



03.05.2022

Kokousaika 03.05.2022 klo 15:30 - 18:35

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Borgarsdottir Sandelin, Silja	
Haglund, Mia	
Kivekäs, Otso	saapui klo 15:36, läsnä: 268 - 284 §
Meri, Otto	
Nevanlinna, Tuomas	
Pajunen, Jenni	
Pasanen, Amanda	
Raatikainen, Mika	
Hjelt, Jenni	varajäsen
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen
Penttinen, Katri	varajäsen

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	va. yksikön päällikkö
Rangdell, Katriina	lakimies
Hietanen, Juha	liikenneinsinööri
	asiantuntija
	saapui klo 16:18, poistui klo 17:48,
	läsnä: 273 §
Linnas, Tuukka	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	saapui klo 15:44, poistui klo 15:55,
	läsnä: 270 §



03.05.2022

Niemelä, Juha	yleiskaavasuunnittelija asiantuntija saapui klo 17:48, poistui klo 18:00, läsnä: 278 §
Rantalainen, Petra	projektipäällikkö asiantuntija saapui klo 18:01, poistui klo 18:27, läsnä: 279 §
Salminen, Toni	ICT-asiantuntija poistui klo 16:06, läsnä: 268 - 270 §:t
Saukkonen, Tiina	suunnitteluvastaava asiantuntija saapui klo 15:57, poistui klo 16:17, läsnä: 271 - 272 §:t
Toivanen, Lasse	projektijohtaja asiantuntija saapui klo 18:01, poistui klo 18:27, läsnä: 279 §
Ukkonen, Jussi	arkkitehti asiantuntija saapui klo 15:44, poistui klo 15:56, läsnä: 270 §
Vuontoniemi, Teemu	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 18:01, poistui klo 18:27, läsnä: 279 §
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 268 - 284 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 268 §
Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 269 - 284 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Kristina Montell	va. yksikön päällikkö 268 - 284 §



03.05.2022

§	Asia	
268	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
269	Asia/2	Ilmoitusasiat
270	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Villenkallion tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12740)
271	Asia/4	Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen
272	Asia/5	Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen
273	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena
274	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon
275	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi
276	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren liittymän toteutusta
277	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eva Biaudéin toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren rantojen luonnonmukaisuutta, saavutettavuutta ja käytettävyyttä
278	Asia/11	Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KARVI)
279	Asia/12	Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu, katu- ja siltasuunnitelman hyväksyminen, Jätkäsaari
280	Asia/13	Tehtaanpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Punavuori
281	Asia/14	Karibianaukio, katusuunnitelman hyväksyminen, Länsisatama
282	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Laajasalo, Laajasalon kauppakeskuksen alue, tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä (LPA) 49034/7)
283	Asia/16	Hankintaoikaisuvaatimus asuntotuotantopäällikön päätöksestä



03.05.2022

		14.3.2022 207/2022 koskien Helsingin Asumisoikeus oy Myllymatkan ja pysäköintilaitoksen kokonaissuunnittelun hankintaa
284	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 21.4.-27.4.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 268

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 Mika Raatikaisen ja varatarkastajaksi jäsen Jenni Pajusen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.05.2022

Asia/2

§ 269
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 13.4.2022 § 88

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotonteille (Toukola, tontit 23905/8 ja 10)

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Kvsto 13.4.2022 § 89

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49339/1)

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Kvsto 13.4.2022 § 91

Kaarelan Kantelettarentie 9:n asemakaavan muutos (nro 12275)

HEL 2013-010702 T 10 03 03

Kvsto 13.4.2022 § 92

Vuosaaren Furuborginkatu 6 ja 8 asemakaavan muuttaminen (nro 12671)

HEL 2020-005768 T 10 03 03

[Pöytäkirja 13.4.2022](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.05.2022

Asia/2

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



§ 270

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Villenkallion tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12740)

HEL 2019-002374 T 10 03 03

Hankennumero 0592_16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn ja 3.5.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katualuetta ja asemakaavan muutos 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54012 ja 54013 ja sekä puisto-, katu- ja suoja- viheralueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Lisäksi lautakunta toteaa, että korttelin 54013 rakennusten purkaminen on hyvä toteuttaa vasta siinä vaiheessa, kun nykyiset rakennukset tule- vat teknisen käyttöikänsä päähän.

Käsittely

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

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



Esitysehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Lisäksi lautakunta toteaa, että korttelin 54013 rakennusten purkamisen on hyvä toteuttaa vasta siinä vaiheessa, kun nykyiset rakennukset tulevat teknisen käyttöikänsä päähän.

Kannattaja: Jenni Hjelt

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitysehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Lisäksi lautakunta toteaa, että korttelin 54013 rakennusten purkamisen on hyvä toteuttaa vasta siinä vaiheessa, kun nykyiset rakennukset tulevat teknisen käyttöikänsä päähän.

Jaa-äänet: 4

Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Risto Rautava

Ei-äänet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Mika Raatikainen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 4 - 9.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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: 09 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.5.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.5.2022, päivitetty Kylk:n 3.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
- 7 Viitesuunnitelma, Heka Airoparantie 6.7.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn ja 3.5.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katualuetta ja asemakaavan muutos 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54012 ja 54013 ja sekä puisto-, katu- ja suoja- viheralueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätösten-
teko

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

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevia kortteleita 54012 ja 54013 sekä kortteleiden viereisiä puisto- ja suojaviheralueita sekä niitä ympäröiviä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 54012 täydennysrakentamisen kuudella VII-VIII-kerroksisella asuinkerrostalolla nykyisten autosuojien ja pelikenttien tilalle, ja korttelin 54013 nykyisten kaksikerroksisten asuinkerrostalojen purkamisen ja korvaamisen kolmella IV-VIII-kerroksisella puurakenteisella asuinkerrostalolla. Rakennusten purkaminen ei ole todennäköisesti ajankohtaista vielä lähivuosina, mutta myöhempi muutos on kaavaratkaisussa suunniteltu osana suurempaa kokonaisuutta. Puistoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueen läpikulkuyhteyksiä kehitetään. Myös Kallvikintietä sivuava suojaviheralue ja puistoalue muutetaan lähivirkistysalueiksi. Viheryhteyttä korttelin 54013 länsipuolella levennetään.

Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Kallvikintien varteen sijoittuva tehokas täydennysrakentaminen sovitetaan Keski-Vuosaaren väljään kaupunkirakenteeseen ja mäntypuustoiseen maisemaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 21 969 k-m² ja liiketilakerrosalaa vähintään 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,18. Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Vuosaaren joukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne tiivistyy samalla, kun asuntokanta monipuolistuu ja alueelle mahdollistetaan lisää kaupallisia lähipalveluja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–1985.

Helsingin kaupunki omistaa kaikki alueet lukuun ottamatta korttelia 54012, joka on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia viheralueiden laajentumisesta sekä reitistön parannuksista.

Kaava-alueen kortteli 54012 on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaupunki omistaa korttelin 54013. Kortteliin kaavoitettavan lisärakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 5 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.11.– 13.12.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.10.2021 ja lautakunta päätti 2.11.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Oy Säästörastin tontille esitetyn täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja ul-



konäköön, liikenteen ja huollon toimivuuteen, pelastamisen järjestelyihin, pysäköintipaikkojen määrään, nykyisten autosuojien purkamiseen, Keski-Vuosaaren ja Säästörastin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanoton ja paikalliseurojen sekä asukkaiden mielipiteiden huomioimiseen, Airoparintien purkavaan täydennysrakentamiseen, kaavamutoksen Villenkallio-nimeen, kaavaehdotuksesta tehtyihin lausuntopyyntöihin, Vuosaaren terveydenhuollon riittämättömyyteen asukasmäärän kasvaessa, kaavaehdotuksen MRL:n mukaisuuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin 54012 täydennysrakentamisen tehokkuuteen suhteessa alueen väljään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, korttelin 54013 purkavan täydennysrakentamisen ympäristölliseen ja kulttuuriin kestävyyteen, korttelissa 54012 sijaitsevaan muuntamotilaan ja siihen liittyviin kaapelireitteihin sekä korttelialueilla sijaitseviin vesi- ja viemäriverkoston rakenteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Erityisesti kulttuuriympäristön huomioimisen osalta ei kuitenkaan kaikkia tavoitteisiin liittyviä risiiriitoja pystytty ratkaisemaan osallisia tyydyttävällä tavalla. Esimerkiksi kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei yleiskaava 2016 tehokkuusmerkintöjä kyetä huolellisemmin räätälöimään maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle.

Kaavaehdotuksesta saadun kulttuuriympäristön huomioimista koskevan palautteen johdosta järjestettiin yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen kesken. Kokouksessa arvioitiin erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain toteutumista



03.05.2022

valmistelussa ja kaavaratkaisussa. Kokouksen muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

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: 09 310 33671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.5.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.5.2022
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
- 7 Viitesuunnitelma, Heka Airoparantie 6.7.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset



- 10 Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 245

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.12.2021



03.05.2022

Asia/4

§ 271

Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-005295 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO 6241/2 liitteen numero 2 mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että latureitin toteutuksessa on huolehdittava siitä, että vaikutukset metsäluontoon ovat mahdollisimman vähäiset, ja lautakunta edellyttää, että latujen toteutuksen tulee vastata puistosuunnitelmissa esitettyä täsmällisesti puiden määrän osalta. Toteutusvaiheessa tulee siis huolehtia siitä, että ainuttakaan säilytettäväksi merkittyä puuta ei kaadeta.

Käsittely

Asiassa aikana kuultavana oli suunnitteluvastaava Tiina Saukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että latureitin toteutuksessa on huolehdittava siitä, että vaikutukset metsäluontoon ovat mahdollisimman vähäiset, ja lautakunta edellyttää, että latujen toteutuksen tulee vastata puistosuunnitelmissa esitettyä täsmällisesti puiden määrän osalta. Toteutusvaiheessa tulee siis huolehtia siitä, että ainuttakaan säilytettäväksi merkittyä puuta ei kaadeta.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/2
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6241/2
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO 6241/2 liitteen numero 2 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Hiihtoreitin tarve on määritelty kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelussa, joka vastaa reitin kunnossapidosta. Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman lähtökohtana on vuonna 2020 hyväksytty Keskuspuiston opastuksen yleissuunnitelma, jonka mukaan Paloheinän täyttömäen pohjoispuolinen ulkoilureitti, joka on nykykäytössään talvella latuna, muutetaan talvikunnossapidettäväksi reiteiksi. Taustalla on kaupungin saama runsas asukaspalaute, jossa on toivottu lisää käveltäviä ja pyöräiltäviä talviulkoilureittejä Keskuspuiston pohjoisosaan. Tavoitteena on myös vähentää laduilla kävelyä ja pyöräilyä.

Suunnitelman sisältö

Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelma sisältää suunnitelmaselostuksen VIO 6241/2 liitteen 1 mukaisesti, suunnitelmapiirustuksen VIO 6241/2 liitteen 2 mukaisesti ja vuorovaikutusraportin liitteen 3 mukaisesti.

Keskuspuiston opastussuunnitelman mukainen talvikunnossapidettävä reitti yhdistää Keskuspuiston pääreitit ja Paloheinän majan, jolloin alueen kävely- ja pyöräilymahdollisuudet paranevat talvisin. Paloheinän täyttömäen pohjoispuolinen, ulkoilumajalta länteen sijoittuva uusi latureitti on noin 600 metriä pitkä. Se sijoittuu jatkossa talvisin kävelylle ja pyöräilylle osoitettavan ulkoilureitin reunaan korvaten siinä tällä hetkellä olevan ladun.

