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaista yleisille alueille, kuten julkisiin tiloihin ja kulkuväylille tulevien terassien vuokrahintaa, on paikkansa pitämätön ja perusteeton. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei tyypillisesti perisi yleisten alueiden vuokrataksaa maanvuokra-alueilta rakennusoikeuden pohjalta määritettyyn vuokratason päälle, eivätkä arvioitsijat tai tontityksikkö ole antaneet esimerkkejä kyseisestä tilanteesta. Arviolausuntojen esittämissä vertailuvuokrakohteissa näin ei ole tapahtunut, ainoastaan Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterassien suhteen on käytetty kyseistä yleisten alueiden terassihinnittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitetujen terassien hinnoittelusta tai terassitaksan perimisestä rakennusoikeuden arvon pohjalta määritetyn vuokratason päälle, vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terassialueesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa terassit sijoittuvat jo vuokratulle määräalalle eikä myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ole erikseen vuokrattu erillinen terassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määräälaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen. Kiinteästä terassista ei voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terassivuokraa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden yhteenvetosivuilla esiintyi virheitä, ensimmäisen arviolausunnon 11.11.2020 kiinteistötunnus oli virheellinen koskien Herttoniemenrantaan sijoittuvaa määräalaa, jonne on tulossa kahvila-ravintola uudisrakennuskohde, eikä virhe anna oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laadukasta kuvaa arvioinnista. Virhe toistuu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ensimmäisen arviolausunnon sisällä, jossa on arvioitu toisen kohteen rakennusoikeuden määrää oikaisuvaatimuksen tekijän määräälaalla jakaen tämä konttikahvilan alueeseen ja paviljongin sisälle sijoittuvaan alueeseen. Neliömää-



rät ovat väärinä eivätkä ne vastaa todellisuutta tai tilaajan ilmoittamia lukuja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse on lyöntivirheen sijaan arviolausuntojen yleisestä huolimattomuudesta, jossa arvioitsija ei ole tarkastanut missä, mitä ja minkäkokoista alaa asiassa arvioidaan, vaan arviolausuntoon on kirjoitettu, ettei olemassa olevaan Paviljonkirakennukseen sijoittuvan alan tarkka mikrosijainti ole tiedossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsija ei ole todistettavasti tutustunut lainkaan paviljongin sisällä arviotavaan noin 37 m² aulakohteseen, josta osittaisessa ja satunnaisessa kahvilakäytössä on ollut noin 17 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikka arviolausunnossa väitetään arvioitsijan tehneen katselmuksen kohteessa 5.11, kunnollista katselmusta ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty eikä kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tutustuttu eikä niitä mainittu arviolausunnossa, eivätkä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot perustu kunnolliseen tutustumiseen kohteeseen ja riittävien ja oikeiden tietojen hankintaan siitä eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijalla ole ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioissa on käytetty markkinaarviointimenetelmää ottamatta huomioon kansainvälisessä (IVS) arviointistandardissa lähestymistavalle määritetyt ehtoja. Arviossa käytettyjä vertailukauppojen referaatteja ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kunnollisesti dokumentoitu eivätkä valittujen vertausvuokrien referaatit vastaa kunnolla arviokohdetta. Paremmiin vastaavien referaattikohteita on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteet eivät myöskään puolla niiden perustalta tehtyjä päätelmiä eikä niitä olisi esitetty arviostandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan välillä vertailuysikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot eivät täyttäisi kansainvälistä arviointistandardin (IVS) vaatimuksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisävuokran arvioinnissa lähtökohdaksi olisi tullut pitää kontin toiminnan toimiluvan ehtojen alla toimivaa ja olemassa olevaa kesäkahvilaa rasiuksineen ja rajoitteineen. Tontityksikön mukaan arviokirjojen laatija on ottanut huomioon kohteen erityisolosuhteet, kuten sen, että toiminta on alisteista yleishyödylliselle toiminnalle ja kylätalon säilyttämiselle, että vuokra-alueelle tai paviljongin rakennukseen ei ole voitu rakentaa kunnollista ravintolakeittiötä ja että toiminta suoritetaan siirrettävästä kontista eikä kohteessa ole ollut mahdollista kytkeytyä lähiviemäriverkostoon tai kaukolämpöön. Oikai-



suvaatimuksen tekijän mukaan näitä ei ole huomioitu kummassakaan arviossa, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontit-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toisen arviolausunnon toimittaminen kesti noin kaksi kuukautta ja se sisälsi vain muutaman korjauksen ensimmäisen arviolausunnon suurimpiin virheisiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen sijaan että arviolausunnot olisi tehty kohteen todellisten ominaisuuksien ja rajoitteiden lähtökohdista, arviossa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m²) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lähtökohta on virheellinen eikä se oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaa kansainvälisten arviointistandardien IVSC ohjeistuksia markkina-arvon määrittämisen ehdoista, arviokohteen luonnetta tai ominaisuuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei ole arviossa huomioitu vaan arvio on tehty olettaen täysin uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrittämisen lähtökohtana ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohtana on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista. Vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus ei ole ravintolatoiminta tai yksityinen voitontavoittelu. Vuokralaisen ja vuokranantajan erimielisyys on koskenut sitä, tuleeko yleishyödyllisyyden alla toimivasta kahvilatoiminnasta periä lisämaanvuokraa ja minkä suuruisena, eikä vuokralainen ole kieltäytynyt kohtuullisesta lisävuokrasta. Arviolausunnoissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sekoitettu erilaisia arviokriteereitä perusteettomasti määrittämällä ulkotilassa toimiville terasseille ja kontille ensin pääomitetun uudisrakennuksen arvoa ja sitten vielä erikseen korkeampaa hintaa terasseille soveltaen virheellisesti yleisten terassien hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaavanlaiset vertailukohteet, joissa yleishyödylliselle yhdistykselle vuokratulla alueella toimii myös sille alaisena kahvila, on jätetty kokonaan pois ja myös lähialueen vastaavat kohteet kuten lippakioskit ulkoterasseilla tai lähialueen muut yhdistyksille vuokratut tilat, joissa toimii kahvila, on jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydennyksessään viitannut oikaisuvaatimuksensa yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös lähialueella sijaitsevat kahvilat on jätetty pois vertailukohteista,



mukana on kuitenkin Hietarannan uusi kahvila ja ravintolarakennus, vaikka arvioitsijat toteavat, ettei vertailu ole mahdollista, koska kyse on rakennuksen vuokrasta. Arviolausunnossa ei ilmoiteta, ettei kyse ole pelkästä rakennuksen vuokrasta vaan vuokra käsittää kaikki rakennuksen ylläpitokustannukset kiinteistöhuoltoa ja ravintolavarusteistoa myöden. Jos arvioitsijat haluaisivat ottaa viereisen uuden kahvilan vertailukohteisiin, olisi heidän tullut suhteuttaa vuokravertailu kaikkiin ylläpitokustannuksiin ja kohteesta kaupungille aiheutuviin kuluihin, kun sen sijaan arvio esitetään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tietoisesti väärillä vertailulaskelmilla, jonka jälkeen vertailu todetaan mahdottomaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään arvioitsijoiden itse esittämät vertailukaupat tai vertailuvuokraukset eivät tue arvioiden johtopäätöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että arviolausunnoissa on valittu vertailukauppoja, joiden pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m² keskiarvohinnan ollessa 455/k-m² ja mediaanin 505 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan edellä mainittuja ei ole dokumentoitu kunnolla eikä arvioissa anneta viitteitä siihen, mistä kaupoista on kysymys. Hietsun Paviljongille ehdotettiin kuitenkin lisävuokraksi vertailukauppojen osalta kaksinkertaista arvoa eli 900 euroa/k-m² ja vuokralaisen nykyinen maanvuokra, joka perustuu pääomitettuun arvoon 316 k-m² osuu vertailukauppojen puoliväliin, vaikka rakennuksessa ei ole sallittu ravintola- ja kahvilatoimintaa ja toiminta on alistettu yleishyödyllisyydelle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tavanomaisten ravintolatoiminnan sallivien sopimusten lähtöarvio ei voisi olla tontit-yksikön toimesta väitetty toista tuhatta euroa/k-m² myöskään arviolausuntojen mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan koska vertailukaupat eivät tue arvioiden esittämää pääomitettua 900 euroa/k-m² arvoa, on arviossa vertailua haettu käyttötarkoitukseltaan lähellä kohdetta olevien kohteiden vertailuvuokrasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tosiasiaa vertailuvuokrakohteista ei vuokra-alueita ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse ei ole samanlaisista kohteista, eikä vertailukohteisiin ole otettu vastaavia tapauksia, jossa maa-alue on vuokrattu yhdistykselle tai yleishyödylliselle toimijalle ja jossa toimii myös toisen yrittäjän kahvila tai ravintola, vaikka vuokralainen lähetti niistä esimerkkejä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä Kaivopuistossa säätiölle vuokratusta Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m² eli alhaisempi kuin arvioitsijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m². Arvioissa esitetyt vertailuvuokrakohteet eivät tue oikaisuvaatimuksen tekijän mu-



kaan 900 euroa/k-m² arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioausunnoissa on perusteettomasti päädytty välille 800 - 1 000 euroa/k-m² vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m² ja merkittävän osan sijoituessa alle arvon 800 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m² ja yläkerran tilojen sekä terrassin osalta noin 197 k-m² eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta, terrassit kuitenkin määritetään oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa kaupungin korkeamman terrasihinnon mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Kompassipuiston kahvilan vertailuvuokrareferenssin osalta 66 m² suuruiseen vuokra-alueeseen, jolla on 25 k-m² suuruinen kahvilakioskirakennus, kuuluu kesäisin noin 138 m² suuruinen terassialue, jolta ei peritä erillistä lisävuokraa. Kioski-Cafe Mutterin osalta vertailuluku on laskettu pelkästään kioskin rakennusoikeuden perusteella jättäen pois vuokra-alueen asiakaspaikat ulkona. Kahvila Ursulalle on saatu suuri pääomitusarvo, mutta jättämällä terrassit kokonaan pois, vaikka näillä sijaitsee 60 % kahvilan asiakaspaikoista. Vertailureferenssiksi valitun Puotilan kulttuurikartanon pääomitusarvo on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 530 euroa/k-m² eikä arvoon ole laskettu laajoja kivettyjä terassialueita ja niillä olevia asiakaspaikkoja noin 10 832 m² suuruisella alueella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijat eivät olisi huomioineet julkisen tilan ja maanvuokrasopimuksella vuokratun tilan eroa eikä virheellistä väitettä voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pitää myöskään vahinkona, koska se on esitetty uudelleen täydennetyssä arvioausunnossa ja väitettä on myös korostettu. Päätös on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaistava siltä osin, kun se perustuu selkeään virheelliseen ja tosiasioiden vastaiseen väitteeseen.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen myymisen Kiinteistö Oy Töölön Ky-
lätalon Hietsulle yhdellä (1) eurolla. Kiinteistölautakunta päätti



12.12.2013 (641 §) vuokrata Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) kiinteistöstä 91-13-9903-100 noin 1 329 m² suuruisen määrällään yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten 31.12.2043 saakka ja muutoin päätöksen liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta ilmenevin ehdoin. 20.1.2014 allekirjoitetussa, kaupungin ja oikaisuvaatimuksen tekijän välisessä maanvuokrasopimuksessa on sovittu muun muassa vuokra-alueen käyttötarkoituksesta, alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten ja lisäksi vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on muun muassa velvollinen kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen asema-kaavan mukaisin toiminnallisin ehdoin kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan vuokra-alueelle ei saa rakentaa kerrosalaa enempää kuin 637 k-m² ilman lautakunnan lupaa ja kunnostettavaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 2.6.2021 (33 §) muuttaa kaupungin ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun välistä maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6. - 31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Tontit-yksikön päällikkö on siten päättänyt, että kesäkonttiravintolan/kahvilan toimiminen vuokra-alueella on sallittua päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen 12.12.2013 (641 §) perustelujen mukaan vuokra-alueen vuokra on määritelty pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on ollut hintatasossa (lokakuu 2013, pisteluku 1897) noin 304 euroa/k-m², mikä vastaa nykyhintatasossa (ind. 12/2021, pisteluku 2049) 328 euroa/k-m². Hintaa on pidettävä erityisen alhaisena. Hintaa määriteltäessä on lautakunnan päätöksen perustelujen mukaan huomioitu, että toiminta liittyy yleishyödylliseen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaan ja rakennuksessa ei ole lupa harjoittaa ravintola- tai siihen liittyvää muuta ammattimaista ravitsemusalan toimintaa. Vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa ei toisin sanoen ole hinnoiteltu ravintolatoiminta huomioiden, vaan siten, että rakennuksessa nimenomaisesti ei tulla harjoittamaan ravintolatoimintaa, mistä on otettu myös nimenomainen ehto maanvuokrasopimukseen. Ravintolatoiminnan huomioiminen hinnoittelussa olisi johtanut huomattavasti suurempaan maanvuokraan tontin maanvuokrasopimusta laadittaessa.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kaupunki on hyväksynyt jälleenvuokraustoiminnan tapana huolehtia rakennuksen kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä ja että kyse olisi samasta talon kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään talon tälle, eikä kyse olisi taloudellisesta voitosta. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen sekä ylläpitoon ja rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi lausunnossaan 3.7.2013 mm. tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin.

Kiinteistölautakunta päätti 30.5.2013 (asia 8) edellyttää, että kiinteistövirasto hankkii selvityksen mm. rakennuksen ostajaehdokkaiden toimenpiteistä rakennuksen kunnostamiseksi, toimenpiteen asemakaavamääräysten mukaisuudesta, toteutuskelpoisuudesta sekä hankkeen kustannusarviosta, rahoituksesta ja rahoituksen takaisinmaksun realiteisuudesta. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon 3.7.2013 mukaan rakennus on suunniteltu muutettavan kylätaloksi ja tilaohjelma käsittää aulan, jaettavissa olevan monitoimisalun tähän liittyvine sosiaalitiloinen ja ulkoterasseineen sekä toimistotyöskentelyyn soveltuvia työhuone ja galleriatiloja. Oikaisuvaatimuksen tekijänkin esittämällä tavalla rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina, eli ei ravintolana. Edellä todetusti käyttö ravintolana olisi tullut huomioitavaksi maanvuokran määräyksessä sitä korottavasti jo silloin, kun vuokrauspäätöstä ja maanvuokrasopimusta laadittiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi tuonut esiin, että se on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä (vuokralainen) on alihankkinut kesäkonttikahvilan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle merkittäviä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätöksessä on virheellisesti tulkittu rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja



vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoa omistajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitonjakoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, asiassa merkityksellistä on se, mihin tarkoitukseen pitkäaikaisella, 31.12.2043 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokra-alue on vuokrattu ja millä ehdoin sekä onko vuokra-alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus tai muu vastaava seikka muuttunut. Ravintola/kahvilakäytöstä perittävä maanvuokra on edellä läpikäydysti suurempi, kuin yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä maanvuokrasopimuksesta perittävä vuokra.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämää toimintansa muodosta ei voida huomioida perusteena alhaisemmalle vuokralle tai vuokran perimättä jättämiselle. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupungin hinnoittelu tontteja luovutettaessa perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Kaupungin on toiminnassaan huomioitava yhdenvertaisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat sekä kilpailuneutraliteetti. Maanvuokran määrittämisen kannalta merkittävää on tontin käyttötarkoitus eli se, minkälaiseen toimintaan tonttia käytetään. Merkityksellistä ei ole muoto, miten toimintaa tontilla harjoitetaan, eikä ravintola/kahvilatoimintaan käytettävän alueen vuokraan vaikuta se, onko vuokralaisena kiinteistöyhtiö, voittoa tavoittelematon yhteisö tai yritys eikä se, onko toiminta tontilla järjestetty alihankkimalla. Esimerkiksi valtioneuvoston tulkinta on samankaltainen ja sen kannalta siinä tarkoitettuja yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille. Yrityksen käsite pitää sisällään tämän perusteella myös mm. yhdistykset, säätiöt ja kolmannen sektorin toimijat. Vaikka esimerkiksi yksikkö olisi määritelty voittoa tavoittelemattomaksi, ei se estä valtioneuvoston tulkintaa soveltamista sen toimintaan. Valtiontuet, kuten alihintaiset vuokrat, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Myöskään se, mihin ravintola/kahvilatoiminnasta välittömästi tai välillisesti saadut varat käytetään ei ole maanvuokran määrittämisen kannalta merkityksellistä. Lisävuokria ei voida jättää perimättä myöskään sen vuoksi, että summa 3 091,03 euroa on oikaisuvaatimuksen tekijälle merkittävä ja kaupungille pieni, vaan kyse on vuokralaisten yhdenvertaisesta kohtelusta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän ja kaupungin välisen 20.1.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-aluetta on alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Lisävuokra on siten aiheellinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupungin sille myymän rakennuksen korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot, on todettava, että maanvuokrasopimuksen 21-24 §:issä on sovittu muun muassa siitä, että vesijohdon uusiminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella ja että vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava viemärijohto pumpaamoinen sekä liityttävä olemassa olevaan viemärijohtoon. Selvyyden vuoksi todetaan, että myöskään se, että kaupunki ei joutunut purkamaan rakennusta, koska se myytiin yhdellä eurolla vuokralaiselle, ei vaikuta maanvuokraan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontavoitteluun perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perittäisi muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljonki ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla sekä Helsingin ladulle alhaisella vuokralla vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolayrittäjälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt esimerkkinä halvemmista maanvuokrista pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemiä vuokrasopimuksia, joilla samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit on käyty läpi oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ja oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit eivät ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen esimerkiksi käyttötarkoituksensa tai sijaintinsa osalta. Poikkeuksena edelliseen on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämistä esimerkeistä kuitenkin Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden samassa linjassa ja jopa hieman korkeampi verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävään maanvuokraan. Esimerkeistä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen alueen ja kolmen kontin paikan vuokrauksesta yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle on todettava, että kyseessä on ollut 1.5.2019 - 30.9.2021 väliseksi ajaksi liikuntapalveluiden toimesta tehty vuokraus, joka on tehty eri käyttötarkoitukseen (kuntosalitoiminta) ja eri pituiseksi lyhyeksi ajaksi. Sopimus on siirtokelvoton. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan vuokrauksesta on todettava, että liikuntapalveluiden vuokraaman Maunulan majan sijainti on täysin eri, kuin oikaisuvaatimuksen tekijän Hietarannan uimarannan välittömään läheisyyteen sijoittuvan vuokra-alueen. Maunulan majan huoneenvuokrasopimus on tehty ajalle 1.7.2018 - 30.6.2022. Po. sopimuksen ehtojen mukaan vuokrakohte on luovutettu liikuntatoimintaa ja ulkoilumajan pitoa varten sisältäen oikeuden kioski-kahvilatoiminnan harjoittamiseen. Sopimusehtojen mukaan vuokralaisen on harjoitettava vuokratilassa liikunnan harrastajia sekä kilpailutilaisuuksissa käyvää yleisöä palvelevaa kahviotoimintaa ja vuokralainen on velvollinen pitämään kahvion avoinna vuokranantajan kanssa tarkemmin sovittavana aikana. Kahvilatoiminta ei ole kyseisessä paikassa kannattavaa ja kahvilatoimintaa on ollut vaikeaa ylläpitää. Myös tämä sopimus on siirtokelvoton. Asiassa on huomattava, että tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämän Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on edellä todetusti vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden suuruudeltaan samassa linjassa ja suhteessa jopa hieman korkeampi kuin oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävä maanvuokra. Lippakioski on ostettu kaupungilta arviokirjan mukaisella hinnalla. Runeberginkadun lippakioskin sopimus on tehty noin 20 m² suuruiselle vuokra-alueelle vuonna 2018 ja alun perin vuoteen 2025 saakka voimassa ollut sopimus on merkitty päättymään vuoden 2021 lopussa. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esittämät viittaukset taas koskevat esimerkiksi tapauksia, joissa noin 10 vuoden pituisen tai irtisanomisenvaraisten sopimuksen käyttötarkoitus on liikuntakäyttö, veneilytoiminta tai venesatamatoiminta eivätkä kyseiset vuokratukset ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen.



Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa vuokrauspäätös on tehty noin 30 vuodeksi ja maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2043 saakka. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on lisäksi etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän vuokrasopimus on siirtokelpoinen, eli vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Maanvuokrasopimusta voi edellä todetusta johtuen käyttää muun muassa vakuutena ja vuokralainen voi luovuttaa, kuten myydä, maanvuokraoikeuden ja omistamansa rakennuksen eteenpäin. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimusta ei voida päättää kuin erikseen sopimuksessa sovituilla ja laissa säädetyillä perusteilla, mikä on tilanteena täysin erilainen verrattuna esimerkiksi irtisanomisenvaraisiin tai lyhytaikaisesti tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa ravintolan/kahvilan sijoittumisesta vuokra-alueelle on tehty päätös sopimusmuutoksesta voimassaolevaan sopimukseen, eikä lisävuokraa myöskään peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta käytetä kesäkonttiravintolaa varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, ettei vuokralainen saa kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden, että asiassa pyrittäisiin antamaan kaupungin ulkoilupalvelujen kahvila- ja ravintolarakennuksen vuokranneelle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista sekä suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra (yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta) on 10 286,70 euroa vuodessa ja tämän lisäksi peritään tässä oikaisuvaatimukseen annettavassa vastauksessa käsiteltävä 3 091,03 euron lisävuokra kesäkaudelta (1.6.-31.8.), koska oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus alivuokrata vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (126 m²) varten ja lisäksi oikeus käyttää kaupungilta yhdellä (1) eurolla ostamansa noin 637 k-m² suuruisen rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Mainittu lisävuokran määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi eikä lisävuokraa peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta alivuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Yhteensä oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on siten enintään 13 377,73 euroa vuodessa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän viittaaman kaupungin liikuntapalvelujen toimesta yksityiselle yrityk-



selle kahvila- ja ravintolatoimintaan vuokratun kohteen kokonaisvuokra on laaditun vuokrasopimuksen mukaan kaupungin liikuntapalvelujen vuokrauksessa 86 800 euroa vuodessa vuokranmaksun painottuessa kesäkuukausiin. Ulkoilupalvelut ovat valinneet huoneenvuokralaisen hakumenettelyn perusteella tarjotun korkeimman vuokrahinnan mukaan ja vuokrakohte käsittää noin 311 m² suuruisen kahvila/ravintolatilaa ja noin 200 m² ulkoterrassialueen. Tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Tilanteita tarkasteltaessa ulkoilupalvelujen vuokrauksesta ei ole löydettävissä kilpailuetua eikä kaupungin toimintaan kuulu myöskään monopoliaseman antaminen yritystoiminnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki maksaa useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta muttei Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle, on todettava, että edellä mainittua seikkaa ei voida huomioida maanvuokran määräyksessä, koska asia ei liity millään tavalla maanvuokran määräytymiseen eikä kyse ole rakennusoikeuden arvoon vaikuttavasta seikasta. Kaupungilla on erilaisia avustuksia, joita oikaisuvaatimuksen tekijä voi hakea, kuten esimerkiksi asukasosallisuuden ja kulttuurin avustukset. Mahdollisten tukien ja avustusten hakeminen sekä mahdollinen muutoksenhaku niitä koskeviin päätöksiin tulee käsitellä erikseen omassa prosessissaan yhdenvertaisesti mainittuja tukia koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Ravintolan ja terrassin pitoa ei ole tehty oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi, vaan ravintolan/kahvilan ja terrassitilojen osalta perittävä maanvuokra perustuu jäljempänä käsiteltävään arviolausuntoon sekä kaupungin päättämään terrasihinnointeluun. Lisävuokran perimättä jättäminen tarkoittaisi oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toiminnan subventoimista muiden vuokralaisten kannalta epäyhdenvertaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jos lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokraa, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m² suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terrassialueet 25 m² ja 101 m² on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terrassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terrassien hinnoittelu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin, kyse on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terrassien hinnoittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin eikä kaupunki olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä



muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaati kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla kaupungin tulee käyttää yhtenäistä hinnoittelua samanlaisissa kohteissa. Asiassa ei ole perusteltua, että terassinpidolla olisi eri hinta riippuen siitä sijaitseeko terassi yleisellä alueella vai esimerkiksi tonttialueella taikka riippuen siitä toimiiko vuokranantajana palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus vai tontit-yksikkö. Selvytyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on määritetty alkuperäisessä vuonna 2014 allekirjoitetussa sopimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijän ostaman, rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan siten, että kohde on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten. Edellä käsitellyllä tavalla mikäli vuokra-alue olisi vuokrattu (osittainkin) ravintola/kahvilatoimintaa varten, tällöin maanvuokra olisi jo alun perin määritetty korkeammaksi. Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018 (238 §) päättänyt yleisten alueiden ja kaupungin omistamien alueiden tilapäisestä vuokrauksesta tai käyttöön luovuttamisesta veloittavista maksuista 1.6.2018 alkaen. Päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksut ja vuokrauksessa sekä muussa käyttöön luovuttamisessa noudatetaan päätöksen liitteen 1 mukaista taksaa. Po. päätöksen perustelujen s. 5 mukaan esitetyissä taksoissa on pyritty mm. kaupungin strategian mukaiseen tasapuolisuuteen ja hinnoittelun läpinäkyvyyteen. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon sivun 2 mukaan hintoja on harmonisoitu muun muassa asuntotontteihin liittyvien pienten vuokrausten osalta siten, että niiden osalta noudatetaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun voimassaolevaa hinnastoa. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon kohdan 4. Terasialueet mukaan kesäkaudelta ajalla 1.4. - 31.10. terassialueella 2 taksa on 9,18 euroa/m²/kk. Mainittu taksa vastaa nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontit-yksikön päällikön päätöksen mukaisessa vuokralaskelmassa käytettyjä arvoja. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terassihinnoittelun soveltaminen asiassa ei ole virheellistä vaan se edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.



22.03.2022

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arviolausunnon sekä arviolausunnon päivityksen po. kesäkonttikahvilan ja sen terassien maanvuokran määrittämiseen liittyen. Arviolausunnon mukaan kesäkonttikahvila-toiminnasta perittävä maanvuokra tulisi perustua konttikahvilan osalta rakennusoikeuden yksikköhintaan 900 e/k-m² olettaen, että kaupunki perii lisäksi kyseisen toiminnan tarvitsemista terassialueista erikseen normaalia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa terassihinnoittelua (9,18 e/m²/kk kesäkaudelta).

Asiassa on syytä huomata, että jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnosta, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan. Asiassa ei siten voida hyväksyä oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusta soveltaa mainittua rakennusoikeuden arvoon perustuvaa laskentatapaa myös terassien osalta, koska soveltaminen ei johtaisi tässä tapauksessa oikeaan lopputulokseen. Lisäksi on huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijältä ei ole peritty lisävuokraa siitä, että hän voi käyttää myös rakennuksen aulatilaa kahvila/ravintolatarkoitukseen ja oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasta terassienkin osalta on tehty arviokirjaan perustuva varmuusvähennys (20 %). Terassi on pienen konttikahvilan/ravintolan arvontuotossa keskeinen asia, sillä se houkuttelee asiakkaita sekä mahdollistaa anniskelun.

Tapauksissa, joissa on vuokrattu lisäalue terassia varten, ja jotka vastaavat lähtökohdiltaan oikaisuvaatimuksen tekijän tilannetta, jossa on ilmennyt tarve lisävuokran perimiseen terassien osalta, on noudatettu samaa kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) päätöksen mukaista terassihinnoittelua myös tontit-yksikössä tehtyjen muiden lähtökohdiltaan vastaavien vuokrausten osalta. Näin on tehty esimerkiksi tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 9.6.2021 (70 §) tilapäisen terassialueen vuokraamisesta noin 4 kuukaudeksi sekä yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 27.5.2020 (73 §) väliaikaisen terassialueen vuokraamisesta sekä myös tonttiosaston osastopäällikön päätöksessä 20.3.2017 (56 §). Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra ei sovelta mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua, on todettava, että saunayrittäjien haussa hakuohjeessa on laskettu esimerkkivuokraushinta saunalle ja ravintolalle Hietaniemessä käyttäen ravintolan rakennusoikeuden osalta samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa (900 k-m²) kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa. Laskuesimerkki ei sisällä terassia. Kyse on hakumenettelyvaiheesta eikä asiassa ole tiedossa rakennetaanko kohteeseen terasseja. Maanvuokra määritetään tavallisesti pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin suun-



nitelmien tutkimisen jälkeen ja tällöin mahdolliset terassit huomioidaan hinnoittelussa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että markkina-arvion tehnyt yksityinen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkina-arvoisen maanvuokran lisäksi ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiyritys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin, on kuitenkin todettava, että asiassa kaupunki on 15.5.2018 (238 §) tehnyt päätöksen terassihinnoittelusta, jota edellä käsitellysti sovelletaan kaupungin käytäntöjen mukaisesti nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa. Arviolausuntojen laati-joille on kerrottu tehdystä terassihinnoittelusta koskevasta päätöksestä. Asiassa ei ole kyse siitä, että arviolausuntojen laatijat olisivat tehneet päätöksen terassihinnoittelun soveltamisesta oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa, vaan päätöksen on tehnyt kaupunki. Arviolausuntojen laatijat ovat huomioineet terassihinnoittelusta tehdyn päätöksen arviolausuntoja laatiessaan, kaupungilta saamiensa tietojen mukaisesti. Lisäksi edellä todetusti, jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnoista, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään neuvotteluista ja saamattomista vastauksista on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa on käyty laajat ja perusteelliset keskustelut vuokrahinnan määräytymisen suhteen ja tontit-yksikön näkemyksen mukaan myös oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin näkökohtiin koskien mm. vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua on vastattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että lisävuokran takautuva periminen perustuisi virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan ja että oikaisuvaatimuksen tekijä/vuokralainen ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti vaan on ollut yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti, kahvilalle/ravintolalle on myönnetty toimenpidelupa, eivätkä kaupungin viranomaiset ole ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla olemaan yhteydessä tontit-yksikköön, on todettava, että lisävuokran periminen perustuu siihen, että aluetta on käytetty useana vuotena kesäkahvila/ravintolatoimintaan. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-



aluetta on kuitenkin alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Vuokralainen on ollut tietoinen sopimusehdoistaan ja hän olisi voinut olla yhteydessä tahoihin, joiden kanssa hän on neuvotellut maanvuokrasopimuksen sisällöstä, tai maanvuokrasopimuksesta ilmeneviin allekirjoitajiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tehnyt jäljempänä käsiteltävän maksuvapautushakemuksen maanvuokrasta tontit-yksikölle ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tontit-yksiköltä myös muita yhteydenottoja maanvuokriin liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää, ettei vuokra-alueen käyttäminen yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan ja vuokra-alueen luovuttaminen käytettäväksi ravintola/kahvilatoimintaan oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toteuttamalla tavalla ole ollut vuokrasopimuksen ehtojen mukaista ja oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää ettei vuokra-alueen käyttäminen kahvila/ravintolatoimintaan ole mahdollista ainakaan ilman vuokrantarkistusta, koska vuokran tarkistamisen perusteet on kuvattu selkeästi maanvuokrasopimuksessa heti sen alussa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut luvat konttikahvilan/ravintolan toiminnalle asianmukaisesti. Lupien hakeminen asianmukaisesti ei kuitenkaan poista velvollisuutta noudattaa maanvuokrasopimuksen ehtoja. Oikaisuvaatimuksen tekijä on velvollinen maksamaan saman maanvuokran minkä hän joka tapauksessa olisi ollut velvollinen maksamaan. Maanvuokraa peritään siten takautuvasti myös vuosilta 2019 ja 2020, jolloin vuokra-alueelle on sijoittunut konttikahvila terasseineen. Takautuva maanvuokra määräytyy samoin periaattein kuin perittävä lisävuokra, jota on käsitelty edellä, huomioiden kuitenkin terassin tuolloinen pienempi koko.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden eikä takautuvan vuokran määrää voitaisi pitää oikeudenmukaisena, ja että takautuvia ja tulevia lisävuokria peritään korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut vapautuksen maanvuokran maksusta vuonna 2020 summaltaan 2 496,45 euroa. Maksuvapautus on myönnetty maanvuokrasopimuksen mukaisesta, yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä vuokrauksesta ajalle 1.4. - 30.6.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijän ei siten ole tarvinnut maksaa lainkaan maanvuokraa ko. kuukausilta eikä siltä peritä myöskään oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lisävuokran perimistä koskevan päätöksen mukaan



takautuvasti lisävuokraa kesäkuulta 2020, vaikka alueella on silloinkin ollut konttikahvila terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on myös ollut mahdollista hakea muitakin koronatukia muun muassa Valtiokonttorilta. Kyseiset Valtiokonttorin tuet on tarkoitettu nimenomaisesti maanvuokrien, huoneenvuokrien ja muiden juoksevien kulujen maksumun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että sopimuksen ehdon 19 § mukainen kielto sijoittaa kunnostettavaan rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa tulisi poistaa sopimuksesta eikä se ole perusteltu tai että ehto tulisi muuttaa muotoon että olisi selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin kuten, että kahvilatoiminta olisi pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua sekä jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolatoimintaa, niin lautakunnan tulisi esittää tälle kiellolle selkeät perusteet, on todettava, että edellä läpikäydystä ravintola/kahvilatoiminta on sallittu sopimusmuutosta koskevalla päätöksellä sen mukaisin ehdoin. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 2.6.2021 (33 §) mukaan vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6.-31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen 1 mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Lisäksi on todettava, että pelkän ehdon 19 poistaminen tai muuttaminen alkuperäisestä vuonna 2014 allekirjoitetusta maanvuokrasopimuksesta ei ole mahdollista. Edellä läpikäydystä kahvilan/ravintolan rakennusoikeuden arvo on merkittävästi korkeampi, kuin yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintatarkoituksen, johon oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alue nyt on vuokrattu, ja mikäli vuokra-alueen rakennusta suunniteltaisiin käytettävän kahvila/ravintolatarkoitukseen, tulisi ensin sopia uudesta maanvuokrasta tontit-yksikön kanssa, jolloin myös tarkasteltaisiin maanvuokrasopimuksen ehtoja kokonaisuutena. Lisäksi asiassa tulisi selvitettäväksi se, onko alun perin yhdellä eurolla kaupungilta ostettu rakennus osittain muutettavissa ravintolatoimintaan ja mitä vaikutuksia mahdollisella muutoksella olisi muihin laadittuihin sopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulisikin tältä osin olla tarvittaessa yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluun ja kaupungin tilapalveluihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei kuitenkaan neuvotteluissa ole tähän asti hyväksynyt ajatusta maanvuokran korottamisesta.

Arviolausunnot

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että on saanut nähdä maanvuokran perusteeksi laaditusta arviolausunnosta vain yhteenvetosivun, oi-



kaisuvaatimuksen tekijää/vuokralaista pyydettiin toimittamaan huomionsa uutta arviointia varten, mutta mitään ei oltu huomioitu ja uusi arvio oli kopio aiemmasta arviosta, mutta siihen olisi lisätty teksti erillisestä terassihinnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnon kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontityksikkö on esimerkiksi Herttoniemenrantaan sijoittuvalla määrälalla päätynyt kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla, eikä arviossa olisi otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtävään ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissierrettävää kesäkonttikahvilaa.

Todettakoon aluksi, että oikaisuvaatimuksen tekijän pyyntö saada käyttöönsä arviolausunto on käsitelty oikaisuvaatimuksesta erillisenä asiaina ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut arviolausunnon ja arviolausunnon päivityksen käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausunnoista muutoin esittämän osalta on todettava, että kuntalaki (410/2015) sääntelee kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen ja vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyä.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainittua tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia ja että niihin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Menettelyn tavoitteena on turvata myös tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä eli kansallinen kilpailuneutraaliteetti.

Asiassa on kuntalain säännöksiä ja kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamia tontinluovutusta koskevia linjauksia noudattaen hankittu arviolausunto ja arviolausunnon päivitys. Arviolausuntojen laatijoille on annettu lähtötiedot ja arviolausuntojen laatijoilla on ollut tie-



dossaan tehty terassihinnoittelua koskeva päätös. Arvioitsijat ovat tustuneet alueeseen ja huomioineet kohteen olosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän esiintuoman Herttoniemenrannan rakennusoikeuden arvo taas ei ole muun muassa sijaintinsa vuoksi samankaltainen verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen siten, että oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voitaisiin esimerkiksi käyttää samaa rakennusoikeuden arvoa vuokran perusteena. Arviolausunnoissa on esitetty vertailutiedot ja arviolausunnon laatijoiden tiedossa on ollut, että kyseessä on kontti eikä esimerkiksi uudisrakennus.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi käyttää kaupungin oman ohjeistuksen mukaan kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio, on todettava, että kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Luovutettaessa tontti myymällä ilman kilpailua, hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan kahden puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Tontteja vuokratessa riittää toisin sanoen pääsääntöisesti yksi arviolausunto, joskin kaupungilla on käytössään myös hintavyöhykekarttojen muodossa olevia useampia eri alueita koskevia arviolausuntoja yksittäisistä kohteista laadittujen arviolausuntojen lisäksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arviolausuntojen väitetyistä huolimattomuudesta, virheistä ja siitä, etteivät ne täyttäisi kansainvälisten arviointistandardien vaatimuksia on todettava, että arviolausunnot on niistä ilmenevästi laadittu noudattaen keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Molemmat arviolausunnot laatineet henkilöt ovat pätevyydeltään auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA). Asiassa ei ole mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai paikkansapitävyyttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausuntojen yhteydessä terrassien vuokrahinnasta esittämät seikat on läpikäyty jo aikaisemmin, kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terassihinnoittelun soveltaminen asiassa edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että arviolausunnon vertailuvuokrakohteessa (tonttiosaston osastopäällikön päätös 20.3.2017, 56 §) Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterasseilla on käytetty kyseistä yleisten alueiden terassihinnoittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terassien hinnoittelusta vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terassialueesta, on todettava, että on vuokralaisten kannalta yhdenvertaista, että myös maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokrantarkistamistilanteessa, eli tilanteessa, jossa vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa esimerkiksi vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua. Myös asiassa laadittujen arviolausuntojen sivuilta 17 ilmenevästi Eläintarhanlahden kohteen vuokrauspäätöstä on pidetty hyvänä vertailureferenssinä arvion kohteen kannalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ei ole erikseen vuokrattu erillinen terassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määräalaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen eikä kiinteästä terassista voisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terassivuokraa. Edellä läpikäydysti oikaisuvaatimuksen tekijä on ostanut rakennuksen kaupungilta yhdellä eurolla. Betoniterassi on liitetty vuokra-alueeseen korvauksetta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksellä 26.5.2021 (59 §). Yritystontit-tiimin päällikön päätöksen 26.5.2021 (59 §) perusteella tehdyn sopimusmuutoksen nojalla mainittua terassialuetta ei voi käyttää kahvila/ravintolatoimintaan, vaan mainitun alueen käytön sallimisesta, ehdoista ja vaikutuksesta maanvuokraan on tehty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §), josta oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen. Maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokran tarkistamisessa noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arviossa esiintyvistä virheellisistä kiinteistötunnuksesta ja pinta-aloista ensimmäisessä arviolausunnossa on todettava, että 11.11.2020 päivätyssä arviolausunnossa on yksi virheellinen kiinteistötunnus. Kyse on lyöntivirheestä, eikä asialla ole vaikutusta arviolausunnon luotettavuuteen. Kiinteistötunnukset on merkitty oikein muilla molempien arviolausuntojen sivuilla. Neliömäärien eroavuus taas johtuu siitä, että kyse on ollut neuvottelujen pohjaksi neuvottelujen kesken ollessa hankitusta arviolausunnosta ja pinta-alat ovat täsmentyneet neuvottelujen ja saatujen selvitysten tuloksena. Pinta-alat ovat merkitty täsmennettyinä samasta kohteesta laadittuun, 29.4.2021 päivätyyn päivitettyyn arviolausuntoon.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että arviolausunnon laatija ei olisi tutustunut rakennuksen sisätiloihin tai kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin, ettei arvioitsijalla olisi ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista eikä kohteen erityisolosuhteita olisi huomioitu, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontit-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, että arviossa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m²) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita ja että toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei olisi arviossa huomioitu vaan arvio on tehty olettaen uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Arviolausuntojen mukaan arviolausuntojen laatija on kuitenkin suorittanut kohteessa katselmuksen 5.11.2020. Rakennuksen aulatilaa käytämisestä tilapäisenä sadesuojattuna terassitilana ei peritä lisävuokraa eikä rakennuksen aulatila ole ollut yksilöitynä arvion kohteeksi arviolausunnon päivityksessä. Arviolausuntojen laatijoilla on ollut käytössä kohteen lähtötiedot sekä tiedot kohteen ominaispiirteistä sekä erityisolosuhteista. Arviolausunnon laatijoille on myös toimitettu vuokralaisen (oikaisuvaatimuksen tekijän) näkemyksiä kohteen arvioinnissa huomioitavista seikoista, jotka on arviota laadittaessa huomioitu siltä osin, kun niillä on vaikutusta kohteen markkina-arvoon. Arviolausuntojen s. 15 mukaan mm. rakennuksen edustalla piha-alueella myynti ja valmistus tapahtuu siirrettävästä kontista, kontin ympärille tulee terassialue anniskelua varten ja rakennuksen eteläpuolelle betoniterassille tulee asiakaspaikkoja. Selvytyden vuoksi todetaan, että arviolausuntojen maininnoilla ei rasitteita, käyttöoikeuksia tai -rajoitteita ja ei rasituksia tarkoitetaan tavanomaisesti esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmästä ilmeneviä käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia, vallintarajoituksia ja rakennus/kiinteistörasitteita tai muita vastaavia seikkoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esiin tuomaan siitä, että olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrityksen lähtökohdaksi ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohdaksi on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista, on todettava, että edellä läpikäydystä kyse on siitä, että vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa mm. vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Kahvila/ravintolakontin tai terassien pidosta ei ole aiemmin peritty maanvuokraa, koska vuokra on määritetty tontille rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan sekä käyttötar-



koituksen mukaan, joka on ollut yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta. Kaupunki tarkistaa vuokraa vuokratarkistustilanteissa nykyarvon mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vertailuvuokrakohteissa ei vuokra-aluetta ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse olisi samanlaisista kohteista, on todettava, että arviolausuntojen laatijoilla on ollut tiedossaan, mihin oikaisuvaatimuksen tekijä käyttää vuokra-aluettaan. Maanvuokrasopimukseen vuokrat määritetään tavanomaisesti huomioiden maa-alueen käyttötarkoitukset ja yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan sekä ravintola/kahvilatoiminnan maanvuokrat ovat erisuuruiset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että paremmin vastaavia referaattikohteita olisi jätetty pois ja viitannut oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiä kohteita on käsitelty tässä vastauksessa jo aikaisemmin. Kaupunki tai arviolausuntojen laatijat eivät ole pitäneet oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiä kohteita vertailukelpoisina.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että vertailukauppojen referaatteja ei olisi kunnollisesti dokumentoitu eivätkä ne tukisi arvioiden johtopäätöksiä, että vertailukauppojen pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m² oikaisuvaatimuksen tekijän lisävuokran perustuessa huomattavasti korkeampiin arvoihin ja että oikaisuvaatimuksen tekijän nykyinenkin vuokra olisi vertailukauppojen puolivälissä. Tähän on kuitenkin todettava, että arviolausuntojen mukaisesti s. 19 vuokratut kohteet ovat arviolausuntojen laatijoiden näkemyksen mukaan selvästi parempia vertailukohteita arvion kohteelle kuin toteutuneet K-tonttien kaupat Helsingissä. Näissä käyttötarkoitus on ollut liki samantyyppistä, ja kohteet on pääsääntöisesti vuokrattu vastaavanlaista käyttötarkoitusta varten. Arviolausuntojen s. 16 mukaan tarkastellut kaupat ovat olleet rakentamattomien toimistokiinteistöjen kauppvoja. Arviolausuntojen laatijat eivät toisin sanoen ole pitäneet K-tonttien kauppvoja riittävän hyvinä vertailukohteina eikä myöskään käyttötarkoitus ole ollut vertailukelpoinen oikaisuvaatimuksen tekijän kohteeseen. Kahvila- ja ravintola-alueet ovat arviolausunnoista ilmenevästi (s. 16) hyvin harvoin kaupan kohteena. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei voi määrittää keskiarvona perustuen kohteisiin, joita ei ole arviolausunnoista ilmenevästi pidetty riittävän hyvinä vertailukohteina.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä



Kaivopuistossa säätiölle vuokratussa Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m² eli alhaisempi kuin arviointijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään on kuitenkin todettava, että kyseinen Puistokadun kohde on vuokrattu kulttuuritoimintaa varten. Kohteelle 23.9.2020 vahvistettujen vuokrausperiaatteiden mukaan rakennuksen yläkertaan sijoitettaisiin yleishyödyllisten säätiöiden työtiloja, yhteisöllistä työtilaa tutkijoille ja taiteilijoille sekä erilaisille yhteiseen hyvään tähtääville projekteille ja yhteiskunnallisille yrityksille. Rakennuksen alakertaan tulisi viihtymiseen, yhdessäoloon ja oppimiseen tarkoitettuja, kaikille avoimia tiloja. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi kahvila-galleria, opetusluokka tai työpajatila sekä joustavat yhteiskäyttötilat erilaisten tapahtumien ja kokousten järjestämiseen. Kohteen maanvuokra on määritetty asiassa laadittu arviolausunto ja edellä todettu käyttötarkoituksesta huomioiden ja pitäen perusteena kerrosneliömetrihintaa 31 euroa (nykyindeksitasossa 12/21 määrälän kerrosneliömetrihintaa on noin 635 euroa/k-m²). Kohteen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alueelle haettavien rakennus- ja toimenpidelupien piirustukset on esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi ja vuokrasopimuksessa on myös ehdot vuokran tarkistamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra taas on määritetty edellä läpikäydyksi pitäen perusteena nykyindeksitasossa 328 euroa/k-m² maanvuokran ollessa 10 286,70 euroa vuodessa ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijältä peritään 3 091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden vertailuvuokrakohteet eivät tue arvioiden johtopäätöksiä ja 900 euroa/k-m² arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnoissa olisi perusteettomasti päädytty välille 800 - 1 000 euroa/k-m² vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m² ja merkittävän osan sijoittuessa alle arvon 800 euroa/k-m².

Rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei kuitenkaan voi määrittää eri vertailukohteiden keskihintana, vaan arviolausunnoista ilmenevästi arvonmääritys, rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo ja johtopäätökset ilmenevät arviolausuntojen sivuilta 19 ja 20.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m² ja yläkerran tilojen sekä terassin osalta noin 197 k-m² eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta.



Mustikkamaan kohteessa vuokra perustuu laadittu arviolausunto huomioiden ravintolan alakerran 279,5 k-m² osalta pääoma-arvoon 20 euroa/k-m² (ind. 100=1951), ja ravintolan yläkerran 279,5 k-m² sekä terrassin 247 k-m² osalta pääoma-arvoon 10 euroa/k-m² (ind. 100=1951), sekä viiden prosentin tuottoon. Vuokraushetkellä pääoma-arvo alakerran osalta on ollut noin 395 euroa/k-m² ja yläkerran sekä terrassin osalta noin 197 euroa/ k-m². Kyseisen kohteen sijainti verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueeseen on erilainen ja sijoittuminen kysynnän markkinoilla on arvioitu keskimääräistä heikommaksi. Terrassit on kohteessa mainittu erikseen osana vuokran määrittelyä. Todettakoon myös erikseen, että kaupunkiympäristölautakunnan päättämästä terassihinnnoittelusta olisi mahdollista poiketa, mikäli määritetyt hinnat eivät sisältäisi aiotulle käytölle soveltuvaa hintaa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän kohdalla kahvila/ravintolan pito-oikeuden hinnoittelu perustuu arviolausuntoon, jonka lähtötietoina on huomioitu kaupungin terassihinnnoittelu. Mikäli terassihinnnoittelua ei olisi huomioitu, oikaisuvaatimuksen tekijän kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi ollut korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteita ei olisi esitetty arviointistandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa ja vertailuyksikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terrassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkeinä Kompassipuiston kahvilan, Kioski-Cafe Mutterin, Kahvila Ursulan ja Puotilan kulttuurikartanon vertailuvuokrareferenssit. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Todettakoon aluksi, että markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoisiin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä osoitus arvosta muodostetaan hyödyntämällä tietoja kohdeomaisuuserän kanssa samoja tai samankaltaisia omaisuuseriä koskevista transaktioista. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä voidaan käyttää monenlaista vertailukelpoista näyttöä (eli vertailutietoja), johon vertailu perustuu. Terrassinpito-oikeuden arvo on mahdollista ilmaista erikseen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvon lisäksi tai sisällyttää siihen. Jos terrassinpito-oikeuden arvo ilmaistaan asiassa erikseen, tällöin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on alhaisempi. Taas jos terrassin pito-oikeuden arvoa ei ilmaista asiassa erikseen, tällöin se sisältyy rakennusoikeuden



yksikön markkina-arvoon, jolloin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on tavanomaisesti korkeampi. Lopputulos eli kokonaisarvo on molemmissa tapauksissa sama. Oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemisissa tapauksissa terassin pito-oikeudet ovat sisällyneet rakennusoikeuden markkina-arvoon ja myös oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voidaan laskea rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo sisällyttämällä siihen terassinpito-oikeus. Kyse on toisin sanoen ilmaisutavasta, eli oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi voitu ilmaista sisällyttäen siihen terassinpito-oikeus. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun antamien lähtötietojen perusteella arviolausunnoissa on lähtötietoina huomioitu kaupunkiympäristölautakunnan päätös 15.5.2018 (238 §) terassialueiden hinnoista, jolloin arviolausunnon päivityksessä 29.4.2021 s. 19-20 on täsmennetty arviolausuntojen lähtökohtana ollut seikka eli se, että mikäli erillistä terassihintaa ei nyt perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem² pohjalta johdetun kokonaisvuokratasoon päälle. Arvossa ei ole huomioitu erillistä terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määritettyyn vuokratasoon päälle. Arviolausunnoista ilmenevästi rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoksi on arvioitu 900 euroa/k-m².

Arviolausuntojen esittämistapa täyttää kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) esitetyt vaatimukset eikä myöskään vertailu ole vääristynyt.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) perustuu oikeisiin tietoihin ja päätös sopimuksen muuttamisesta ja lisävuokran perimisestä on yhdenvertainen ja kaupungin päätösten mukainen. Myös lisävuokran ja takautuvan vuokran määrä on määritetty oikein ja tasapuolisesti vuokra-alueen käyttö huomioiden.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tontit-yksikön päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontit-yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Käsittely



Asian aikana kuultavana oli valvontalakimies Anne Nahi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Tuomas Nevanlinna: Oikaisuvaatimuslausunto palautetaan valmiste-
luun seuraavin evästyksin.

1) Hietsun kylätalon kesäkahvilatoiminnan osalta perittävä lisävuokran määrä määritetään yhdenmukaisesti kaiken kahvilakäytössä olevan tilan pinta-alan ja ajan mukaisesti saman kaupungin käyttämän 5% tuototavoitteen kaavan mukaisesti, jota edellisessä lausunnossa on sovellettu pelkästään kahvilakonttiin, mutta ei terasseihin tai muihin mahdollisiin kahvila-alueisiin.

Kaava on lausunnossa jo nyt mainittu ($900 \text{ e/k-m}^2 \times$ käytössä olevat ne-
liöt $\text{m}^2 \times$ tuottotavoite $5 \% \times 80 \% \times k/12$), jossa k tarkoittaa käyttökau-
kausia.

2) Maanvuorasopimuksessa oleva lisäehto §19, jonka mukaan raken-
nukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai luvanva-
raista ravitsemustoimintaa muutetaan muotoon 'Yhdistys voi harjoittaa
rakennuksessa luvanvaraista kahvilatoimintaa. Jos rakennuksessa kui-
tenkin harjoitetaan ammattimaista ja toimivarinluvanvaraista ravitse-
mustoimintaa erillisen yksityisen yrittäjän toimesta tulee tästä maksaa
lisävuokraa kaavan ($900 \text{ e/k-m}^2 \times \text{___m}^2 \times 5 \% \times 80 \% \times k/12$) mukaan.'

Samalla vuokrasopimuksen §3 muutetaan niin, että vuokra-alueen
osan luovuttamisesta erilliseen ravintola tai ravitsemustoimintaan mak-
setaan kaupungille lisävuokraa kaavan ($900 \text{ e/k-m}^2 \times \text{___m}^2 \times 5 \% \times 80$
 $\% \times k/12$) mukaisesti.

Kannattaja: Arvind Ramachandran

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Tuomas Nevanlinnan palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 11

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Kol-
jonen, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Mika Raati-
kainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Tuomas Nevanlinna, Arvind Ramachandran

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 - 2



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

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

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiintoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59



§:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisen jälkeen, jollei muuta näytetä. Hallintolain 60 §:ssä säädetään todisteellisesta tiedoksiannosta, saantitodistusta voidaan käyttää muun muassa jos se on tarpeen asianosaisen oikeuksien turvaamiseksi. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 18 §:n ja 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdista tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asianosainen on saanut päätöksestä tiedon todisteellisesti 16.6.2021. Käsiteltävänä oleva 29.6.2021 päivätty oikaisuvaatimus on saapunut 30.6.2021 ja sitä on täydennetty 2.12.2021 päivättyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus täydennyksineen ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 29.6.2021
- 4 Oikaisuvaatimus 29.6.2021, liitteet
- 5 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.12.2021



22.03.2022

Asia/8

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/Nahi ja Heikkilä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 165

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 02.06.2021 § 33



§ 175

Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2021-010682 T 10 03 06

Hankenumero 6564_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 8.3.2022 päivätyt Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Pukinmäen täydennysrakentamisessa hyödynnetään suunnittelukilpailuja, että suunnittelualueelle saataisiin laadukasta, kestävä ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kehä I meluhaitan vähentämiseen alueella.

Vantaanjoen ja Longinojan rantojen elinympäristöjä tulee kehittää ensisijaisesti monimuotoisuutta lisäten ja alueen luonnonmukaisuutta vaalien. Sinimetsän ja Närepuiston metsäiset alueet säilytetään niiden luontoarvojen ja lähivirkistysarvojen turvaamiseksi.

Jatkosuunnittelussa selvitetään Pukinmäenkaaren länsiosan ympäristön rakentamisen vaikutusta joukkoliikennelinjastoon. Tavoitteena on riittävä rakentamisen määrä, että kadulle saadaan bussilinja.

Lautakunta katsoo, että erityisesti asemaa lähellä olevien alueiden osalta suunnitteluperiaatteet rajaavat täydennysrakentamista liaksi, ol- len ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä liitteeseen 3 seuraavan sisältöiset muutokset:

- Alueen 10 osalta korvataan ”Tonttikohtainen maltillinen tehostaminen tehokkuuteen 0,4 asti voi olla mahdollista tontteja täydennysrakenta-



malla, kunhan rakentamisen mittakaava ja tyyli istuvat ympäröivään rakennuskantaan” tekstillä ”Täydennysrakentaminen tehokkuuteen 0,4 - 1,2 asti voi olla mahdollista tontteja täydennysrakentamalla laadukkaasti ja ympäristön merkittävät arvot huomioiden”.

- Alueen 8 rajausta tarkistetaan niin, että Jokipellontien kerrostalot ovat aluetta 1.

- Alueen 3 osalta korvataan ”Tavoitteellinen tehokkuus 0,4–1,2, paitsi Sunilanpolun varrella enintään 0,4.” tekstillä ”Tavoitteellinen tehokkuus 0,4–1,2. Sunilanpolun pientalovaltainen luonne pyritään säilyttämään.

- Lähikeskustan aluerajausta laajennetaan.

- Alueen 1 osalta korvataan ”Kokoojakatujen varsilla rakentaminen voi rajata katutilaa, mutta ilmeen tulee säilyä puistokatumaisena. Kokonaan suljetut umpikorttelit eivät ole alueelle ominaisia.” seuraavasti: ”Rakentaminen voi rajautua katutilaan, mutta yhtenäisten puistokatujen ilme tulee pyrkiä säilyttämään puistokatumaisena”.

- Yleisohje ”Istutettu alue tontin kadunpuoleisella reunalla säilytetään. Istutettuun tontin osaan ei voi osoittaa rakennuksia eikä autopaikkoja” korvataan ”Istutettu alue tontin kadunpuoleisella reunalla pyritään säilyttämään siellä missä kaupunkikuvallisesti olennaista”

Alueen tiivistyessä rakentaminen kadun reunaan tarjoaa parhaat mahdollisuudet säilyttää pihat laajoina ja miellyttävinä ja tekee samalla katutilasta paremmin jäsentynyttä. Tätä viihtyisyyttä ja tehokkuutta paremmin yhteen sovittavaa rakennustapaa ei ole syytä rajata ennalta pois.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Joakim Kettunen ja yksikön päällikkö Antti Varkemaa. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Pukinmäen täydennysrakentamisessa hyödynnetään suunnittelukilpailuja, että suunnittelualueelle saataisiin laadukasta, kestävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen.



Vastaehdotus 1:

Otso Kivekäs: Lautakunta katsoo, että erityisesti asemaa lähellä olevien alueiden osalta suunnitteluperiaatteet rajaavat täydennysrakentamista liiaksi, ollen ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa.

Alueen 10 osalta korvataan ”Tonttikohtainen maltillinen tehostaminen tehokkuuteen 0,4 asti voi olla mahdollista tontteja täydennysrakentamalla, kunhan rakentamisen mittakaava ja tyyli istuvat ympäröivään rakennuskantaan” tekstillä ”Täydennysrakentaminen tehokkuuteen 0,4 - 1,2 asti voi olla mahdollista tontteja täydennysrakentamalla laadukkaasti ja ympäristön merkittävät arvot huomioiden”.