Uudelle latureitille on suunniteltu kahden vierekkäisen, perinteisen hiihtotyylin latu, joka sijoittuu olevan ulkoilureitin reunaan kiinni, mistä syystä puiden kaatamistarve on vähäinen. Puiden kaatamisesta ei ole haittaa liito-oraville, mikä on tarkistettu suunnittelun yhteydessä. Latupohja pinnoitetaan puuhakkeella, jolloin sen luiskat maisemoituvat luonnonkasvillisuudella.



Puistosuunnitelman mukainen hiihtoreitti mahdollistaa talvikunnossapidetyn kävely- ja pyöräilyreitit sekä säilyttää hiihtoyhteyden. Mikäli suunniteltua latua ei toteutettaisi, katkeaisi hiihtoyhteys Paloheinän majalta läntisille yhteysladoille. Kävelyä, pyöräilyä ja latua ei ole mahdollista sijoittaa nykyiselle reitille sen kapeuden vuoksi.

Vuorovaikutus

Suunnittelu tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelun kanssa. Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta. Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Kerro Kantasi verkkopalvelussa 23.1. - 13.2.2022 yhdessä Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelmaluonnoksen kanssa. Kummastakin puistosuunnitelmasta pystyi antamaan palautetta erikseen. Paloheinän latusuunnitelman luonnoksesta saatiin 323 kommenttia.

Mielipiteet ryhmiteltiin ja kuvattiin pääkohdiltaan teemoittain varustettuina esimerkkikommentein. Niihin laadittiin vastineet, jotka ovat koottuina vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Suunnitelma kävelyn ja pyöräilyn mahdollistamisesta talvella todettiin monessa palautteessa hyväksi asiaksi ja edistävän alueen monipuolista käyttöä. Vastineessa todetaan, että saadun palautteen perusteella talvellakin hoidetuille kävely- ja pyöräilyreiteille on kysyntää.

Luisteluhiihtäjät toivoivat, että myös luisteluhiihto olisi mahdollista korvaavalla reitillä perinteisen hiihtotyylin lisäksi. Vastineessa todetaan, että luisteluhiihdolle on haastavaa tarjota kattavaa latuverkostoa sen vaatiman tilantarpeen takia. Leveiden reittien rakentaminen tarkoittaisi enemmän puiden kaatamista.

Puiden kaatamista vastustettiin saaduissa mielipiteissä. Vastineen mukaan latu on pyritty linjaamaan ja mitoittamaan niin, että rakentamisen vaikutus puustoon, maisemaan ja luontoon on mahdollisimman vähäinen. Ladun takia joudutaan kaatamaan 13 puuta, joiden rungon halkaisija on yli 20 senttimetriä. Tätä pienempiä puita ei mitattu suunnittelua-alueelta. Ladun takia joudutaan kaatamaan myös pienempiä puita. Kaadetut puut jätetään maastoon lahopuiksi.

Latureiteille toivottiin opastusta. Se toteutuu tästä vuodesta alkaen Keskuspuiston opastussuunnitelman mukaisesti. Palautteessa annettiin myös kritiikkiä Keskuspuiston opastussuunnitelmassa esitetyistä talvikunnossapidettävistä Paloheinän ja Haltialan ulkoilureiteistä.

Kustannukset ja aikataulu



Paloheinän ladun arvioidut rakennuskustannukset ovat 70 000 euroa (alv 0%).

Ylläpidon kustannukset/vuosi vaihtelee talven lumimäärän mukaan arvioidun 200 - 2000 euroa (alv 0%) välillä. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut vastaa kunnossapidosta.

Ladun rakentaminen voidaan toteuttaa vuoden 2022 aikana.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 02 Liikuntapaikat ja ulkoilualueet.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Toimivalta

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

Yleistiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30 / henkilöiden lukumäärää ei tiedetä. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen verkkosivuilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/2
- 2 Suunnitelmapiiustus VIO 6241/2
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen



03.05.2022

Asia/4

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 248



§ 272

Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-005298 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO6241/1 liitteen numero 2 mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että latureitin toteutuksessa on huolehdittava siitä, että vaikutukset metsäluontoon ovat mahdollisimman vähäiset, ja lautakunta edellyttää, että latujen toteutuksen tulee vastata puistosuunnitelmissa esitettyä täsmällisesti puiden määrän osalta. Toteutusvaiheessa tulee siis huolehtia siitä, että ainuttakaan säilytettäväksi merkittyä puuta ei kaadeta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnittelupäällikkö Tiina Saukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että latureitin toteutuksessa on huolehdittava siitä, että vaikutukset metsäluontoon ovat mahdollisimman vähäiset, ja lautakunta edellyttää, että latujen toteutuksen tulee vastata puistosuunnitelmissa esitettyä täsmällisesti puiden määrän osalta. Toteutusvaiheessa tulee siis huolehtia siitä, että ainuttakaan säilytettäväksi merkittyä puuta ei kaadeta.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi



03.05.2022

Asia/5

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/1
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6241/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO6241/1 liitteen numero 2 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kuninkaantammentie on osoitettu pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitiksi. Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman lähtökohtana on vuonna 2020 hyväksytty Keskuspuiston opastuksen yleissuunnitelma, jonka mukaan Kuninkaantammentie muutetaan talvikunnossapidettäväksi reitiksi osana pyöräilyn edistämistä. Taustalla on myös asukaspalaute, jossa on toivottu lisää käveltäviä ja pyöräiltäviä talviulkoilureittejä Keskuspuiston pohjoisosaan. Yksi tavoite on vähentää laduilla kävelyä ja pyöräilyä.

Suunnitelman sisältö

Puistosuunnitelma sisältää suunnitelmaselostuksen liitteen 1 mukaisesti, suunnitelmapiirustuksen VIO6241/1 liitteen 2 mukaisesti ja vuorovaikutusraportin liitteen 3 mukaisesti.