Alueen 8 rajausta tarkistetaan niin, että Jokipellontien kerrostalot ovat aluetta 1.

Alueen 3 osalta korvataan ”Tavoitteellinen tehokkuus 0,4–1,2, paitsi Sunilanpolun varrella enintään 0,4.” tekstillä ”Tavoitteellinen tehokkuus 0,4–1,2. Sunilanpolun pientalovaltainen luonne pyritään säilyttämään.

Lähikeskustan aluerajausta laajennetaan.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Otso Kivekäs: Alueen 1 osalta korvataan ”Kokoojakatujen varsilla rakentaminen voi rajata katutilaa, mutta ilmeen tulee säilyä puistokatu-
maisena. Kokonaan suljetut umpikorttelit eivät ole alueelle ominaisia.” seuraavasti: ”Rakentaminen voi rajautua katutilaan, mutta yhtenäisten puistokatu-
jen ilme tulee pyrkiä säilyttämään puistokatu-
maisena”.

Yleisohje ”Istutettu alue tontin kadunpuoleisella reunalla säilytetään. Istutettuun tontin osaan ei voi osoittaa rakennuksia eikä autopaikkoja” korvataan ”Istutettu alue tontin kadunpuoleisella reunalla pyritään säilyttämään siellä missä kaupunkikuvallisesti olennaista”

Perustelu: Alueen tiivistyessä rakentaminen kadun reunaan tarjoaa parhaat mahdollisuudet säilyttää pihat laajoina ja miellyttävinä ja tekee samalla katutilasta paremmin jäsentynyttä. Tätä viihtyisyyttä ja tehokkuutta paremmin yhteen sovittavaa rakennustapaa ei ole syytä rajata ennalta pois.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Vastaehdotus 3:

Otso Kivekäs: Lisäys päätöstekstiin: ”Vantaanjoen ja Longinojan ranto-



22.03.2022

jen elinympäristöjä tulee kehittää ensisijaisesti monimuotoisuutta lisä-
ten ja alueen luonnonmukaisuutta vaalien. Sinimetsän ja Närepuiston
metsäiset alueet säilytetään niiden luontoarvojen ja lähivirkistysarvojen
turvaamiseksi."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Ki-
vekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 4:

Otso Kivekäs: Päätöstekstiin lisäys: Jatkosuunnittelussa selvitetään
Pukinmäenkaaren länsiosan ympäristön rakentamisen vaikutusta jouk-
koliikennelinjastoon. Tavoitteena on riittävä rakentamisen määrä, että
kadulle saadaan bussilinja.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Ki-
vekkään vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Jenni Hjelt: Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kehä I
meluhaitan vähentämiseen alueella.

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjel-
tin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Katri Penttinen: Jatkosuunnittelussa etsitään mahdollisuudet säilyttää
rantapuistossa (alue 7) viher- ja virkistysalue mahdollisimman laajana.

Katri Penttisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus 2:

Katri Penttinen: Jatkosuunnittelussa selvitetään baanan ja pikaraitiotien
linjausvaihtoehdot ja rakentamisedellytykset ottaen huomioon linjaus-
ten vaikutukset myös Keskuspuistoon, erityisesti Lystikukkulan alueel-
la.

Katri Penttisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna



Jaa-äännet: 3

Jenni Hjelt, Katri Penttinen, Mika Raatikainen

Ei-äännet: 9

Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Arvind Ramachandran, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 1

Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Otso Kivekkään vastaehdotuksen äänin 9-3 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 22.3.2022
- 2 Ilmakuva
- 3 Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.3.2022, päivitetty Kylk:n 22.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 4 Muutokset
- 5 Lähtötietoraportti
- 6 Suunnitteluperiaatteet A3-koossa 8.3.2022, päivitetty Kylk:n 22.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 7 Muutokset A3-koossa
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.3.2022 ja asukastilaisuuden 8.12.2021 muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 8.3.2022 päivätyt Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat aluetta, joka sisältää Pukinmäen kaupunginosan, sekä osan Savelanpuistosta ja Ruotutorpantien ympäristöä Malmin kaupunginosassa.

Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet osoittavat, miten kaupunkirakennetta voi tiivistää Pukinmäen asemanseudulla yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Tiivistämisen lisäksi osoitetaan myös asuinalueen laajenemisen mahdollisuudet. Alueen olemassaoloa vaalitaan. Suunnitteluperiaatteita noudatetaan Pukinmäen yksityiskohtaisemmissa maankäytön suunnitelmissa.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua, asemakaavoista poikkeamia sekä muuta alueen kehittämistä.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista osoittamalla alueen vahvuuksiin perustuvia kaupungin kasvun mahdollisuuksia. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pukinmäki on kaupunginosana ajallisesti kerroksellinen, rakennuskannaltaan kirjava ja toiminnallisesti pirstoutunut. Alue on rakentunut pitkän ajan kuluessa eikä siellä ole sellaista yhtenäisyyttä, kuin esimerkiksi 1950–60 -lukujen metsälähiöissä. Junarata ja Kehä I jakavat kaupunginosan toisistaan erillisiin osiin, joiden väliset jalankulkuyhteydet ovat paikoitellen kehnot. Kehä I:n liikennemelu on merkittävä häiriötekijä, joka vaikuttaa suureen joukkoon asukkaita. Väylät aiheuttavat myös



tärinää ja heikentävät ilmanlaatua. Kaupunginosan valtteja ovat kilometrikaupalla jatkuva rantaviiva, vieressä olevat laajat virkistysalueet, liikuntapuisto ja juna-asema. Kaupunginosa on hyvin asumispainotteinen. Alueen lähipalveluissa korostuvat päiväkodit ja koulut sekä liikuntapuisto.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1962–2019.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat sekä kaupungin että yksityisomistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä eri toimialojen kanssa:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kaupunginkanslia

Mielipiteet

Suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 29.11.2021–20.1.2022.

Suunnitteluperiaatteita koskevat mielipiteet kohdistuivat virkistysalueisiin, maisemaan ja kulttuuriarvoihin, luontoarvoihin, liikenteeseen, sijaintiin ja mitoitukseen, sekä itse suunnitteluprosessiin. Myös esitysteknisistä puutteista ja ristiriitaisuuksista annettiin palautetta.

Tärkein vuorovaikutuskanava oli Kerro Kantasi –sivusto. Kommentteja tuli 357 kappaletta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl. Mielipiteitä jättivät Helsingin seudun luonnonsuojeluyhdistys ry, Pukinmäki-seura-Bocksbacka-sällskapet ry sekä Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry ja neljä yksityishenkilöä. Palautejärjestelmän kautta on saatu yksi mielipide.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden karttamerkintöjä on tarkistettu. Paikallinen virkistys- ja viheryhteys Malmin kirkkopuistoon on lisätty. Täydennysrakentamisalueiden rajoja on tarkistettu kolmella alueella (Pukinmäen rantapuistossa, Pukinmäenkaaren varrella ja Pukinmäen kolmiossa). Merkkien nimityksiä on vaihdettu



22.03.2022

(Viherlinkki-nimitys on vaihdettu viheryhteyttä paremmin kuvaavaksi Virkistys- ja viheryhteydeksi. Kerrostalojen kerrostalokäytävä on nimetty Karhusuontien kerrostaloiksi). Tehokkuuslukuja on tarkistettu kahdella pientaloalueella (Ruotutorpantien alue ja Sunilanpolun tontit. Tekstessä on tarkennettu, lisätty ja poistettu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 22.3.2022
- 2 Ilmakuva
- 3 Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
- 4 Muutokset
- 5 Lähtötietoraportti
- 6 Suunnitteluperiaatteet A3-koossa
- 7 Muutokset A3-koossa
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.3.2022 ja asukastilaisuuden 8.12.2021 muistio

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 155

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 144



§ 176

Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu, Pohjoinen Rautatienkatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 katusuunnitelmien hyväksyminen, Kamppi, Etu-Töölö

HEL 2021-010174 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu piirustus nro 31431/1
- Pohjoinen Rautatiekatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 piirustus nro 31432/1

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31431/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31431/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro 31432/1
- 4 Suunnitelmapiirustus nro 31432/1
- 5 Koostepiirustus nro 31431/2
- 6 Vuorovaikutusmuistio
- 7 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

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



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Mechelininkatu on nykyinen vilkkaasti liikennöity pääkatu. Suunnitteluala- lueen länsipuolella sijaitsee Hietaniemen hautausmaa ja itäpuolella asuin-, liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevia korttelialueita. Poh- joisen Rautatienkadun liittymäalueen kaakkoispuolelle rakentuu uusi Marian kasvuyrityskampusalue. Katu sijoittuu tiiviisti rakennettuun kau- punkiympäristöön.

Pohjoinen Rautatiekatu on olemassa oleva kokoojakatu, missä on pal- jon läpiajoliikennettä. Kadun pohjoispuolella on asuin-, liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevia korttelialueita. Eteläpuolella katu rajautuu liike-/asuinrakennukseen ja Mechelininaukioon. Katu sijoittuu tiiviisti ra- kennettuun kaupunkiympäristöön.

Suunnitellulla ratkaisulla katujakson pyörätiet muutetaan yksisuuntai- siksi liikennesuunnitelman nro 7014 (2.6.2021) mukaan. Katujen muu- tostien tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta ja erityisesti käve- lyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaupungin asettamien tavoitteiden mukai- sesti. Suunnitelmassa ajoradat ja pysäköintipaikat pysyvät pääosin ny- kyisellään.

Mechelininaukio on olemassa oleva aukio ja se sijaitsee asemakaa- vassa suojellun Marian sairaalarakennuksen edustalla. Aukiolta on nä- kymät länsipuolella olevaan Hietaniemen hautausmaan vanhoihin kap- peli- sekä porttirakennuksiin. Pohjois- ja itäpuolen kortteleissa sijaitsee uudempaa rakennuskantaa. Tällä hetkellä aukio on katutyön jäljiltä so- rapintainen. Mechelininaukion rakentamisen tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen aukio arvotalon edustalle.

Lisäksi aukion suunnitelmassa otetaan huomioon pyöräliikenteen tar- peet liikennesuunnitelman nro 7014 mukaan.

Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 12012 (hyväksytty 12.10.2011), nro 10002 (hyväksytty 29.11.1995) ja nro 9771 (hyväksytty 4.9.1992).

Suunnitelma

Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu suun- nitelmapiirustus nro 31431/1 (liite 2)

Mechelininkatu on nykyinen katu. Suunnitellulla ratkaisulla katujakson pyörätiet muutetaan yksisuuntaisiksi ja liitetään Pohjoisen Rautatienka-



22.03.2022

dun liittymän nykyiseen pyörätiehen pohjoispuolella ja uuteen pyörätiehen eteläpuolella. Mechelininkadun ylittävät pyörätienjatkeet poistuvat ja ne muutetaan pyöräkaistoiksi.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31431/1 (liite 1).

Pohjoinen Rautatiekatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 suunnitelmapiirustus nro 31432/1 (liite 4)

Suunnitelmassa ajoradat ja pysäköintipaikat pysyvät pääosin nykyisellään. Vain joitakin yksityiskohtia tarkennetaan keskisaarekkeiden, Lapinlahdenkadun liittymän ja Mechelininkadun liittymän suojateiden kohdalla. Suunnitelman itäpäässä liitytään Pohjoisen Rautatiekadun ja Baanalle johtavan rampin nykyisiin yhdistettyihin jalankulku- ja pyöräteihin. Suunnitelman länsipäässä, Mechelininkadun liittymässä ja Mechelininaukiolla, jalankulku- ja pyörätiet liittyvät Mechelininkadun uusiin yksisuuntaisiin pyörätiejärjestelyihin. Mechelininaukiolle rakennetaan luonnonkivilaatoitus, puuistutukset, uusi valaistus, kalusteet ja porraskelmat, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31432/1 (liite 3).

Suunnitelmien koostepiirustus on esitetty liitteessä 5.

Kadut ja aukio sopivat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakele Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat 21.4.-4.5.2021 välisenä aikana. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnitte-



lualueen kiinteistöjen omistajille, haltijoille ja kaupunginosayhdistykselle sekä lehti-ilmoituksella.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 6.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet nähtävillä 29.9.–12.10.2021 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä kaupunginosayhdistykselle.

Suunnitelmista on jätetty kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely on liitteessä 7.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin. Mechelininkadun ylityksen jälkeen, kadun länsireunalla pyöräilijöiden käännöstä eteläsuuntaan tarkastellaan loivennettavaksi mahdollisuuksien mukaan rakennussuunnitelmavaiheessa. Käännöstä loivennettiin hieman jo esilläolon jälkeen.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 1 074 000 euroa, 63 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat ka-
duittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Mechelininkatu	192 000	18
Mechelininaukio	741 000	490
Pohjoinen Rautatiekatu	141 000	27

Katujen ja aukion vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 86 200 euroa (alv. 0 %). Mechelininkadun ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä. Pohjoisen Rautatiekadun ja Mechelininaukion ylläpitokustannukset kasvavat nykyisestä yhteensä 12 900 euroa (alv. 0 %).

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta alustavasti vuonna 2026.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset



22.03.2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31431/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31431/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro 31432/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro 31432/1
- 5 Koostepiiirustus nro 31431/2
- 6 Vuorovaikutusmuistio
- 7 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut
Rakennukset ja yleiset alueet, tilat
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



22.03.2022

Asia/7

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 158



§ 177

Kaupunkiympäristö toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuu- den rakennusvalvontapäällikön viran täyttäminen

HEL 2022-000549 T 01 01 01 01

KYMP-03-5-22

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valita ***** palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapäällikön virkaan 1.8.2022 lukien 7 764 euron kokonaiskuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, päätös on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä 30 päivän kuluessa virkaanottopäätöksen tiedoksisaannista.

Virkaan kuuluu kuuden (6) kuukauden koeaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakijalista, KYMP-03-5-22, henkilökisteri, julkisuus rajoitettu
- 2 Hakijayhteenveto, KYMP-03-5-22, henkilökisteri, julkisuus rajoitettu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Virkaan valittu

Viran muut hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta myönsi 11.1.2022 rakennusvalvontapäällikölle eron 1.7.2022 lukien.

Helsingin Kaupungin hallintosäännön (10 luku 1 § ja 23 luku 1 §) mukaan toimialalautakunta päättää palvelukokonaisuuden johtajan suoran alaisen virkaan ottamisesta ja virkaan vaadittavasta kelpoisuudesta.

Viran täyttömenettely

Virka on ollut julkisesti haettavana ajalla 17.1.-10.2.2022. Hakuilmoitus julkaistiin kaupungin sähköisessä rekrytointipalvelussa, Helsingin Sanomissa, Oikotielä, TE-palveluissa, Duunitorilla, Monsterissa, Rakennuslehdessä sekä LinkedInissä.

Kaupunkiympäristötoimialan toimintasäännön mukaan rakennusvalvontapalvelut vastaa rakennusvalvonnasta, käsittelee lupahakemukset ja tallentaa rakennussuunnitelmat sekä valvoo rakennustyötä ja rakennettua ympäristöä.

Rakennusvalvontapäällikkö vastaa palvelun toiminnan ohjauksesta sekä suorituskyvyn ja toiminnan tuloksellisuuden kehittamisestä ja ylläpidosta.

Rakennusvalvontapäällikön kelpoisuusvaatimuksena on tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto ja suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito

Virassa edellytetään useamman vuoden kokemusta suurehkon tai laaja-alaisen organisaation onnistuneesta johtamisesta ja vastuulle kuuluvan palvelualueen tehtäväkentästä.

Lisäksi hakuilmoituksen mukaan virkaan etsittiin henkilöä, jolla on hyvä kokonaisuuksien hallinta ja hyvät yhteistyö- ja vuorovaikutustaidot sekä vahva tuntuma pääkaupunkiseudun rakentamiseen, asumiseen ja elinkeinotoimintaan. Eduksi luettiin kokemus rakennusvalvonnan tehtävistä ja muutosten läpiviemisestä sekä näytöt organisaation ja prosessien kehittämisestä. Lisäksi arvostettiin julkishallinnon kokemusta ja kehittämisorientoitunutta asennetta sekä asiakaslähtöistä toimintatapaa.

Virkoja täytettäessä tulee ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädetyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.



Valintaprosessi

Virkaa haki hakuajan kuluessa 15 henkilöä, joista yksi ei täyttänyt kelpoisuusehtoa ja yksi hakija veti hakemuksensa pois kesken virantäyttöprosessin. Liitteenä 1 on hakijaluettelo. Hakemusten perusteella laadittu yhteenveto on liitteenä 2. Yhteenvedon tiedot perustuvat hakijan hakemuksessa antamiin tietoihin.

Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin viisi hakijaa, joilla arvioitiin olevan täytettävänä olevan viran kannalta sopivin kokemus ja osaaminen: ***** Haastattelun suorittivat asiakkuusjohtaja Mari Randell, aluerakentamispäällikkö Outi Sääntti ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen 15.-21.2.2022.

Kaikilla haastatelluilla on kokemusta rakennusvalvontapalvelun toimialalta, kokemusta esihenkilö- ja johtamistyöstä sekä palvelun asiakaslähtöisestä kehittämisestä. Hakemusten ja haastattelujen perusteella psykologiseen henkilöarviointiin kutsuttiin kolme hakijaa: ***** Henkilöarvioinnit suoritti Psycon Oy ajalla 22.-25.2.2022.

Loppusuoralle valikoitui hakemuksen, haastattelujen ja henkilöarvioinnin perusteella ***** Heillä arvioitiin olevan täytettävänä olevan viran kannalta parhaimmat edellytykset viran hoitamisen näkökulmasta: kattava kokemus rakennusvalvontapalvelun toimialasta, useamman vuoden asiantuntija, esihenkilö- ja johtamiskokemusta, hyvät muutosjohtamisen valmiudet sekä haastatteluissa esille tuotua näkemystä ja näyttöä rakennusvalvontapalvelun asiakaslähtöisestä kehittämisestä ja prosessien sujuvoittamisesta. Lisäksi molemmilla kärkihakijoilla on vahva tuntuma ja erinomaiset verkostot pääkaupunkiseudun rakenta-



miseen, asumiseen ja elinkeinotoimintaan sekä kokemusta kuntaorganisaatiosta ja kunnallisesta päätöksentekoprosessista. Heitä haastattelivat 2.3 ja 10.3.2022 toimialajohtaja Ville Lehmuskoski, asiakkuusjohtaja Mari Randell ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen.

Perustelut valintaesityksille

Rakennusvalvontapäällikön tehtävässä korostuu rakennusvalvontapalvelun johtaminen, suorituskyvyn ja toiminnan tuloksellisuuden kehittäminen ja ylläpito, asiakaslähtöinen palvelun kehittäminen ja verkostomainen toimintatapa sekä tiivis yhteistyö alan toimijoiden kanssa.

Lopullinen vertailu suoritettiin kahden kärkihakijan, ***** Haastatte- luissa erityistä huomioita kiinnitettiin moniammatillisen organisaation johtamisvalmiuksiin ja kokemukseen muutosjohtamisesta, verkostojen johtamiseen ja hyödyntämiseen sekä asiakaskeskeisen työ- ja toiminta- kulttuurin edistämisen edellytyksiin. Lisäksi arvioitiin hakijan kykyä hahmottaa rakennusvalvontapalvelun tehtävä ja rooli kaupunkistrategian toteuttajana pääkaupunkiseudulla, koko kaupunkiorganisaatiossa, toimialalla ja palvelukokonaisuudessa.

Rakennusvalvontapäällikkö johtaa noin 100 hengen moniammatillista rakennusvalvontapalvelua, ja siksi on tärkeää, että hänellä on useamman vuoden kokemus suurehkon tai laaja-alaisen organisaation johtamisesta ja vastuulle kuuluvan palvelualueen tehtäväkentästä. Molemmilla kärkihakijoilla on kokemusta rakennusvalvonnan toimialasta, suurehkon organisaation johtamisesta ja suorituskyvyn sekä toiminnan tuloksellisuuden kehittämisestä.

Rakennusvalvonnan palveluprosessien kehittäminen ja palvelun asiakaslähtöisyyden rakentaminen nopeasti kasvavan ja kansainvälistyvän kaupungin tarpeeseen ovat keskeisiä asioita rakennusvalvontapäällikön roolissa. Tehtävässä menestymiseksi tarvitaan hyvää kokonaisu- suuksien hallintaa, proaktiivista toimintatapaa, hyviä yhteistyö- ja vuorovaikutustaitoja sekä muutosjohtamisen valmiuksia.

Rakennusvalvontapäällikön tehtävä on merkittävä lakisääteisen palvelun johtamistehtävä koko kaupunkikokonaisuuden ja kaupungin asiakasryhmien (kaupunkiorganisaatio, asukkaat, yritykset, kolmas sektori) kannalta. Rakennusvalvontapäällikkö toimii ympäristö- ja lupajaoston



22.03.2022

esittelijänä rakennusvalvonta- ja rakennuslupa-asioissa ja on merkittävässä roolissa turvaamaan kaupungin kasvu rakennushankkeiden sujuvan etenemisen osalta sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena pysymisenä. Rakennusvalvontapäällikön virassa korostuu verkostomainen toimintatapa sekä tiivis yhteistyö alan toimijoiden kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo hakijoiden työkokemuksen, tutkinnon sekä haastatteluista ja psykologisista henkilöarvioinneista ilmenevien seikkojen perusteella, että hakijoista ***** *****

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakijalista, KYMP-03-5-22, henkilörekisteri, julkisuus rajoitettu
- 2 Hakijayhteenveto, KYMP-03-5-22, henkilörekisteri, julkisuus rajoitettu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Virkaan valittu

Viran muut hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi



päätöksenteontuki Sanna Lawrence ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen



§ 178

Ruukinlahdenpuiston länsiosan asemakaavan muuttaminen (nro 12689)

HEL 2020-010181 T 10 03 03

Hankenumero 0830_14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 22.3.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12689 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) puistoaluetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat 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.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miikka Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimpäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093



22.03.2022

paula.hurme(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 78380

tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12689 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12689 selostus, päivätty 22.3.2022, päivitetty Kylk:n 22.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.3.2022
- 6 Liikenne- ja pysäköintikaavio
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2022, täydennetty 22.3.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee noin 6 040 m² kokoista aluetta Ruukinlahdenpuiston länsiosassa Lauttasaassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tekonurmipäälysteisen pallokentän sekä talvikautisen kuplahallin sijoittamisen VU-alueeksi muutettavaan puiston osaan. Alueelle osoitetaan lisäksi 60 k-m² uutta kerrosalaa pientä huoltorakennusta tai -kontteja varten. Muilta osin Ruukinlahdenpuisto säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena puistoalueena. Kaavaratkaisuun liittyen puiston koko länsiosaan on laadittu viitesuunnitelma, johon kuuluu mm. uusia käytäviä, uutta kasvillisuutta, hulevesikosteikko sekä asfalttipäälysteinen lumen välivarastointialue, jota voidaan kesäkaudella käyttää pelaamiseen tai muuhun toimintaan. Asemakaavan muutos koskee vain pallokentän ja kuplahallin rakentamista. Muut puistoaluetta koskevat toiminnot suunnitellaan erillisessä puistosuunnitelmassa.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.4.2020 palauttaa Ruukinlahdenpuiston puistosuunnitelman uudelleen valmisteltavaksi niin, että puiston alueelle on mahdollista sijoittaa talvikautinen kuplahalli. Tarkoituksena on siirtää puistoon Pallo-Pojat Juniorit ry:n (PPJ) kuplahalli, joka on aikaisemmin sijainnut Hernesaassa. PPJ:n 2 000:sta jäsenestä noin 800 asuu Lauttasaassa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet paranevat Lauttasaassa, kaupungille aiheutuu kustannuksia kentän esi- ja pohjarakentamisesta, kaupunkikuva muuttuu erityisesti talvikaudella, alueen liikennemäärät kasvavat ja viheralueen pinta-ala pienenee puistossa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että uudistetaan Lauttasaaren alueen liikuntapalveluita ja edistetään liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sijoittamalla lasten ja nuorten harrastustoimintaa tukevia toimintoja hyvin saavutettavaan paikkaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Ruukinlahdenpuiston alueelta on hallinto-oikeuden päätöksellä 8.11.2018 kumottu kaavamerkintä. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ruukinlahdenpuisto on maastoltaan tasaista ja alavaa. Puiston länsiosassa on Ruukinlahdentien puolella avointa nurmikenttää ja Lahnalah-



dentien puolella hiekkakenttä, joka on ollut Länsimetron väliaikaisena varastoalueena vuosina 2008–2017 ja sen jälkeen tarvittaessa lumenkasausalueena. Lauttasaarentien ja Ruukinlahdentien varsilla kasvaa puustoa. Puiston pohjoisreunalla on Länsiväylän meluvalli. Ruukinlahdentien itäpuolella sijaitsee 1950-luvun asuinkerrostaloja. Lauttasaarentien eteläpuolella sijaitsee Myllykallion koulu ja Hedengrenin toimistorakennus. Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsee Lauttasaaren liikuntapuisto. Lahnalahdentien länsipuolella sijaitsee pysäköintialue.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1951, jossa alue on puistoa.

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kentän esi- ja pohjarakentamisesta. Näistä pilaantuneen ja jätteellisen maan kaivun kustannuksia on arvioitu aiheutuvan ilman arvonnisäveroa noin 0,4 milj. euroa.

Kentän rakentamiskustannuksiksi on alustavasti arvioitu n. 1,0 milj. euroa ilman haitta-aineita sisältävien maiden kaivua ja käsittelyä. Kentän sekä hallin perustamiseen liittyvät kustannukset määrittyvät tarkemmin vasta jatkosuunnittelun yhteydessä, jolloin myös sovitaan kustannusjaosta kaupungin ja tulevien käyttäjien välillä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamistapaan, istutuksiin ja vesihuoltoon. Rakentaminen on toteutettava siten, että kuplahallin rakenteet, perustukset, huoltokontti tai -rakennus sekä pallokentän tekoturmi



ovat myöhemmin tarvittaessa poistettavissa ja puita ei saa kaataa tarpeettomasti. Lumen välivarastointialue tulee maisemoida istutuksilla mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Lauttasaarentien laitaan on tarkoitus istuttaa hallin ja lumenkasausalueen maisemoimiseksi enemmän kasvillisuutta nykytilanteeseen nähden, vaikka puustoa joudutaankin kaatamaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yleisesti hankkeen lähtökohtiin ja hallin sijaintiin, liikenteeseen ja pysäköintiin, puiston käyttöön ja toimintoihin, maaperään ja puiston tulvimiseen, lumen välivarastointialueeseen, kuplahalliin ja tekonurmikenttään, kaupunkikuvaan, meluun, valaistukseen, tuulio-losuhteisiin, kunnallistekniikkaan, hulevesiin sekä naapureihin ja luontoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä erityisesti siten, että kuplahallia ja tekonurmikenttää on siirretty OAS-vaiheessa esitettyyn viitesuunnitelmaan nähden noin 10 metriä länteen ja kaava-alueen viereen suunniteltua lumen välivarastointialuetta vastaavasti pienennetty noin 700 m²:llä, jolloin halli sijoittuu kauemmaksi asutuksesta ja kaava-alueen itäpuolelle jää enemmän viheraluetta. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, että hallin sisäänkäynnit ja tekniset laitteet tulee sijoittaa hallin länsipuolelle eli mahdollisimman kauas asutuksesta. Ruukinlahdenpuiston länsiosaa koskevaan viitesuunnitelmaan on lisäksi tehty mielipiteiden ja jatkosuunnittelun johdosta useita pienempiä korjauksia ja tarkennuksia. Kuplahallin vaikutuksista meluun on teetetty asiantuntijalausunto.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 17 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.1.–1.2.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kuplahallin sijoittamiseen Ruukinlahdenpuistoon, hankkeen laillisuuteen, ihmisten elinympäristölle aiheutuviin vaikutuksiin, hankkeen kustannuksiin, valmisteluaineiston puutteisiin ja virheisiin, tulvavaaraan ja maaperäolosuh-



teisiin, luontoon ja kosteikkoon, liikenteeseen ja pysäköintiin, kuplahalliin itseensä ja sen käyttöön, hallin korkeuteen ja varjoihin sekä lumenkasaukseen. Muistutuksissa vastustettiin kuplahallin sijoittamista Ruukinlahdenpuistoon.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat hallin sijoittamiseen Ruukinlahdenpuistoon, jota vastustettiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilla ei ollut asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

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

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192



22.03.2022

miika.vuoristo(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12689 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12689 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva, 22.3.2022
- 6 Liikenne- ja pysäköintikaavio
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2022, täydennetty 22.3.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 3 Muistutukset
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8



22.03.2022

Asia/10

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 28.5.2021



§ 179

Broända, asemakaavan muutosehdotus (nro 12770) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2020-007904 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Tuukka Linnas ja arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jenni Hjelt: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022



10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 22.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54037–54045, korttelin 54046 tontteja 4, 6–9 ja 12, korttelin 54141 tonttia 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Broändan asuinalueita, joka sijaitsee Vuosaaren luoteisosassa Kallvikintien länsipuolella lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevaa rakentumatonta kaupungin asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttia 54037/6 koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asunto-



hankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille. Lisäksi kaavaratkaisussa on päivitetty pientaloalueen kaavamerkinnot nykyisten käytäntöjen mukaisiksi ja tonttitehokkuutta kasvatettu osalla tonteista.

Asuinkerrostalotontin kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan, miten asuinkerrostalojen kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaasti ja runsaasti. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaativaan rinnemaastoon, jotta viereisten pientalotonttien olosuhteet eivät heikenny merkittävästi.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 943 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 90 asukasta. Nykyinen A-tontti muutetaan AK-tontiksi, jolloin tontin kerrosala 2 800 k-m² (nykyinen et on 0,47) kasvaa 3 100 k-m². AK-tontin kerrosala on 5 900 k-m² ja tonttitehokkuus et = 0,94. Osalla AP-tonteista tonttitehokkuus nostetaan maanomistajan pyynnöstä 0,25:stä 0,30:een, jolloin kerrosala kasvaa 843 k-m²:llä.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat. Lisäksi alueen pientalotonttien täydennysrakentamista joustavoitetaan ja Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden edellytykset turvataan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Lisäksi kaavaratkaisussa turvataan arvokkaimmat luontoalueet ja asuinkerrostalotontin suunnittelussa edistetään hulevesiä hallitsevien viherkattojen toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunginhallitus on varannut 17.12.2018 tontin 54037/6 Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Suunnitteluvaraus on uusittu tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on Broändan purolaakson pientaloalue sekä sitä ympäröivät viheralueet Kallvikintien länsireunasta Broändan puron itäreunaan saakka. Alue rajoittuu etelässä Vartiokylänlahteen ja pohjoisessa Kurkimoision 2010-luvun alussa rakentuneeseen asuinalueeseen. Laakso on osa Vartiokylänlahdelta Mustavuorelle jatkuvaa vihersormea, Itä-Helsingin kulttuuripuistoa.

Alue on ollut aiemmin osa laajaa paikallisten kartanoiden ja tilakeskusten maisemaltaan avointa pelto- ja laidunmaata. Alueen vanhin rakennus oli vuodelta 1901 ollut koulurakennus, joka tuhoutui tulipalossa syksyllä 2020. Vanhimmat alueella olevat omakotitalot ovat 1940- ja 1950-luvuilta ja uusimmat ovat pientaloja 2010- ja 2020-luvuilta. Rantakiventien ja Kallvikintien risteyksen pohjoispuolella, on rakentumaton 2000-luvun alussa kaavoitettu asuinrakennusten tontti 54037/6, jolla on aiemmin ollut soranottoa.

Vartiokylänlahteen rajoittuva alueen eteläreuna on hyvin lähellä merenpintaa. Tonttien ja asuinrakennusten suojaksi on Vartiokylänlahden pohjukkaan rakennettu tulvapenger 2010-luvulla.

Suurin osa Keski-Vuosaaresta on pohjavesialuetta. Keskellä Broändan pientaloaluetta on kunnallisten rakennusten ja laitosten korttelialue, jossa on varavedenottamo.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–2012.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 54037/6 sekä kunnallistekniikan rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET) sekä katu- puisto- ja lähivirkistysalueet. Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet (AR) ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. AO-tonttien tonttitehokkuuden nosto on tehty vastaanotettujen kaavamuutospyyntöjen pohjalta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia korttelin 54037 eteläpuolisen yleisen alueen rakennustöistä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 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 Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueella oleviin luontoarvojen vuoksi suojeltuihin alueisiin, vanhan koulurakennuksen tontin kehittämiseen, kunnallistekniikan verkostojen toimivuuteen, joukkoliikenteen toimivuuteen, pelastamiseen sekä Vuosaaren sataman kuljetusreittien toimivuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostettavaa AK-korttelia koskevia suunnitelmia on täydennetty mm. pelastamiseen liittyen. Kaavaratkaisu ei aiheuta vaikeuksia joukkoliikenteen toimivuudelle. Luontoarvojen vuoksi olemassa olevassa kaavassa suojellut alueet, koulurakennuksen tontti ja sataman kuljetusreitti ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistorialliseen omakotitaloon osoitteessa Kurkimoisio 8. Kaupunginmuseo ehdottaa rakennukselle sr-2-suojelumerkintää.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että omakotitalolle osoitteessa Kurkimoisio 8 on merkitty sr-2-merkintä ja lisäkaavamääräyksiä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin 54037/6 täydennysrakentamiseen, Kallvikintien maisemalliseen arvoon ja Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyteen, Rantakiventien koulun tontin täydennysrakentamiseen, julkisten palvelujen riittävyteen, kaavamuutoksen vuorovaikutuksen riittävyteen ja pientalotonttien täydennysrakentamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin 54037/6 suunnitelmia on muutettu, Rantakiventien koulutontti on jätetty pois kaavamuutosalueesta, kaavaluonnos on laitettu nähtäville vuoro-



vaikutuksen lisäämiseksi ja pientalotonttien kaavamääräyksiä on väljennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, tontin 54037/6 rakentamiseen, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin, liikenteen toimivuuteen, Vartiokylänlahden ekologiseen yhteyteen, luonnonsuojelualueisiin, pelastamiseen, pohjavesiolosuhteisiin ja pientaloalueen luonteen huomioimiseen kerrostalohankkeessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalle on kirjattu määräykset koskien Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden säilyttämistä, luonnonsuojelualueiden perustamista ja pohjaveden suojelua. Liikenteen vaikutukset ja pelastamisen järjestelyt on selvitetty. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä on lisätty kaavakarttaan. Tontin 54037/6 täydennysrakentamisesta on laadittu viitesuunnitelma, jossa on tutkittu kerrostalorakentamisen sovittaminen pientaloalueen luonteeseen ja mittakaavaan, niin että rakennusten kerrosmäärät laskevat kohti kerrostalokorttelin länsipuolella olevia pientalotontteja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



22.03.2022

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet OAS- ja luonnosvaiheessa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021



§ 180

Mustapuron vesienhallinta välillä Kehä I - Tulisuoontie, Vartiokylä, puistosuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2021-006522 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Mustapuron vesienhallintaan liittyvän puistosuunnitelman nro VIO 6193/1 ja nro VIO 6193/2 välillä Kehä I – Itäväylä sekä Marjaniemen siirtolapuutarhan ja Raketti-puiston puistosuunnitelmat nro VIO 6191/1, nro VIO 6192/1 sekä Tulisuoontien puistometsän puistosuunnitelman nro VIO 6194/1.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jaakko Heinonen. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6191/1, VIO 6192/1 ja VIO 6194/1
- 2 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6193/1 ja VIO 6193/2
- 3 Suunnitelmapiiirustus VIO 6191/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus VIO 6192/1
- 5 Suunnitelmapiiirustus VIO 6194/1
- 6 Suunnitelmapiiirustus VIO 6193/1
- 7 Suunnitelmapiiirustus VIO 6193/2
- 8 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sisältää Mustapuron lähiympäristöineen Kehä I:n ja Tulisuontien välillä Vartiokylän (45) kaupunginosassa ja Puotinharjun, Myllypuron, Marjaniemen sekä Itäkeskuksen osa-alueissa.

Puistosuunnitelma perustuu Myllypuron liikuntapuiston alueella voimassa olevaan asemakaavaan nro 10989 (tullut voimaan 14.05.2004), jossa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) sekä voimassa olevaan asemakaavaan nro 11420 (tullut voimaan 02.11.2007), jossa alue on merkitty puistoksi (VP). Myllypuron urheilupuisto on esitetty suunnitelmapiirustuksissa nro VIO 6193/1 (liite 6) ja nro VIO 6193/2 (liite 7). Itäväylän ja Tulisuontien välillä puistosuunnitelmat perustuvat voimassa olevaan asemakaavaan nro 10265 (tullut voimaan 07.03.2007), jossa siirtolapuutarhan alue on merkitty Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi (RP) ja Tulisuontien puistometsän alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Rakettipuiston alue on voimassa olevassa asemakaavassa nro 10100 (tullut voimaan 03.05.1996) merkitty puistoksi (VP). Marjaniemen siirtolapuutarha, Rakettipuisto ja Tulisuontien puistometsä on esitetty suunnitelmapiirustuksissa nro VIO 6191/1 (liite 3), nro VIO 6192/1 (liite 4) ja nro VIO 6194/1 (liite 5). Suunnitelmista on laadittu puistosuunnitelmaselostukset (liite 1 ja 2). Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 96 000 m².

Itäväylän pohjoispuolen suunnittelualue sijaitsee Myllypuron ja Puotinharjun asuinalueiden välillä, Myllypuron liikuntapuiston yhteydessä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Itäväylän tuntumaan ja pohjoisessa Kehä I:een. Suuri osa puistosta rajautuu liikuntakenttiin sekä koulujen ja päiväkotien piha-alueisiin. Muualla puistoalue rajautuu rivi- ja kerrostalotontteihin sekä metsikköön. Suunnittelualue on osin voimalinjan suojavyöhykkeellä sijaitsevaa joutomaan omaista suojaviheraluetta, jolla kasvaa niittyä ja pensaikkoa. Puron välittömässä yhteydessä sekä etäämmällä voimalinjasta kasvaa kookkaampia puita, jotka muodostavat etelä-pohjoissuuntaisen puustoisien yhteyden.

Itäväylän eteläpuolella Mustapuron varren puistoalue sijoittuu osin Marjaniemen siirtolapuutarhan alueelle, Rakettipuistoon sekä Tulisuontien puistometsään. Idässä puistot rajautuvat osin asuinkortteliin. Suunnittelualue päättyy etelässä Tulisuontiehen ja pohjoisessa siirtolapuutarhan rajaan. Purouoman varressa kulkee suosittu puistoreitti.