Rakennettavan latureitin pituus on noin 600 metriä. Reitti kulkee välillä Pitkäkoscenniitty–Uudentorpanpelto. Uusi latureitti yhdistää useita muita latuja toisiinsa mahdollistaen sujuvan latuverkoston Haltialan alueella. Kulttuuri- ja vapaa-ajan liikuntapalvelut, joka on määritellyt hiihtoreitin rakentamistarpeen, vastaa myös ladun kunnossapidosta.

Suunnittelun aikana etsittiin vaihtoehtoisia latalinjauksia Kuninkaantammentien ja Haltialanmetsän luonnonsuojelualueen välisestä maastokäytävästä. Myös erilaisia ladun leveyksiä tutkittiin ja päädyttiin vaihtoehtoon, joka mahdollistaa kaksisuuntaisen perinteisen hiihtotyylin reitin, joka on ylläpidettävissä nykyisellä kalustolla.



Suunnitelmassa on huomioitu Kuninkaantammentien maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot, mitä myös Helsingin kaupunginmuseon on edellyttänyt kannanotossaan.

Kuninkaantammentien hiihtoreitti on suunniteltu siten, että sen vaikutus metsäiseen maisemaan ja luontoon on mahdollisimman pieni. Luontotietojärjestelmän mukaiset linnuston, lepakoiden ja kääpien alueiden arvot on otettu suunnitelmassa huomioon sijoittamalla latu-ura mahdollisimman kapeana maastoon siten, että sen takia kaadettavien, yli 20 cm läpimitaltaan olevien puiden lukumäärä on mahdollisimman pieni. Kaadettavat puut jätetään maastoon lahopuiksi.

Puiden kaatamisesta ei ole haittaa liito-oraville, mikä on tarkistettu suunnittelun yhteydessä. Latureitti sijoittuu ulkoilureitin eteläpuoleiseen metsään siten, että tien ja ladun väliin jää puustoa. Latupohja pinnoitetaan puuhakkeella, ja sen luiskat maisemoituvat luonnonkasvillisuudella.

Puistosuunnitelmassa esitetty latureitti on sopivin hiihtoyhteyden säilyttämiseksi Pitkäkosken majan, sieltä lähtevien Keskuspuiston läntisten latureittien ja Niskalan pelloilla olevien latujen välillä.

Vuorovaikutus

Kuninkaantammentien hiihtoreitin tarve latuverkoston täydentäjänä määriteltiin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelussa ja hiihtoreitin puistosuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta. Suunnittelu tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen kanssa. Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Kerro Kantasi verkkopalvelussa 23.1. - 13.2.2022 yhdessä Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelmaluonnoksen kanssa. Kummastakin puistosuunnitelmasta pystyi antamaan palautetta erikseen. Kuninkaantammentien latusuunnitelman luonnoksesta saatiin 925 kommenttia.

Kuninkaantammentien hiihtoreitillä järjestettiin maastokatselmus 27.1.2022 kutsutuille sidosryhmätahoille. Maastokatselmuksella käveltiin suunniteltu latulinjaus läpi ja suunnitelmasta keskusteltiin paikalle saapuneiden kanssa. Suunnitelmaluonnoksesta saatiin myös kirjallista palautetta Keskuspuistoryhmältä, Kaupunginmuseolta ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys HELSY:ltä.

Edellä mainittu palaute ja mielipiteet käytiin läpi ja niihin laadittiin vastineet vuorovaikutusraportin mukaisesti (liite 3).

Saadussa palautteessa kävelijät ja pyöräilijät kannattivat hiihdon siirtämistä uudelle hiihtoreitille ja Kuninkaantammentien muuttamista talvi-



sin kunnossapidettäväksi ulkoilureitiksi. Hiihtäjät puolestaan vastustivat Kuninkaantammentiellä tähän asti olevan ladun muuttamista talvisin kunnossapidettäväksi kävelyn ja pyöräilyn reitiksi.

Palautteessa ehdotettiin myös, että Kuninkaantammentiellä voisi jatkossa sekä hiihtää, että kävellä ja pyöräillä rinnakkain. Vastineissa todetaan, että tämä ei ole mahdollista, koska se edellyttäisi Kuninkaantammentien leventämistä, mikä taas ei ole mahdollista, koska tie on muinaismuistona suojeltu. Tämä edellyttäisi myös tien reunassa kasvavien maisemallisesti arvokkaiden kookkaiden puiden kaatamista.

Puiden kaatamista latulinjalta vastustettiin mielipiteissä. Vastineessa tuodaan esiin, että suunniteltu latulinjaus on mahdollisimman kapea ja erityisesti suuria, hyväkuntoisia havupuita väistävä. Lisäksi vastineessa todetaan, että latureitti onnistuttiin sijoittamaan siten, että puita joudutaan kaatamaan 28 kappaletta.

Suunnitellulle hiihtoreitille vaadittiin luisteluhiihtomahdollisuutta. Vastineessa todetaan, että se ei ole mahdollista ilman latu-uran leventämistä, mikä aiheuttaisi enemmän puiden kaatamista.

Latureitille toivottiin opastusta ja oltiin huolissaan ladun ja ulkoilureitin risteyksen turvallisuudesta. Vastineen mukaan uusi Keskuspuistoon rakennettava opastus tulee ottamaan nämä asiat huomioon niin, että reittien käyttö on turvallista.

Mielipiteissä tuotiin ehdotus suunnitellun hiihtoreitin kohdalle tehtävästä kävelyn ja pyöräilyn reitistä, jolloin Kuninkaantammentie jäisi talvisin hiihtäjille. Tämä ei ole mahdollista, koska tällöin uusi ulkoilureitti vaatisi huomattavan laajaa rakentamista ja puiden poistoa, mikä ei ole mahdollista maisemaltaan ja luonnoltaan arvokkaassa ympäristössä.

Ladulle satavan lumen vähyyttä pidettiin ongelmallisena palautteessa. Tähän on vaikea vaikuttaa muuten kuin poistamalla puiden alimpia oksia tarvittaessa.

Kustannukset ja aikataulu

Kuninkaantammen ladun arvioidut rakennuskustannukset ovat 181 000 euroa (alv 0%). Ylläpidon vuosikustannukset vaihtelevat talven lumimäärän mukaan arvioidun 500 - 3000 euroa (alv 0%) välillä. Ylläpidosta vastaa kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut.

Hiihtoreitin rakentaminen voidaan toteuttaa vuoden 2022 aikana.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 02 Liikuntapaikat ja ulkoilualueet.



03.05.2022

Asia/5

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Toimivalta

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

Yleistiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30 / henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen verkkosivuilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/1
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6241/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

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

Päätöshistoria



03.05.2022

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 249



03.05.2022

Asia/6

§ 273

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena

HEL 2022-004754 T 08 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Juha Hietanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymistä liitteen numero 1 mukaisesti ohjeellisena noudatettavaksi.

Tiivistelmä

Kaupungin toimintaympäristössä on tapahtunut muutoksia voimassa olevan pysäköintipolitiikan hyväksymisen jälkeen (17.2.2014), joten pysäköintipolitiikka on tarpeen päivittää. Digitalisaatio on muuttanut liikenteen ja pysäköinnin toimintakenttää ja tehnyt suositummaksi uusia palveluita esimerkiksi mobiilimaksamista ja liikkumista palveluna. Lisääntyvä ympäristötietoisuus ja vähäpäästöisyystavoitteet asettavat uusia vaatimuksia pysäköintipolitiikalle. Kaupunki on hyväksynyt uusia stra-



tegioita ja toimintaohjelmia, joiden toteutumisessa pysäköintipolitiikalla on oma roolinsa.

Pysäköintipoliittisia tavoitteita on kuusi kappaletta. Varsinkin kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Tavoitteissa nousevat esiin laadukas kaupunkielämä ja -ympäristö, elinkeinoelämän saavutettavuus ja kilpailukyky, ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden edistäminen, tiiviin kaupunkirakenteen laajeneminen sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuuden tukeminen, pysäköintiratkaisujen joustavuuden ja monimuotoisuuden lisääminen sekä pysäköintipaikkojen käytön tehostaminen.

Pysäköintipolitiikan toimenpiteet toteuttavat näitä tavoitteita. Pysäköintipolitiikassa on 25 toimenpidettä, jotka sisältyvät 7 teemaan. Teemat käsittelevät pysäköinnin reaaliaikaista tietoa, joustavaa pysäköintiä, ympäristöystävällistä ja kestävää pysäköintiä, kadunvarsipysäköinnin palvelutasoa ja hinnoittelua, pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteita, asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisuja sekä jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikkoja.

Tärkeitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi pysäköinninvalvonnan resursien vahvistaminen ja tehokkuuden parantaminen, palvelutason mukaiseen hinnoitteluun siirtyminen asukas- ja yritys- sekä vyöhykepysäköinnissä, asukas- ja yrityspysäköintialueiden sekä maksullisuusvyöhykkeiden laajentaminen sekä askeleittain siirtyminen kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa asuintonttien pysäköintiratkaisuissa. Näistä toimenpiteistä on valittu 10 kärkihanketta. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, ainakin kärkihankkeet tulee toteuttaa.

Pysäköintipolitiikasta tehtiin laaja vuorovaikutus. Vuorovaikutustapoja olivat Kerro kantasi –kysely, lausunnot, Uutta Helsinkiä –tilaisuudet, asukas- ja yrityskyselyt sekä operaattorihaastattelut. Kaupunkilaisten kannalta merkittävin vuorovaikutustapa oli Kerro kantasi –kysely. Pysäköintipolitiikka oli jaettu 11 teemaan, joihin tuli yhteensä 1 414 kommenttia. Vuorovaikutuksen tulokset analysoitiin ja tehtiin pysäköintipolitiikkaan tarpeelliset muutokset.

Yritysvaikutusten arvioinnissa kartoitetaan pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Merkittävimmät vaikutukset yrityksille ovat palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet, kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö sekä markkinaehtoisien pysäköinnin edistäminen parantavat yritysten toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on, että pysäköintipolitiikan kokonaisvaikutus yrityksille on positiivinen.



Esittelijän perustelut

Johdanto

Pysäköintipolitiikalla voidaan merkittävästi vaikuttaa Helsingin liikenne-, elinkeino-, ilmasto- ja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen sekä asukkaiden elämänlaatuun ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn. Toimintaympäristön globaalit muutokset edellyttävät tulevaisuuden liikkumisen potentiaalin täysimääräistä hyödyntämistä. Pysäköintipolitiikan avulla valmistaudutaan tulevaisuuden muutoksiin, kuten liikkumiseen palveluna ja ajoneuvojen automatisointiin sekä asumisen ja työelämän muutoksiin. Tulevaisuudessa pysäköintiratkaisut ja katutilan käyttö monipuolistuvat ja tulevat joustavammiksi.

Digitalisaatiosta saatavan tiedon avulla liikennejärjestelmän kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Tiedon jalostamisella ja tiedon avulla kehitettävillä liikkumisen palveluilla voidaan parantaa pysäköinnin palvelutasoa, edistää katutilan joustavaa käyttöä, ohjata kaupunkilaisia kestäviin liikkumisvalintoihin ja rakentaa tulevaisuuden toimivaa Helsinkiä.