Mustapuro on Helsingin merkittävimpiä kaupunkipuroja. Erittäin uhanalainen meritaimen lisääntyy Mustapurossa, ja uomaan on toteutettu useita purokunnostuksia. Puron pääuoma on noin 5,5 km pitkä ja puro saa alkunsa Kontulasta. Puron varrella sijaitsevien puistojen pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat, siirtolapuutarhamökkien omistajat sekä urheilupuiston toimintojen käyttäjät.

Suunnittelualue liittyy välittömästi Mustapuroon. Suunnittelun tavoitteena on varautua tulviin erilaisin toimenpitein puro ja sen ympäristö sekä luonto- ja virkistysarvot huomioiden. Ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärien lisääntyminen ja maankäytön muutokset puron valuma-alueella tulevat lisäämään puron virtaamia ja tulvariskejä. Puron ympäristössä on jo todettu tulvia. Suurimmat tulvariskikohteet ovat Itäväylän pohjoispuolella sijaitseva Varikkotie, jossa Raide-Jokeri tulee liikennöimään sekä Marjaniemen siirtolapuutarhan alue. Kunnostustoimenpiteet rajoittuvat puroon ja sen lähiympäristöön.

Toimenpiteistä aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentämiseksi tavoitteena on muun muassa kierrättää maa-aineksia alueella ja käyttää kierrätyskasvualustoja sekä käyttää puupaaluja pohjanvahvistuksessa. Puistoa-alueilla pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta ja poistamaan haitallisia vieraslajeja.

Suunnitelman sisältö

Myllypuron liikuntapuistoon suunnitellut toimenpiteet kehittävät alueen puistoja hyödyntämällä suojaviheraluetta. Samalla nykyistä purouomaa ja niitty- sekä puustoisien verkoston ekologiaa vaalitaan. Tulvariskin hallitsemiseksi liikuntapuiston alueelle tehdään tulvatasanteita, jonne tulvavedet saadaan hallitusti ohjattua. Tulvatasanteet ovat noin metrin nykyistä maanpintaa alempana. Ne toteutetaan monimuotoisina niittyinä, jotka palvelevat sekä virkistystä että elinympäristöjä ja houkuttelevat pölyttäjiä. Hoidon avulla niittyjä kehitetään lajistoltaan keskenään erilaisina. Purolaakson maisemakuva ja näkymälinjat säilyvät pääosin avoimena. Riittävän tulvatilavuuden saavuttamiseksi Myllytontunpolun koirapuisto joudutaan siirtämään Kehä I pohjoispuolelle Kukkaniitynpolun tuntumaan. Uusia puita sekä pensaita istutetaan tulvatasanteiden reunalle puroa varjostamaan. Avoimien alueiden reunavyöhykettä kehitetään monikerroksiseksi ja hoidetaan puoliavoimena. Alueella toteutetut purokunnostukset uusitaan niiltä osin, kun niiden olosuhteet muuttuvat kunnostustöiden yhteydessä. Jäähallin ja Itäväylän väliselle osuudelle ei tehdä toimenpiteitä. Virtavesikunnostukset ja kalaston elinvoimaisuuden edellytykset huomioidaan myös jatkosuunnittelussa. Kaadettavia puita hyödynnetään suunnittelualueen metsiköissä lahoaviksi jätettävänä maapuina, jotka tukevat luonnon monimuotoisuutta tarjoten muun muassa eliöille ja hyönteisille elinympäristön.



Myllypuron liikuntapuistossa sijaitseva muinaismuistolain (295/1963) suojaama kiinteä muinaisjäännös on huomioitu suunnittelussa Helsingin Kaupunginmuseon edellyttämällä tavalla. Kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikaisen piikkilankaesteen jäännös.

Marjaniemen siirtolapuutarhan osuudella Mustapuron uomaa syvennetään ja levennetään siirtolapuutarhan ja puistokäytävän välissä. Rakettipuiston kohdalla oleva allasrakenne puretaan ja sen tilalle kehitetään monikäyttöinen tulvaniitty. Vedenkorkeuden noustessa niitty peittyy tilapäisesti, mutta korkeammalla säilyvät puiston osat sekä käytävät säilyvät asukkaiden käytettävissä. Alueen siisti ja puistomainen luonne säilytetään. Siirtolapuutarha-alueella Mustapuron länsireunalla sijaitsee 24 viljelypalstaa, joiden vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2026. Tämän jälkeen selvitetään tarve tulvatasanteiden järjestämiselle uoman länsireunaan viljelypalstojen alueelle ja mahdollisuutta olla jatkamatta vuokrasopimusta.

Tulisuontien puistometsän alueella oleva puusto säilyy. Tulvanhallintaa parannetaan tekemällä tulvatasanne puron pohjoisreunaan. Virtauspaikkojen purokunnostukset palautetaan perusuomaan syventämisen jälkeen. Puroon siirtoistutetaan vesisammalia. Puistometsän luonnetta kehitetään istuttamalla tulvatasanteelle ajoittaista veden nousemista sietävää puustoa.

Maaperä on suunnittelualueella savea. Tulvatasanteen kaivaminen ei vaadi puistoyhteyksille pohjanvahvistuksia lukuun ottamatta suunnittelualueen pohjoispäässä sijaitsevaa tulvatasanteen ympäristöä urheiluhallin kohdalla. Siirtolapuutarhan alueella uoman kaivaminen vaatii paikoin pohjanvahvistustoimenpiteitä. Pohjanvahvistus toteutetaan puupaaluilla, jotka sitovat hiilidioksidia ja joiden valmistuksen hiilidioksidivaikutukset ovat huomattavasti alhaisemmat kuin sementtipohjaisten menetelmien.

Nykyinen reitistö ja valaistus säilyvät alueella. Kajaaninlinnantien asfalttipintainen jalkakäytävä siirretään kadun viereen. Uudet muut käytäväosuudet ovat kivituhkapintaisia. Asemakaavan mukainen Mailerinraitin jatke toteutetaan tässä yhteydessä leveänä ja polkumaisena yhteytenä Myllytontunpolulle asti, esimerkiksi hakkeella päällystettynä. Suunnitelma ei estä raitin toteuttamista myöhemmin, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Uudet polkuyhteydet niittyalueilla toteutetaan niittämällä niityille reittejä, mutta niitä ei pinnoiteta erikseen. Suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso tulvaniittyjen niitettyjä reittejä, katteella päällystettyä Mailerinraitin osuutta ja pitkospuita lukuun ottamatta. Rakettipuiston lätköitymisestä kärsineitä käytäviä korotetaan.



Puistoalueille sijoitetaan penkkejä ja roska-astioita sekä 1-2 syväkeräyssäiliötä. Myllypuron liikuntapuiston tulvaniityille rakennetaan pitkospuita ja laiturimaisia rakenteita. Säilyvät puurakenteet Mustapuron varrella siirtolapuutarhan osuudella kunnostetaan tarvittavilta osin.

Itäväylän ja Kehä I välillä yksi Mustapuron ylittävä puistosilta uusitaan, yksi puistosilta muutetaan putkisillaksi ja kaksi putkisiltaa uusitaan. Päiväkoti Puotilalle johtava silta sekä jäähallin kaakkoispuolinen silta poistetaan. Siirtolapuutarhan pohjoispuolella Itäpolun putkisilta uusitaan ja siirtolapuutarhan alueella yksi puistosilta uusitaan ja yksi puistosilta säilytetään sellaisenaan. Tulisuohtien puistometsässä silta kunnostetaan ja Tulisuohtien alittavat rummut uusitaan ja siirretään samalla hieman koilliseen.

Nykyistä hyväkuntoista puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Mustapuron varteen istutetaan varjostavaa puustoa, joka parantaa puuroa elinympäristönä. Rajoituksena puuston sijoittamiselle on Myllypuron urheilupuiston alueella voimalinja.

Itäväylän ja Kehä I välillä suunnittelualue kuuluu hoitoluokkaan A2/R2 ja R3 (toiminta- ja käyttöviheralue), B2/A2 (käyttöniitty), B3/A3 (maisemaniitty) ja C1/M2 (lähimetsä). Marjaniemen siirtolapuutarhan osuus sekä Rakettipuisto kuuluvat hoitoluokkaan A2/R2 ja R3 (toiminta- ja käyttöviheralue), B2/A2 (käyttöniitty) sekä B3/A3 (maisemaniitty). Tulisuohtien puistometsä kuuluu hoitoluokkaan B2/A2 (käyttöniitty), B3/A3 (maisemaniitty) ja C1/M2 (lähimetsä). Ensimmäinen tunnus on ABC-hoitoluokan tunnus ja jälkimmäinen RAMS-luokituksen mukainen kunnossapitoluokka.

Vieraslajien osalta erityistä huomiota kiinnitetään jättipalsamin tehostettuun niittämiseen ennakoivasti sekä rakentamisen jälkeen alkuvuosina. Osa vieraslajiesiintymistä poistuu kaivun yhteydessä.

Vesiluvan tarve suunnitelluille vesienhallinnan toimenpiteille selvitetään.

Strömsinlahdenpuisto

Strömsinlahdenpuistossa, jonne ei ole laadittu puistosuunnitelmaa, kunnostustoimenpiteet rajoittuvat puron välittömään ympäristöön. Uomasta poistetaan virtausta estävää liallista vesikasvillisuutta ja puron varteen istutetaan varjostavaa puustoa. Puiston itäreunalle sekä Tulisuohtien lähistölle istutetaan puita vahvistamaan puustoista yhteyttä. Puiston niittymaisema säilytetään avoimena, eikä virkistyskäyttöön aiheudu muutoksia.



Puron ylittävien puistokäytävien kaksi rumpupaikkaa kunnostetaan ja rumpujen virtauskapasiteettia kasvatetaan. Strömsinlahdenpuisto on Mustapuron sadetulvien lisäksi meritulvan vaikutusalueella

Toimenpiteitä merivesitulviin varautumiseksi suunnitellaan tulevaisuudessa Tulisuohtien ja Strömsinlahdenpuiston ympäristöön. Strömsinlahdenpuistoon on laadittu yleissuunnitelma merivesitulvavallista ja pumppaamosta.

Vuorovaikutus

Mustapuron vesienhallinnan puistosuunnitelmat on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Suunnitelmaluonnos oli esillä 19.05-11.06.2021 välisenä aikana koronapandemiasta johtuen vain verkkosivuilla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat.

Tiedote esillä olosta lähetettiin 4.5.2021 suunnittelualueeseen rajautuville kiinteistöille, Myllypuro-seuralle, Marjaniemi-Seuralle, Roihuvuori-seuralle, Marjaniemen siirtolapuutarha ry:lle, Virtavesien hoitoyhdistys ry:lle sekä Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:lle.

Puistosuunnitelma esiteltiin ”Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä” asukastilaisuudessa 26.05.2021, joka koronapandemiasta johtuen järjestettiin verkkotilaisuutena. Verkkotilaisuutta varten suunnitelmia oli mahdollista kommentoida etukäteen Kerro kantasi-kyselyssä. Helsingin Uutisten itäisessä painoksessa julkaistiin ilmoitus suunnitelmien esittelystä ja samassa lehdessä uutisoitiin myöhemmin esilläoloaikana Mustapuron kunnostamisesta. Verkkotilaisuudessa tuli kahdeksan ja sähköpostitse kuusi palautetta koskien Mustapuron puistosuunnitelmia.

Mielipiteisiin on vastattu vuorovaikutusmuistiossa (liite 8).

Kustannukset ja aikataulu

Puistojen kokonaispinta-ala on n. 30,3 hehtaaria ja hyväksyttävän puistosuunnitelman mukaan kunnostettavan alueen koko n. 9,6 hehtaaria.

Puistojen rakentamisen kustannukset ovat noin 2,5 miljoonaa euroa eli noin 26 euroa/m² (alv 0%).

Suunnittelualueiden arvonlisäverottomat vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 45 000 euroa eli 0,53 euroa/m² (alv 0%).

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 03 Muut investoinnit.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.



Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia. Puistosuunnitelma mahdollistaa puiston peruskorjauksen. Suunnitelman voidaan katsoa olevan taloudellisesti merkittävä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6191/1, VIO 6192/1 ja VIO 6194/1
- 2 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6193/1 ja VIO 6193/2
- 3 Suunnitelmapiirustus VIO 6191/1
- 4 Suunnitelmapiirustus VIO 6192/1
- 5 Suunnitelmapiirustus VIO 6194/1
- 6 Suunnitelmapiirustus VIO 6193/1
- 7 Suunnitelmapiirustus VIO 6193/2
- 8 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Krook Tanja
Rakennukset ja yleiset alueet/tilat/Hilden Sari



22.03.2022

Asia/12

Liikunnan palvelukokonaisuus/Liikuntapaikat



§ 181

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi neljälle pientalotontille Honkasuolla (Kaarela, Honkasuo, tontit 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10)

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Haapaperhosenpolku 1-3, Haapaperhosentie 29, Neitoperhosentie 58

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asuntontonteille vahvistetaan vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Neljälle Honkasuolla sijaitsevalle asuinpientalotontille esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Kaikkiin neljään tonttiin kohdistuu vaaruspäätös, jonka mukaan näille Honkasuon asuinpientalotonteille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia joko täysin sääntelemättömiä tai vain ensi myynnin osalta säädeltyjä (ns. puolihiitas) perheasuntoja.



Tonteille esitettävä vuokraushinta perustuu ulkopuolisen konsultin määrittelemään markkinalähtöiseen hinnoitteluun. Ehdotettavan hinnoitteluperiaatteen teoreettinen vastikevaikutus on luokkaa 2,8 e/huoneisto-m²/kk hintatasossa 1/2022.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Honkasuo on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee koko kaava-alueita.

Asemakaavan nro 11870 kortteleiden 33359, 33361 ja 33363 asuntotontit kuuluvat asuinpientalojen (AP, AP-1) korttelialueisiin. Tonttien rakennusoikeudet on asemakaavassa esitetty tonteille merkittynä lukuina tai lukusarjoina ja tonttitehokkuusluvuiksi muutettuina ne ovat suuruudeltaan luokkaa 0,50 - 0,60 (AP-1) ja luokkaa 0,40 - 0,50 (AP).

Varauspäätökset

Tontit 33361/2 ja 33363/10 on tonttipäällikön päätöksillä 1.7.2021 (38 §) ja 21.1.2022 (7 §) varattu toteutettaviksi vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä asuntotuotantona. Tontti 33361/2 on varattu Conmest Oy-nimiselle rakennusliikkeelle ja tontti 33363/10 on varattu Cubesta Oy -nimiselle rakennusliikkeelle.

Tonteille 33359/1 ja 33359/2 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja (puolihitas) asuntoja. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta vain asuntojen (asunto-osakkeiden) ensimyyntissä hinta on säädeltä eikä asuntojen jälleenmyyntiä hinnankaan osalta säädellä. Hankkeen toteuttajana toimii rakennusliike Rakennus-Sauma Komulainen Oy, jonka tontteihin kohdistuvaa varausta on jatkettu useampaan kertaan, viimeksi tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022 (8 §).

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2015 (173 §) ja 25.9.2013 (289 §) vahvistanut Honkasuon asuinpientalotonteille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa noudatetaan 28 euroon perustuvaa rakennusoikeuden yksikköhintaa vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa "lokakuu 1951 = 100".

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.9.2018 (232 §) Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinpientalotonttien (AP) 33401/1 ja 33403/2, jotka toteutetaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona, pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Esitettävät vuokrausperusteet

Honkasuo asuinalueena on vajaan kymmenen vuoden aikana kehittynyt viihtyisäksi moderniksi pientaloalueeksi. Alueen sijainti vain runsaan kilometrin kävelyetäisyydellä Myyrmäen kaupallisista palveluista ja juna-asemasta on hyvä.

Ottaen huomioon edellä kerrotut vertailuhinnat, Honkasuon ominaisuudet ja saatu markkinaselvitys Honkasuon pientalotonttien hinnoitteluperiaatteiksi esitetään seuraavaa:

Pientalotonttien 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 34 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat kyseisten tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Pientalotonttien 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10 vuokran määräytymisen perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa noin 705 euroa vuoden 2022 tammikuun hintatasossa (1/2022, ind. 20,74). Tämä yksikköhinta on tonttien arviolausunnossa esitetyn käyvän markkinahinnan mukainen.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 2,82 euroa/h-m²/kk ehdotetulla hinnoitteluperiaatteella ja elinkustannusindeksin pisteluvulla 2074 laskettuna.

Vuokra-aika ja tuottotavoite

Vuokra-ajan esitetään ulottuvan enimmillään 31.12.2085 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454



22.03.2022

Asia/13

maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho



§ 182

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille asuntotonteille (Oulunkylä, tontit 28231/37, 28140/12)

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Pirjontie 28, Teininrinne 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteenveto

Oulunkylä, Pirkkola

Oulunkylän Pirkkolan Pirjontien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12420, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. korttelin 28231 alueelle. Asemakaavan muutoksella muodostetulle AK-tontille 28231/37 voidaan rakentaa kerroksittain porrastuva asuinkerrostalo.

Uusi rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 10.8.2020 (414 §) päätöksellä varattu tontin vuokralaisena oleville yksityishenkilöille vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten. Hankkeen toteuttajaksi on sittemmin valittu T2H, ja hanke on edennyt rakennuslupavaiheeseen.

Pirjontien tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (1/2022 ind. 2074) noin 1 000 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,79 euroa/kk/k-m². Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Oulunkylä, Patola

Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. tontille 28140/12. Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata tontin Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet -nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelisluterilaiselle seurakuntayhtymälle ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 28140/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti 30.11.2022 asti.

Teininrinteen tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (1/2022 ind. 2074) noin 1 000 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 3,79 euroa/as-m²/kk. Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

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



Pirkkola

Asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti 28231/37 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28231/37 pinta-ala on noin 2 315 m² ja sen osoite on Pirjontie 28. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 820 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.6.2021.

Patola

Asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28140/12 pinta-ala on noin 1 399 m² ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

Varauspäätökset

Pirkkola

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (414 §) varata asuntotontin 28231/37 yksityishenkilöille asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten 31.12.2021 saakka.

Patola

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata asuntotontin 28140/12 Helsingin Seurakuntayhtymälle (y-tunnus: 0201242-7) ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Pirkkola

Tonttia 28231/37 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan voimassaolevan liikehuoneiston vuokrasopimuksen sekä tontit-yksikön antaman kirjallisen suostumuksen perusteella. Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna varauksensaajille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro 18805., joka tullaan päättämään asuntoalueen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemisen yhteydessä.

Patola



Tontti 28140/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle asuntonttitiimin päällikön päätöksellä 17.11.2021 (181 §) 30.11.2022 asti.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Pirkkola

Tontille 28231/37 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 1 820 k-m² sekä n. 50 k-m² suuruinen liiketila. Rakennuksen kerrosluku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu, kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä.

Patola

Tontille 28140/12 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ensisijaisesti osoitetaan Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasunnoiksi. Asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 77,6 m². Asuntokerrosala on yhteensä noin 1 650 k-m² sekä noin 50 k-m² liiketilaa.