Pysäköinti on merkittävä osa liikennejärjestelmää, koska pysäköintivaihtoehdot ja -ratkaisut määrittävät monesti valittavaa kulkutapaa. Pysäköintipolitiikalla voidaan vaikuttaa paikkojen sijaintiin, määrään, laatuun ja hintaan sekä pysäköinnin helppouteen. Pysäköintipolitiikalla yhdessä muiden liikennejärjestelmätoimenpiteiden kanssa voidaan edistää hiilineutraalisuutta ja siirtymistä kestäviin kulkumuotoihin sekä parantaa kaupungin vetovoimaa.

Helsingin voimassa oleva pysäköintipolitiikka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2014. Se laadittiin, koska pysäköinnin strategisia tavoitteita ei aikaisemmin oltu Helsingissä linjattu. Pysäköintipolitiikka sisältää strategisia linjauksia sekä kärkitoimenpiteitä, jotka on suurelta osin toteutettu. Pysäköintipolitiikka on katsottu tarpeelliseksi päivittää.

Pysäköintipolitiikka strategiakentässä

Pysäköintipolitiikka –työtä ohjaavat Helsingin yleiskaava ja kaupunkistrategia. Muita huomioitavia strategisia suunnitelmia ovat esimerkiksi Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma, Helsingin keskustavisiio sekä Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma.

Pysäköintipolitiikka -työn valmistelun ollessa käynnissä Helsingissä valmistui uusi kaupunkistrategia 2021-2025. Kaupunkistrategiassa todetaan, että jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. Varmistetaan pysäköintimahdollisuuksien riittävyys asukaspysäköinnissä sekä liityntäpysäköinnissä. Toteutetaan rat-



kaisuja, joilla voidaan saada maanalaisia pysäköintilaitoksia nykyistä tehokkaammin käyttöön.

Myös keskustan merkitys korostuu kaupunkistrategiassa: teemme keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Strategiassa todetaan myös, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan.

Toimintaympäristön muutoksia

Pysäköintiin vaikuttaa lukuisia muutosvoimia, jotka vaikuttavat eri tavoilla ja jotka on huomioitu pysäköintipolitiikan laadinnassa. Ilmastonmuutoksen hillintä edellyttää pysäköintipolitiikan roolin kasvattamista osana kestävästä liikennejärjestelmän suunnittelusta. Kaupungistuminen ja liikenteen sähköistyminen luovat haasteita pysäköinnin suunnittelulle osana tiivistyvää ja vähäpäästöisempää kaupunkia. Mikroliikkumisen ja etätyön yleistyminen, uudet liikkumispalvelut sekä henkilöautoliikenteen asteittainen automatisoituminen tuottavat osaltaan sekä haasteita että mahdollisuuksia. Digitalisoituminen ja jakamistalouden kasvu mahdollistavat tehokkaampaa pysäköintijärjestelmää.

Helsingin yleiskaavan ja keskustavision mukaan tavoitteena on laajentaa Helsingin kantakaupunkimaista aluetta. Muutoksen myötä tulee entistä paremmin sovittaa yhteen eri liikennemuotojen tarpeita, huomioida liikkumispalveluiden yleistymisen vaikutus sekä mahdollistaa liikkuminen ja logistiikka kaupunkimittakaavaan soveltuvilla ajoneuvoilla.

Covid 19 -pandemia on vaikuttanut liikenteeseen ja liikkumiseen. Joukkoliikenne on menettänyt matkustajia. Etätyö ja verkkokauppa ovat kasvaneet. Etätyön pysyvä lisääntyminen lisää pysäköintiä kotona ja vähentää pysäköintiä sellaisilla työpaikoilla, joissa etätyö on mahdollista. Toisaalta, jos myös joukkoliikenteen käyttö vähenee pysyvästi, henkilöauton käyttö eri matkatarkoituksiin voi lisääntyä kasvattaen samalla pidemmällä tähtäimellä pysäköinnin kokonaiskysyntää. Monitilatoimistojen lisääntyessä työntekijöiden määrä ja pysäköinnin tarve suhteessa kerrosneliöihin kasvavat. Verkkokaupan ja kotiinkuljetusten pysyvä lisääntyminen kasvattavat lyhytaikaisen jakeluliikenteen pysäköinnin tarvetta kodin läheisyydessä ja noutopisteiden yhteydessä.

Pysäköintipoliittiset tavoitteet

Pysäköintipolitiikalla edistetään kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Pysäköintipolitiikassa on kuusi tavoitetta. Jokaiselle tavoitteelle on määritelty seurantamenetelmä. Tavoitteet ovat seuraavat:



1. Pysäköintiratkaisuilla edistetään kaupunkielämän toimivuutta, laatua ja hyvää kaupunkiympäristöä (turvallinen, viihtyisä, käytettävä ja terveyttä edistävä) sekä asuntotuotantotavoitteiden toteutumista,
2. Pysäköintiratkaisuilla edistetään elinkeinoelämän kilpailukykyä ja alueiden saavutettavuutta,
3. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan Helsingin ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden toteutumista ohjaamalla kestävien kulkutapojen ja vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön,
4. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan tiiviin kaupunkirakenteen laajenemista Helsingin yleiskaavan mukaisesti sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuutta,
5. Pysäköintiratkaisuissa huomioidaan alueiden erityispiirteet ja pysäköijien erilaiset tarpeet lisäämällä ratkaisujen joustavuutta ja monimuotoisuutta sekä
6. Pysäköintiratkaisuilla tehostetaan julkisten pysäköintipaikkojen, yksityisten pysäköintilaitosten ja tonteilla olevien pysäköintipaikkojen käyttöä kaikkialla Helsingissä.

Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelman muodostaminen

Toimenpiteet on johdettu tavoitteista. Toimenpiteiden muodostamisessa ovat keskeisessä roolissa olleet asiantuntijaryhmien näkemykset, asukas- ja yrityskyselyn tulokset sekä kaupungin strategiat ja ohjelmat. Toimenpiteitä on myös soveltuvien osin peilattu kansainvälisiin esimerkeihin. Toimenpiteitä on 25 kappaletta 7 teemaan jaoteltuina.

Toimenpiteille on asetettu toteutusaikataulu. Toteutusaikataulun laadinnassa on huomioitu kaupungin asettamien tavoitteiden edistämistarpeet, toimenpiteiden priorisointi sekä toimenpiteiden toteuttamisen vaatimat resurssit.

Toimenpiteille on tehty vaikutusten arviointi. Se on kuvattu positiivisina ja negatiivisina tekijöinä jokaisen toimenpiteen jälkeen. Arvioinnissa on huomioitu vaikutukset kaupunkilaisille, elinkeinoelämälle ja sen asiakkaille, kaupungissa vieraileville, matkailijoille sekä kaupungin tavoitteille.

Kärkihankkeet

Kärkihankkeet muodostavat pysäköintipolitiikan 10 tärkeintä toimenpidettä. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, vähintään



kärkihankkeet tulee toteuttaa. Kärkihankkeiden tunnistaminen auttaa myös resurssien priorisoinnissa. Monet kärkihankkeista edistävät kaupunkistrategian mukaista siirtymistä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikka. Kärkihankkeet alustavassa ajallisessa järjestyksessä ovat:

1. Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi,
2. Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön lisääminen,
3. Vuorottaispysäköinnin ja täydennysrakentamisen pysäköinnin työkalupakin edistäminen,
4. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen teon haitan vakavuuden mukaan,
5. Laaditaan selvitykset nykyisten laskentaohjeiden toteutumisesta sekä markkinaehtoiseen pysäköintipolitiikkaan siirtymisestä,
6. Siirrytään palvelutason mukaiseen hinnoitteluun kadunvarsipysäköinnissä,
7. Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
8. Autopysäköinnin reaaliaikaisen tilannekuvan valmistuminen,
9. Toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
10. Siirrytään reaaliaikaiseen mobiiliseurantaan, käyttöastelaskentaan ja hinnoitteluun.

Teema 1 Kohti pysäköinnin reaaliaikaista tietoa

Tavoitteena on, että kaikista Helsingin kaduilla ja pysäköintilaitoksissa tapahtuvista pysäköintitapahtumista saadaan tietoa paikkojen saataavuudesta. Tavoitetilassa pysäköintitapahtumista välittyy tieto avoimeen rajapintaan, josta sovelluskehittäjät voivat hakea tietoa ja rakentaa tietoon pohjautuen sovelluksia. Mobiilisovellusten avulla käyttäjä saa reaaliaikaisen tiedon pysäköinnistä eri kohteissa. Pyöräpysäköinnistä reaaliaikainen tieto on saatavissa valvotuista tiloista, telineissä olevista sensoreista tai esimerkiksi kamerakuvista laskemalla.

Tavoitteena on, että pysäköinti integroituu kiinteämmin osaksi liikkuminen palveluna -alustoja ja pysäköintipalvelun käyttäjälähtöisyys parane. Tällöin matkaketjujen muodostaminen on käyttäjälle vaivatonta. Pysäköinti on tärkeä tapahtuma eri kulkumuotojen vaihdon näkökulmasta.

Teema 2. Kohti joustavaa pysäköintiä



Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön asukas-pysäköinnissä ja erityistilanteissa lisäämisen tavoitteena on parantaa pysäköintilaitosten kilpailukykyä ja houkuttelevuutta asukas- ja yrityspysäköintitunnukseen nähden sekä suunnata mahdollisimman suuren osan kantakaupungin varsinkin pidempiaikaisesta pysäköinnistä pysäköintilaitoksiin. Yksityisten pysäköintilaitosten kanssa neuvotellaan myös yhteistyöstä poikkeustilanteiden, esimerkiksi talvikunnossapidon, aikana. Jos laitoksia voisi käyttää nykyistä enemmän poikkeustilanteissa, se tehostaisi talvikunnossapitoa ja säästäisi kaupungin resursseja.

Pysäköinnin tarkastajaresursseja vahvistetaan valvonnan lisäämiseksi ja kiinnijäämisriskin kasvattamiseksi. Digitalisaation avulla valvonnan tehokkuutta parannetaan esimerkiksi kehittämällä nykyisiä järjestelmiä. Pysäköintivirhemaksu tulisi porrastaa teon haitan vakavuuden mukaan siten, että pysäköintivirhemaksu olisi suurempi muun muassa liikenneturvallisuuden vaarantavasta pysäköinnistä. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen edellyttää lakimuutosta.

Teema 3. Kohti ympäristöystävällistä ja kestävästä pysäköintiä

Pyöräliikenteen kehittämissuunnitelmassa on esitetty kaksi pyöräpysäköintiin liittyvää alatavoitetta: pyörävyöhykkeiden ja -pysäköinnin ylläpito on laadukasta ympärivuotisesti sekä pyöräpysäköintipaikkojen ja -palveluiden määrät vastaavat kysyntää, ja ne ovat laadukkaita. Kehittämistoimenpiteillä varmistetaan hyvin alkaneen kehityksen jatkuminen sekä pyöräpysäköintipaikkamäärien ja pyöräilyn palveluiden vastaaminen tulevaisuuden kysyntään.

Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi laaditaan tiiviissä yhteistyössä Hiilineutraali Helsinki -ohjelman päivittämisen kanssa. Siinä tarkastellaan muun muassa latausasemien määrää, sijoittamista ja toteutustapaa. Latausasemien yleissuunnitelma päivitetään toimenpidekokonaisuuden valmistuttua.