Maaperä

Käytävissä olevien tietojen perusteella alueilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

Esitettävät vuokrausperusteet

Pirkkola

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asian-tuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28232/37 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Teininrinne

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan molempien tonttien maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,79 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2085 saakka.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho
Kymp/Make/Hautala



§ 183

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Oulunkylä, tontit 28132/1, 28305/15 ja 28132/2)

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

Maapadontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kahdelle Oulunkylässä sijaitsevalle asuntotontille (AK) ja yhdelle autopaikkatontille (LPA) esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Asuntotonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa tonttien sijainti ja tonteista pyydetyn puolueettoman arvioijan



antaman arviohinta. Asuntotontin 28132/1 alueeseen kohdistuu maanvuokrasopimus, joka tulee muuttaa ennen kuin suunnitellun asuntohankkeen rakentaminen voi alkaa. Autopaikatontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu asumiseen liittyvien pysäköintitonttien hinnoittelun vakiintunut käytäntö.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 28132/1 rakennusoikeus on 3 800 + 100 k-m² ja pinta-ala noin 1 209 m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Samaan asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) kuuluva tontti 28305/15. Tontin rakennusoikeus on 4 741 k-m² ja pinta-ala noin 3 076 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.1.2022.

Edelleen saman asemakaavan mukaan tontti 28132/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 1 487 m² ja osoite on Käskynhaltijantie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2 ja 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Oulunkylästä suunnitellut tontit (AK) 28132/1 ja (AK) 28305/10 asuntohankkeiden suunnittelua varten sekä suunnitellun tontin (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle (Y-tunnus 3015548-4) varataan asuntotontti (AK) 28132/1. Tontin pinta-ala on 1 209 m², asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus on 100 k-m². Alue varataan toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) varataan noin 3 036 m² määrääla ja siihen kohdistuva noin 4 741 k-m² asuinrakennusoikeus suunnitellusta asuntotontista (AK) 28305/10. Tontin pinta-ala on 7 516 m² ja yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 9 200 k-m². Alue varataan toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.



- Sato-Rakennuttajat Oy:lle (Y-tunnus 3015551-3) varataan pysäköintitontti (LPA) 28132/2. Tontin pinta-ala on 1 487 m². Alue varataan pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.
- Varauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)"

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tontti 28132/1 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle (3254717-4) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 (6 §) 31.12.2022 asti.

Tontti 28305/15 on vuokrattu lyhytaikaisesti Sato-Asunnot Oy:lle (1471718-4) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 (7 §) 31.12.2022 asti.

Tontti 28132/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle (3254717-4) ja Kiinteistö Oy Helsingin Käs-kynhaltijantien Pysäköinnille (3258538-1) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 11.2.2022 (26 §) 15.2.2023 asti.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Tontille 28132/1 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa. Hanke toteutetaan osamistutusmallisena. Asuntoja hankkeeseen tulee yhteensä 60 kpl ja lisäksi toteutetaan kaksi liiketilaa. Asuntokerrosala on yhteensä noin 3 800 k-m² sekä noin 100 k-m² liiketilaa.

Tontille 28305/15 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 86 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 45 m². Asuntokerrosala on yhteensä noin 4 741 k-m².

LPA-tontille 28132/2 tulee toteuttaa pysäköintitalo kortteleita 28132, 28133 sekä tontteja 28305/14 ja 15 sekä 28142/4 varten.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vertailutieto

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28.



kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asian-tuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28132/1 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 43 euroa (nykyarvo noin 900 euroa / ind.2074).

Asuinkerrostalotontin (AK) 28305/15 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 46 euroa (nykyarvo noin 950 euroa / ind. 2074).

Autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,74 euroa / ind. 2074).

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, jatkossa Ara-alennus).

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2085.

Perustelut



Tontti 28132/1 sijaitsee suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella ja sen piha-alue jää ahtaammaksi verrattuna tonttiin 28305/15. Näin ollen tontin 28305/15 rakennusoikeuden yksikköhinta on hieman korkeampi.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin 28 132/1 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,40 euroa/kk/k-m².

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin 28305/15 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,63 euroa/kk/k-m².

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrauseriaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho
Kymp/Make/Hautala



§ 184

Asunto Oy Merikasarminkatu 7:n ostohakemus (Katajanokka, tontti 8005/2)

HEL 2021-005063 T 10 01 01 01

Merikasarminkatu 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei Asunto-oy Merisatamankatu 7:n ostohakemus koskien yhtiön pitkäaikaisesti vuokraamaa Helsingin kaupungin kaupunginosa 8. (Katajanokka) korttelin 8005 tonttia 2 (os. Merisatamankatu 7, kiinteistötunnus: 91-8-5-2, pinta-ala noin 2 581 m²) anna aiheutta jatko-toimenpiteisiin.

(A1108-21)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asunto-oy Merikasarminkatu 7 pyytää, että kaupunki myisi yhtiölle sen pitkäaikaisesti vuokraamaan Katajanokan tontin 8005/2. Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee hakemustaan muun muassa vuokralaisten yhdenvertaisella kohtelulla, koska Katajanokalta on vuonna 2014 myyty



tontti tontin silloiselle vuokraiselle. Vuoden 2014 jälkeen kaupunginhallitus on vuonna 2019 vahvistanut uudet tontinluovutuslinjaukset. Mainittujen tontinluovutuslinjausten mukaan jo vuokrattu tontti voidaan myydä vain poikkeustapauksessa. Linjausten mukaiset edellytykset myynnille eivät Katajanokan tontti 8005/2 osalta täyty.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto-oy Merikasarminkatu 7 pyytää 9.4.2021 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunkiympäristölautakunta päättää Asunto-oy Merikasarminkatu 7:n oikeudesta lunastaa (ostaa) vuokratonttinsa (os. Merikasarminkatu 7/Merisotilaantori 3, kiinteistötunnus 91-8-5-2). Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee tontin myymistä vuokralaisten yhdenvertaisella kohtelulla. Asunto-oy Merikasarminkatu 7 katsoo hakemuksessaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun edellyttävän, että hakijalle vuokrattu tontti 8005/2 myydään, koska samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokraiselle. Edelleen Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee tontin myymistä Katajanokan uuden alueen asukasrakenteen monipuolistamisella sekä Katajanokan elinvoimaisuuden lisäämisellä.

Pitkäaikainen vuokraus

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.1983 (1779 §) vuokrata Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8005 tontin 2 (os. Merikasarminkatu 7, kiinteistötunnus: 91-8-5-2, pinta-ala noin 2 581 m²) Asunto-oy Merikasarminkatu 7:lle 1.9.1983 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Todetaan lisäksi, että yhtiö on vapautunut Hitas-sääntelystä vuonna 2014.

Tonttiedot

Tontti 8005/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolla saa olla palvelu-, liike- tai niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (AKe).

Tontin pinta-ala on noin 2 581 m² ja se on merkitty rekisteriin 14.5.1980.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 (220 §) Helsingin tontinluovutusta koskevat uudet linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.



Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään. Tämä tarkoittaa, että kaupunki luovuttaa asuntontit (uudistuotanto) pääsääntöisesti vuokraamalla. Asuntontti (uudistuotanto) voidaan myydä, mikäli sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettu tontti sijoittuu erityisen arvokkaalle ja veto-voimaiselle paikalle. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupunki ei enää tarjoa vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen. Kaupunki voi myydä yksittäisiä vuokrattuja asuntontteja alueilla, joilla kaupungin muu tonttimaan omistus on huomattavan vähäinen, mutta kaupunki ei siis laajamittaisesti tarjoa jatkossa asuntonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Jo vuokrattu ja rakennettu tontti voidaan siten myydä vain poikkeustapauksessa.

Tontinluovutuslinjausten tavoitteena on lisätä tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta sekä osaltaan parantaa vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua. Aikaisemmin kaupungin tontinluovutus on perustunut eri aikoina luottamuselimissä tehtyihin päätöksiin sekä ajan saatossa muodostuneisiin käytänteisiin.

[Linkki kaupunginhallituksen sivuille](#)

Tontin 8013/2 myynti vuokralaiselle vuonna 2014

Hakemuksessaan Asunto-oy Merikasarminkatu 7 (vuokralainen) toteaa, että vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu edellyttää tontin 8005/2 (vuokra-alue) myymistä. Samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokralaiselle.

Kaupunginhallitus päätti vuonna 2014 (24.11.2014, 1244 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Katajanokan tontti 8013/2 SATOKoti Oy:lle. Tontin myyntiä perusteltiin kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteuttamisen tukemisella. Tontti myytiin vuokralaiselle myöhemmin samana vuonna.

Todetaan, että vuonna 2014 noudatetun käytännön mukaan pääsääntöisesti kaikki sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit (uudistuotanto) luovutettiin myymällä. Tuolloin kaupunki myös tarjosi tonttien vuokralaisille mahdollisuutta ostaa tontti vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä (esimerkiksi vuonna 2010 ja 2015 päättyneet sopimukset). Tontinluovutuslinjaukset ovat muuttuneet vuodesta 2014 merkittävästi. Nykyisten linjausten mukaan tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla eikä jo vuokrattua ja rakennettua tonttia myydä kuin poikkeustapauksessa.

Ostohakemus ei anna aihetta toimenpiteisiin



As Oy Merikasarminkatu 7 katsoo hakemuksessaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun edellyttävän, että hakijalle vuokrattu tontti 8005/2 myydään, koska samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokraiselle.

Kuten edellä mainittiin, kaupunginhallitus on vahvistanut vuonna 2019 uudet linjaukset, joiden mukaan asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vahvistettujen tontinluovutuslinjausten mukaan jo vuokrattua ja rakennettua tonttia ei myydä. Tontin myyminen voi kuitenkin olla perustelua, mikäli tontti sijoittuu alueelle, jossa kaupungin maanomistus on huomattavan vähäinen. Asunto-oy Merikasarminkatu 7:lle vuokrattu tontti 8005/2 sijaitsee Katajanokan ns. uudella alueella (rakennettu noin 1980-luvulla). Katajanokan ns. uudella alueella tontit on luovutettu vuokraamalla. Tontin 8005/2 (vuokra-alue) ympäristössä on useita vuokratontteja eikä tontti siten sijoitu alueelle, jossa kaupungin maanomistus on vähäistä.

Kaupunki noudattaa tontinluovutuksessa vahvistettuja linjauksia soveltamisohjeineen. Linjausten mukaan perusteita tontin 8005/2 myymiselle sen vuokralaiselle ei ole.

Vuonna 2014 noudatettiin eri käytäntöjä kuin nykyisin ja perusteet tonttien myymiselle olivat tuolloin erilaiset. Tontin 8005/2 myynnin edellytyksiä arvioitaessa ei siten ole perusteltua ottaa huomioon vuonna 2014 tehtyä myyntipäätöstä (tontti 8013/2, SATOKodit Oy) ja sen perusteluita, koska vuoden 2014 luovutuskäytännöt poikkesivat huomattavasti nykyisistä vahvistetuista tontinluovutuslinjauksista. Voidaankin todeta, että mikäli kaupunki alkaisi valmistella tontin 8005/2 myymistä sen nykyiselle vuokralaiselle vuoden 2014 myyntipäätökseen nojaten, kaupunki toimisi vastoin vahvistamia linjauksia ja asettaisi toimijoita näin eriarvoiseen asemaan.

Selkeät linjaukset ovat parannus aikaisempaa tilanteeseen, jossa käytännöt perustuivat eri aikoina tehtyihin päätöksiin. Selkeät linjaukset palvelevat myös toimijoita ja vuokralaisia lisäämällä tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta.

Loppuun todettakoon vielä, että tontinluovutus perustuu poliittisiin päätöksiin. Vaikka tontin 8005/2 myyminen sen vuokralaiselle ei nykyisten tontinluovutuslinjausten mukaan ole perusteltua, tämä ei tarkoita, etteikö myynti joskus voisi olla mahdollista. Tulevaisuudessa mahdollisesti vahvistettavista tontinluovutuslinjauksista ei tällä hetkellä kuitenkaan ole tietoa. Nykyisten linjausten mukaan myynti ei kuitenkaan ole perusteltua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



22.03.2022

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/Haapamäki



§ 185

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 § 93 (polkupyörävahinko)

HEL 2021-005740 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 (93 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 2.6.2021 (93 §) päätöksellään hylännyt Laippatie 12-14 tapahtuneeseen polkupyörävahinkoon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään vielä yksilöimättömän vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 9.5.2021 klo 21.00 osoitteessa Laippatie 12-14 tapahtuneeseen polkupyörävaurioon liittyen. Hakijan polkupyörä oli vaurioitunut ajettaessa ajoradalla sijainneisiin kahteen peräkkäiseen kuoppaan. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että ajoradalla olevat päällysteen purkaumat olivat kymmenien metrien matkalla ja syvimmat kuopat olivat yli viisi senttiä syviä. Purkaumia ja kuoppia oli vahinkopaikan kohdalla koko ajokaistan leveydeltä eikä niitä hakijan mukaan ollut ko. kohdalla tilaa väistää turvallisesti joutumatta väistämään vastaantulijoiden kaistalle. Hakija kiistää itse rikkoneensa tieliikennelain mukaista huolellisuusvelvoitettaan tilanteessa.

Hakijan pyynnöstä hänelle on aikaisemmin toimitettu nähtäväksi hallintolain mukaisesti pyydetty, yksikönpäällikön päätöksen pohjana ollut alueen kunnossapidosta vastaavan antama selvitys. Hakija oli myös tiedustellut syytä ja päivämäärää korjaukselle, joka oli vahingon tapahtuessa jo ollut tilattuna kaupungin taholta, mutta jota urakoitsija ei vielä ollut ehtinyt suorittamaan. Vastauksena oli ilmoitettu, että korjaustilaus oli tehty 7.5.2021 ja valuasfaltti oli tilattu siksi, että kylmämassalla paikkaus ei olisi tässä tapauksessa tuottanut haluttua lopputulosta.

Perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



22.03.2022

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

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

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä asfaltin purkauma ei yksinään aiheuta kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kaupunki on laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää katu tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumaton ns. ankaraa vastuuta, joten pelkästään siitä sinänsä riidattomasta seikasta, että epätasainen päällysteen kohta on ollut aiheuttamassa polkupyörän vaurioitumista, ei yksinään seuraa kunnossapitovelvollisen vahingonkorvausvastuuta.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Katualueen kunnossapidosta vastaavan selvityksen mukaan Laippatien itäpäädyn päällyste oli ollut liikenteellisesti tyydyttävässä kunnossa. Hakijan ilmoittamassa paikassa oli ollut purkaumia, joita oli paikattu aikaisemmin tarvittaessa, kuten hakijan toimittamista kuvista oli havaittavissa. Tapahtuman sattuessa ei Laippatielle 7.5.2021 tilattua valuasfalttipaikkausta vielä oltu ehditty suorittaa. Purkauma ei selvityksen antajan mukaan ole ollut kiireellisesti korjattava eikä sille arvioitu tarpeelliseksi suorittaa erilliskorjauksia ennen valupaikkausta. Selvityksen antaja toteaa vielä, että paikalla on katuvalaistus ja purkauma on kierrettävissä.

Laippatie ei ole kovin vilkkaasti liikennöity katu. Tapahtumajakankohtana (9. toukokuuta klo 21.00) olosuhteet ovat olleet sellaiset, että huolellisuutta noudattaen ajoradan pinnoitteen purkaumat ovat olleet havaittavissa ja sopivaa tilannenopeutta noudattaen turvallisesti väistettävissä.

Kaupunki on seurannut ajoradan kuntoa ja tilannut valuasfalttipaikkauksen paikalle ennen vahinkoa, heti sen havaittuaan. Pinnoitteen epätasaisuudet ja painaumat eivät kaupungin näkemyksen mukaan ole muodostaneet sellaista vaaraa, ettei katualueen kunnan voitaisi niiden vuoksi katsoa täyttäneen II-hoitoluokan ajoradalle asetettavien tyydyttävän tason vaatimuksia myös ennen korjausten suorittamista.

Loppuputulos



Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle kaatumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

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

Sovellettu lainsäädäntö

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 3.6.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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



22.03.2022

nosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 3.6.2021. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 3.6.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 3.6.2021

Oheismateriaali

1 selvitys HEL2020-005740 Laippatie

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esiteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 02.06.2021 § 93

HEL 2021-005740 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Hakija on 10.5.2021 esittänyt kaupungille vielä yksilöimättömän vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan polkupyörä vaurioitui 9.5.2021 kello 21.00 osoitteessa Laippatie 12 - 14 ajettaessa ajoradalla sijainneisiin kahteen peräkkäiseen kuoppaan.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

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

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

Vahinkopaikalla ajorata on luokiteltu hoitoluokkaan II.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta taholta. Saadun selvityksen mukaan hakijan ilmoittamassa vahinkopaikassa on ollut purkauksia, joita on paikattu aina tarvittaessa. Laippatielle oli toukokuun alussa tilattu valuasfaltti-paikkaus jo ennen vahinkotapahtumaa, mutta paikkausta ei oltu vielä ehditty tehdä. Kunnossapitäjän antaman selvityksen mukaan purkaukset vahinkopaikalle eivät ole vaatineet kiireellisiä toimenpiteitä, vaan ajorata on ollut liikenteen tarpeiden edellyttämässä kunnossa vahingon aikaan. Paikalla on ollut katuvalaistus ja purkauma on ollut väistettävissä.

Forecan Kumpulan mittausasemalla tehtyjen mittausten mukaan vahinkopäivänä lämpötila on vaihdellut 1,7 °C ja 11°C välillä ja päivä on ollut



pääosin aurinkoinen. Vahinkopäivänä klo 21.00 sää on ollut pilvinen ja poutainen ja lämpötila on ollut 6,7°C. Aurinko on laskenut 21.36 vahinkopäivän iltana.

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

Pelkkä asfaltin purkauma ei yksinään aiheuta vahingonkorvausvastuuta kaupungille kadunpitäjänä. Kaupungin vahingonkorvausvastuu konkretisoituu vain, mikäli kaupunki on laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää katu tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta ei sääntele tyhjentävästi kaikkea. Katupäällysteiden laatuvaatimuksista mittayksiköissä (cm) ei ole olemassa kaupunkia sitovaa lakia tai normia. Kadunpitäjänä kunta määrittelee yleisen katujen kunnossapidon palvelutason ja siihen liittyvät laatuvaatimukset. Kaupunki on antanut sanalliset määreet laatuvaatimusten tulkinnaalle hoitoluokitusten kuvauksissa.

Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokauden aika sekä eri liikennemuotojen tarpeet. Vahinkopaikka on II-luokan kokoojakatu. Sen (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Asiassa saatujen selvitysten perusteella kaupunki on seurannut ajoradan kuntoa ja tilannut valuasfalttipaikkauksen paikalle jo ennen vahinkoa, heti sen havaittuaan. Matalista purkaumista huolimatta vahinkopaikan ajoradan kunto on ollut tyydyttävä vahingon tapahtuma-aikaan.

Polkupyörää pidetään tieliikennelaisissa ajoneuvona. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Vaikka tien päällystevauriot olisivat joskus hankalia havaita, ajoneuvojen kuljettajia sitovat silti tieliikennelain säännökset. Vallitsevien olosuh-



teiden perusteella purkauman havaitseminen ei olisi ollut mahdotonta tieliikennelain edellyttämää huolellisuusvelvoitetta noudattaen. Vahinko on tapahtunut poutaisella säällä. Vahinkopaikalla ei myöskään ole kiinteitä näköesteitä ja väylä on valaistu katuvaloilla. Näin ollen voidaan todeta, että purkaumat ovat olleet ennakoitavissa, havaittavissa ja väistettävissä.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunki ei katso laiminlyöneensä kunnossapitolain mukaisia tehtäviään eikä näin ollen ole asiansa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 186

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 7.1.2022 § 3 (muu vahinko)

HEL 2021-011343 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 7.1.2022 (3 §) päätöksellään hylännyt 11.9.2021 osoitteessa Merikannontie 4 tapahtuneeseen hakijan trailerin kyydissä olleen kilpaveneen vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 11.9.2021 osoitteessa Merikannontie 4 tapahtuneeseen hakijan trailerin kyydissä olleen kilpaveneen vaurioitumiseen liittyen.

Perustelut

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 7.1.2022. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 26.1.2022. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 24.1.2022 klo 16.15.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Sovellettu lainsäädäntö

Kuntalaki (410/2015) 138 § ja 139 §.

Laki sähköisestä asioinnista viranomais toiminnassa (13/2003) 19 §.



22.03.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 26.1.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kuva, liitoskohta ramppi ja kevyt liikenne
- 3 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kartta, Soutustadion hallintorakennus
- 4 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kartta, piirros
- 5 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 26.1.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kuva, liitoskohta ramppi ja kevyt liikenne
- 3 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kartta, Soutustadion hallintorakennus
- 4 Oikaisuvaatimus 26.1.2022, liite, kartta, piirros
- 5 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
07.01.2022 § 3

HEL 2021-011343 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 8.10.2021 esittänyt kaupungille 6000,00 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan trailerin kyydissä ollut kilpavene vaurioitui 11.9.2021 kello 7.00 trailerin irrottua kuljetusauton koukusta osoitteessa Merikannontie 4. Hakija epäilee asfalttia lisätyn edeltävän vuoden aikana kohdalla olevalle kävely- / pyörätielle ja näin lisänneen kohdalla olevan mäen kaltevuutta tai kulmaa.

Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

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



liikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaa-
ratilanteita.

Merikannontie on kokoojakatu, ja luokiteltu hoitoluokkaan II, kuten myös sen viereinen kevyen liikenteen väylä. Sen päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta taholta. Selvityksen mukaan vahinkopaikalle ei ole tehty kaupungin toimesta muutoksia asfalttipäällysteeseen tai muuhun rakenteeseen lähiaikoina. Paikallaan oleva asfaltti on ollut nykyisessä kunnossaan useamman vuoden ajan.

Alueella kunnossapitoa suorittavalta urakoitsijalta saadun selvityksen mukaan vahinkopaikan kohdalla kevyen liikenteen väylä ja ajorata ovat suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Kadussa vahinkopaikalla ei ole rakenteellista vikaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee tonttiliittymän rakentamisesta seuraavaa: Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen. Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie. Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

Kohdalla oleva kiinteistö on vuokrattu kaupungilta. Vuokrasopimuksen ehtoissa ei ole poikkeamaa maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemistä kiinteistön omistajan tai haltijan vastuista ja velvollisuuksista.

Pelkkä vahinkotapahtuma ei aiheuta korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet.



Vahingonkärsijän oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun. Ajoneuvon kuljettajia sitovat tieliikennelain säännökset. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella kaupunki katsoo, että mikäli vuokralaisen tarpeet tonttiliittymän suhteen olisivat vaatineet toimenpiteitä, olisi vuokralaisen tullut ryhtyä tonttiliittymän muokkaamiseen omille tarpeilleen sopivaksi asianmukaisin toimenpitein.

Katualue Merikannontien vahinkopaikalla on hyväkuntoinen osa katua. Siinä ei ole mitään sellaista rakenteellista vikaa, mikä olisi vaatinut kunnossapidon toimenpiteitä kaupungin taholta.

Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 88 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 05.01.2022 § 5

HEL 2021-011343 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.



Päätöksen perustelut

Hakija on 8.10.2021 esittänyt kaupungille 7.10.2021 päivätyn, 4 000,00 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan trailerin kyydissä ollut kilpavene vaurioitui 11.9.2021 kello 7.00 trailerin irrottua kuljetusauton koukusta osoitteessa Merikannontie 4. Hakija epäilee asfalttia lisätyn edeltävän vuoden aikana kohdalla olevalle kävely- / pyörätielle ja näin lisänneen kohdalla olevan mäen kaltevuutta tai kulmaa.

Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

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

Merikannontie on kokoojakatu, ja luokiteltu hoitoluokkaan II, kuten myös sen viereinen kevyen liikenteen väylä. Sen päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta taholta. Selvityksen mukaan vahinkopaikalle ei ole tehty kaupungin toimesta muutoksia asfalttipäällysteeseen tai muuhun rakenteeseen lähiaikoina. Paikallaan oleva asfaltti on ollut nykyisessä kunnossaan useamman vuoden ajan.

Alueella kunnossapitoa suorittavalta urakoitsijalta saadun selvityksen mukaan vahinkopaikan kohdalla kevyen liikenteen väylä ja ajorata ovat suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Kadussa vahinkopaikalla ei ole rakenteellista vikaa.



Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee tonttiliittymän rakentamisesta seuraavaa: Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen. Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie. Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

Kohdalla oleva kiinteistö on vuokrattu kaupungilta. Vuokrasopimuksen ehtoissa ei ole poikkeamaa maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemistä kiinteistön omistajan tai haltijan vastuista ja velvollisuuksista.

Pelkkä vahinkotapahtuma ei aiheuta korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuo-
tojen tarpeet.

Vahingonkärsijän oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun. Ajoneuvon kuljettajia sitovat tieliikennelain säännökset. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella kaupunki katsoo, että mikäli vuokralaisen tarpeet tonttiliittymän suhteen olisivat vaatineet toimenpiteitä, olisi vuokralaisen tullut ryhtyä tonttiliittymän muokkaamiseen omille tarpeilleen sopivaksi asianmukaisin toimenpitein.

Katualue Merikannontien vahinkopaikalla on hyväkuntoinen osa katua. Siinä ei ole mitään sellaista rakenteellista vikaa, mikä olisi vaatinut kunnossapidon toimenpiteitä kaupungin taholta.



Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 88 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 187

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2020 § 18 (liukastuminen)

HEL 2020-004778 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2020 (18 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 9.6.2020 (18 §) päätöksellään hylännyt 22.3.2020 kello 14.45 osoitteessa Hilatie tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 22.3.2020 kello 14.45 osoitteessa Hilatie tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kaupunki ei ole pystynyt osoittamaan sitä, että liukkaudentorjunnan hyväksi olisi suoritettu minkäänlaisia toimia. Hakijan mukaan on voitu pitää selvänä, että yöpakkasia voi esiintyä, mutta talven jälkeisen katuhiekoituksen pois harjaus oli suoritettu jo vahingon sattumispäivään mennessä. Hakijan mukaan ilmatieteen laitoksen tilasto kuukauden keskimääräisistä lämpötiloista osoittaa, että yleensä maaliskuun lämpötilat ovat keskimäärin nollan alapuolella, joten liukkaudentorjunnan lopettaminen on ollut hätiköityä ja epäammattimaista. Oikaisuvaatimuksen mukaan alueella on vahinkopäivänä yleisesti havaittu mustaa jäätä siinä määrin, että liukkaudentorjuntaa olisi pitänyt suorittaa jalankulkijoiden turvallisuuden varmistamiseksi. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty ilmatieteenlaitoksen tilastoja, muistio liukkaudentorjunnan tarpeista alueella sekä liikennevahinkolautakunnan normisto.

Perustelut

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



Hallintopäällikön päätöksen perusteluissa on todettu siihen saatujen selvitysten perusteella, että sääolosuhteet eivät ole aiheuttaneet liukkauden tuntuvaa lisääntymistä, eikä näin ollen ole ollut tarvetta ryhtyä ylimääräisiin kunnossapitotoimiin liukkauden torjumiseksi. Keväällä saattaa erityisesti varjoisissa kohdissa olla yöpakkasen jäljiltä satunnaisia liukkaita kohtia siitä huolimatta, että säätila on plussan puolella.

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

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut tyydyttävässä kunnossa. Hilatien jalkakäytävää kunnossapidetään III-hoitoluokan mukaisesti.

Ilmatieteen laitoksen ilmastokatsauksen (3/2020) mukaan maaliskuu 2020 on ollut Etelä-Suomessa noin 3-4 astetta pitkän ajan keskiarvoa lämpimämpi. Kunnan talvi ja pysyvä lumi ovat jääneet maaliskuussa tulematta laajalti Suomen eteläosaan, mutta 14.3. ja 20-21.3.2020 on virrannut kylmää ilmaa koko maahan ja lämpötila on käynyt pakkasen puolella.

Ilmatieteen laitoksen Helsingin Kumpulan säähavaintoaseman tiedoista ilmenee, että koko maaliskuun keskilämpötila on ollut +2.1 °C. Ajalla 1.3.-19.3.2020 on ilman lämpötila ollut vakaasti lämpöasteiden puolella, käyden ainoastaan kerran, 14.3.2020, pakkasella. Lämpötila on ollut korkeimmillaan +9.3°C 19.3.2020. Ilman lämpötila on laskenut illalla 20.3.2020 pakkasasteisiin ja kahtena vahinkopäivää edeltävänä yönä, 21.3. ja 22.3.2020, on esiintynyt yöpakkasia.

Kumpulan säähavaintoaseman tietojen mukaan ilman lämpötila on ollut yöllä 21.3.2020 alimmillaan -6.1°C ja päivällä korkeimmillaan +2.1 °C. Yöllä on esiintynyt ajoittaista lumisadetta, joka on loppunut kello 11, ja lumen määräksi on mitattu 1.7 mm vedeksi muutettuna. Vahinkopäivänä 22.3.2020, on ilman lämpötila käynyt yöllä alimmillaan -6.7 °C:ssa, mutta lämpötila noussut kello 8 lämpöasteisiin käyden ylimmillään +2.7 °C:ssa ennen vahinkotapahtumaa. Vahinkohetkellä on lämpötilaksi mitattu +1°C. Vahinkopäivän sää on ollut poutainen ja selkeä eikä sateita ole esiintynyt. Lumikertymää ei ole vahinkopäivänä ollut, kuten ei myöskään koko maaliskuun aikana.

Ilmatieteen laitoksen Helsingin Kaisaniemen säähavaintoaseman säähavaintotiedot vastaavat pääosin Kumpulan säähavaintoaseman tietoja, mutta niissä kyseisen ajanjakson lämpötilat ovat hieman lämpimämpiä ja lumisateen määrä on vähäisempi.



Yöpakkasen jäljiltä voi esiintyä satunnaisia liukkaita kohtia eli ns. mustaa jätää. Mustaa jätää voi syntyä korkeapaineen aikana, kun lämpötila laskee nolnaan tai lähelle sitä. Mustaa jätää voi muodostua tien pinnalle, vaikka lämpötila ei laskisi pakkasen puolelle. Mustan jään liukkaus on paikallista, jolloin kulkuväylät ovat pääsääntöisesti täysin paljas kivia, mutta paikoin voi esiintyä liukkaita kohtia.

Hakijan aikaisemmin toimittamista valokuvista ei käy ilmi, milloin kuvat on otettu, mutta kuvista on nähtävissä, että jalkakäytävä on paljas kuiva lukuun ottamatta vahinkopaikan kohdalla olevan kiinteistön muodostamaa jalkakäytävän varjokohtaa, jossa on ohut lumipeite. Valokuvista näkyy lisäksi, että kyseisen kiinteistön nurkassa sijaitsevan syöksytornin edessä olevalla jalkakäytävän alueella, on lumipeitteessä märkä kohta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Kaupunki ei näin ollen vastaa syöksytornesta jalkakäytävälle johdetusta vedestä tai sen jääytymisestä aiheutuneesta vahingosta.

Kaupunki huolehtii kunnossapitolain mukaisista tehtävistään myös liukkaudentorjunnan osalta hiekoitushiekan puhdistamisen jälkeen, mutta jalkakäytävää ei ole hiekoitettu tai tehty muita liukkaudentorjuntatoimenpiteitä ennen vahinkotapahtumaa, koska säätilassa ei ole tapahtunut mitään sellaista muutosta, mikä olisi aiheuttanut tarvetta liukkaudentorjuntatoimenpiteisiin. Kaupungin palautejärjestelmään ei ole myöskään saapunut ilmoituksia, eikä kaupungille ole saapunut muita vahingonkorvausvaatimuksia kyseisen jalkakäytävän liukkauteen liittyen.

Edellä esitetyn perusteiden kaupunki katsoo, että sääolosuhteet eivät ole olleet sellaiset, että kaupungin olisi tullut ryhtyä liukkaudentorjuntatoimenpiteisiin. Maaliskuu on ollut tavallista maaliskuuta lämpimämpi, eikä maassa ole ollut lunta eikä jätää ja kulkuväylät ovat olleet paljas kivia koko maaliskuun ajan. Tästä syystä myös hiekan nosto on voitu suorittaa ennen vahinkotapahtumaa. Vahinkopäivänä ei ole satanut ja vahinkoa edeltävänä päivänä esiintynyt vähäinen ajoittainen lumisade on päättynyt yli vuorokausi ennen vahinkotapahtumaa. Vaikka lämpötila on käynyt pakkasen puolella kahtena yönä ennen vahinkotapahtumaa, ei säätilassa ole tapahtunut mitään sellaista muutosta, mikä olisi aiheuttanut liukkauden tuntuvaa lisääntymistä. Vahinkotapahtuma on näin ollen ollut ennalta arvaamaton kaupungin kannalta. Kaupunki katsoo huolehtineensa kadun kunnossapidosta kunnossapitolain edellyttämällä tavalla eikä vahinko ole johtunut kaupungin kunnossapitotehtävän laiminlyönnistä.

Vahinko on tapahtunut keväällä valoisaan aikaan aurinkoisena päivänä varjoisessa paikassa jalkakäytävän mutkassa. Hakija on kertonut aikai-



semmin, että vahinkopaikka on varjossa aina pitkälle iltapäivään saakka.

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

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle aiheutuneesta vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 103 e §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse e-kirjeitse 11.6.2020. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 25.6.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)

Oheismateriaali

- 1 Ilmatieteen laitos Kumpula Vrk-havainnot 21.-22.3.2020
- 2 Ilmatieteen laitos Kumpula Hetkellishavainnot 21.-22.3.2020
- 3 Ilmatieteen laitos Kaisaniemi Vrk-havainnot 1.-22.3.2020
- 4 Auringon nousu- ja laskuajat Helsinki 22.3.2020
- 5 Kunnossapidon selvitys oikaisuvaatimukseen

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

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



22.03.2022

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
09.06.2020 § 18

HEL 2020-004778 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 8.4.2020 esittänyt kaupungille yksilöimättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimukset on myöhemmin yksilöity yhteensä 6 290,69 euron suuruiseksi. Vaatimuksen mukaan hakija on liukastunut sunnuntaina 22.3.2020 klo 14.45 kävellessään jalkakäytävällä osoitteessa Hilatie 15. Vahingonkäräjien kertomuksen mukaan liukastuminen tapahtui paikassa, jossa jalkakäytävän mutka on varjossa aina pitkälle iltapäivään saakka. Vahingonkäräjä ei ollut havainnut, että jalkakäytävällä oli yöpakkasen jäljiltä mustaa jätää. Vaatimuksen mukaan tien pinta oli ollut jäinen ja hiekoittamaton. Vahingonkäräjien toimittamassa valokuvassa on nähtävissä pieniä määriä lunta vahinkopaikalla.

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

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

Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Vahinkopaikka on jalkakäytävä ja se kuuluu hoitoluokkaan III.

III-luokan kevyen liikenteen väyliltä poistetaan lumi, sohjo ja jää niin, ettei synny liikennettä haittaavaa epätasaisuutta. Liukkaus torjutaan heti I- ja II-luokan katujen jälkeen. Aurauksen lähtökynnys III-luokan kevyen liikenteen väylillä on 5 cm. Toimenpideaika on aurauksen osalta kahdeksan tuntia, kuitenkin niin, että klo 13-04 aurauksen ylittänyt sade tulee olla aurattu klo 12 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun lumisade on päätynyt. Liukkaudentorjunnan toimenpiteiden



osalta toimenpideaika on viisi tuntia, kuitenkin niin, että klo 16-7 välillä ilmenneen liukkauden tuntuvan lisääntymisen johdosta liukkaudentorjuntatoimenpiteet tulee olla suoritettu klo 12 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimenpideaika alkaa siitä, kun liukkaudessa on tapahtunut tuntuva lisääntyminen.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan Kaarelan urakka-alueella, johon vahinkopaikka kuuluu, on aloitettu hiekannosto 9.3.2020. Vahinkopaikalta oli jo puhdistettu talven hiekoitushiekat pois vahinkopäivään 22.3.2020 mennessä.

Katuhiekoitus on merkittävä ilmanlaatua heikentävä terveysriski. Tämän takia kaupunki poistaa hiekoitushiekan heti, kun sää- ja keliolosuhteet sen sallivat. Maaliskuussa vallitsi koko Suomessa erittäin lauha säätyyppi, ollen erityisen lauha Etelä-Suomessa (lähde: Ilmatieteen laitoksen Ilmastokatsaus 3/2020). Näin ollen sääolosuhteet ovat olleet sellaiset, että hiekannosto on voitu aloittaa.

Forecan mukaan vahinkopäivänä 22.3.2020 lämpötila on vaihdellut Kumpulan mittausasemalla tehdyissä mittauksissa 2,2 °C ja -6,4 °C välillä. Lämpötila klo 14 oli 2,2 °C. Lämpötila on ollut pakkasella noin klo 9 asti. Lumikertymä on ollut 0 cm eikä sateita ole esiintynyt. Sää on ollut selkeä ja poutainen. Vahinkoa edeltäneenä päivänä 21.3.2020 on esiintynyt vähäistä, ajoittaista lumisadetta, joka ei ole vaikuttanut lumikertymään. Sateen määrä on ollut vedeksi muutettuna 1 mm. Vähäisen lumisateen jälkeen säätila on ollut aurinkoinen ja plussan puolella, jolloin vastasatanut, vähäinen lumi on pääsääntöisesti sulanut pois.

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

Kadun kunnossapitovelvollinen voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Sääolosuhteet eivät ole aiheuttaneet liukkauden tuntuvaa lisääntymistä. Näin ollen ei ole ollut tarvetta ryhtyä ylimääräisiin kunnossapitotoimiin liukkauden torjumiseksi.

Kadun käyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää onnettomuusriskiään varautumalla keliolosuhteiden muutoksiin ja ottamalla ne riittävästi liikumisessaan huomioon. Keväällä saattaa erityisesti varjoisissa kohdissa olla yöpakkasen jäljiltä satunnaisia liukkaita kohtia siitä huolimatta, että säätila on plussan puolella.



Kaupungin puolelta ei ole todettavissa tahallisuutta tai tuottamusta, eikä kaupunki ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia tehtäviään. Kyseinen vahinko on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

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



§ 188

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 10.3.–16.3.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 10.3.–16.3.2022 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

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 3, yksikön päällikkö



22.03.2022

Asia/20

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysвуokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 2, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.3.2022

[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



22.03.2022

Asia/21
Salassa pidettävä
JulkL (621/1999) 24.1 §
25 k

§ 189

Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)



22.03.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 169, 170, 171, 172, 173, 175, 179, 181, 182, 183 ja 188 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 174, 185, 186, 187 ja 189 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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



22.03.2022

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättämistä.

Valitusviranomais

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.



22.03.2022

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mi-



22.03.2022

käli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhaki-
jan 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 176 ja 180 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistet-
tu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vai-
kuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan vii-
meisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

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



22.03.2022

Valitusviranomainen

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, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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



22.03.2022

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 177 ja 184 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



22.03.2022

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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



22.03.2022

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 178 §.

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



22.03.2022

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
- 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



22.03.2022

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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



22.03.2022

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



22.03.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomas Nevanlinna

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.04.2022.