Teema 4. Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutason

Nykytilanteessa kaikkien pysäköintityyppien hinta (asukas- ja yrityspysäköinti) on kiinteä. Palvelutason mukaisen hinnoittelun ajatuksena on, että pysäköinnin hinta ei enää ole kiinteä, vaan se muuttuu palvelutason mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa palvelutason määrittäminen perustuu käyttöastelaskentoihin. Tulevaisuudessa käyttöasteiden seuranta voidaan tehdä reaaliaikaisesti mobiilisovellusten avulla. Jos käyttöastelaskentojen tekeminen ei jostain syystä onnistu, voidaan ottaa käyttöön NYKY+ -malli, jossa asukas- ja yrityspysäköinnin hinnan määrittää tunnustiheys.



Palvelutason mukaisessa hinnoittelussa pysäköinnin hinta määräytyy käyttöasteiden, tunnstiheyksien sekä eri pysäköintityyppien osuuksien kaikista pysäköijistä avulla. Koska asukas- ja yrityspysäköinnissä voidaan siirtyä palvelutason mukaiseen hinnoittelumalliin aikaisintaan vuoden 2024 alusta, päätetään hinnoista ennen uuden mallin käyttöönottoa kaupunginhallituksessa esimerkiksi kaupungin tuottavuusryhmän linjausten perusteella. Tämän vuoksi asukas- ja yrityspysäköinnin tulevien vuosien maksimihinnat eivät ole tiedossa. Kauempana tulevaisuudessa pysäköinnin hinnoittelussa siirrytään malliin, jossa kaikkien ryhmien pysäköinti on samanhintaista. Vyöhykepysäköinnin hinta on vuonna 2029 maksimissaan vyöhykkeellä 1 7,10 euroa tunnissa ja vyöhykkeellä 2 3,50 euroa tunnissa.

Palvelutason mukaisen hinnoittelun vaikutuksista tehdyn tulotasotarkastelun mukaan asukaspysäköintivyöhykkeiden keskimääräiset asuntokuntien valtionveronalaiset mediaanitulot (47 717 euroa/asuntokunta) ovat noin 11 % korkeammat kuin Helsingissä keskimäärin ja noin 18 % korkeammat kuin koko Suomessa keskimäärin. Johtopäätös on, että palvelutason mukaisen hinnoittelun mahdollisesti tuoma asukaspysäköinnin hinnannousu kohdistuu pääsääntöisesti Helsingin mediaanituloa korkeamman tulotason asuntokuntiin.

Teema 5. Pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteet

Pysäköintiä voidaan ohjata maksullisuudella tai aikarajoituksilla. Pidemmällä tähtäimellä pysäköintiä ohjaavia toimenpiteitä laajennetaan vaiheittain ja perustellusti kaikkialle Helsinkiin. Laajentumisen vaikutuksista tehdään kattavat arviot. Maksullisuusvyöhykkeitä laajennetaan tai perustetaan uusia tarvittavien kriteerien täytyessä.

Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän käyttöönoton edellytyksenä on, että alueen tonteille ei alun perin ole toteutettu riittävästi pysäköintipaikkoja, jolloin asukkaiden ja yritysten pysäköinti toteutuu ainakin osittain kaduilla ja yleisillä alueilla. Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän alueita laajennetaan tarpeen mukaan tarvittavien kriteerien täytyessä.

Helsingissä on vuoden 2022 alkupuolella käytössä noin 550 pysäköinnin maksuautomaattia. Automaattien vähentäminen on linjattu kaupunginhallituksen 25.4.2016 hyväksymässä Helsingin pysäköinnin maksamisen kehittämisessä 2016-2020. Maksuautomaattien vähentämisessä ollaan jääty jälkeen tavoitteista, mutta pysäköinnin maksuautomaatteja aletaan vähentää hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on, että perustettaessa uusia maksullisen pysäköinnin alueita niille ei enää asenneta automaatteja.

Teema 6. Asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisut



Markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueita ovat Nihdin, Hernesaaren ja Hakaniemenrannan asemakaava-alueet tai niiden osa-alueet asuntorakentamisessa. Markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen nopeammin ennen kuin pilottialueilta saadaan laajemmin kokemuksia edellyttää selvityksen laatimista etenemisen vaiheista, soveltuvista alueista sekä täytettävistä vaatimuksista. Selvityksessä valmistellaan muun muassa linjaus markkinaehtoisesta pysäköinnistä täydennysrakentamisessa asukas- ja yrityspysäköintitunnusten alueilla. Tavoitteena on, että markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa laajennetaan hallitusti kantakaupungista alkaen.

Sekä asuin- että toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet päivitetään vastaamaan paremmin ajan vaatimuksia. Päivittämisen taustaksi laaditaan selvitys nykyisten laskentaohjeiden toimivuudesta. Laskentaohjeiden päivitystyössä huomioon otettavia asioita ovat esimerkiksi maantieteellisen aluejaon päivittäminen sekä markkinaehtoisen pysäköinnin integrointi laskentaohjeeseen.

Vuorottaispysäköinnin toteutumisedellytyksiä edistetään, koska tällöin pysäköintipaikat ovat tehokkaammassa käytössä. Täydennysrakentamista pyritään edistämään ja helpottamaan erilaisilla joustavilla pysäköintiratkaisuilla. Täydennysrakentamisella on Helsingin kasvun ja yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta ratkaiseva merkitys.

Asukas- ja yrityspysäköinnin ehdot päivitetään. Tavoitteena on, että ehtoja yksinkertaistetaan, jotta erilaisten digitaalisten sovellusten käyttöönotto on yksinkertaisempaa ja käyttäjälähtöisyys paranee. Ehtojen täytyy kuitenkin edelleen toteuttaa kaupungin liikenne- ja pysäköintipoliittisia tavoitteita.

Teema 7. Jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikat

Pysäköintipolitiikassa esitettävillä toimenpiteillä huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta sekä tavoitellaan keskustan huoltotunnelin käytön lisäämistä. Seudullisella yhteistyöllä helpotetaan raskaan liikenteen pysäköinti- ja ajantasausalueiden jatkuvaa pulaa.

Lastaus- ja purkupaikkoja tulee olla riittävästi, ja niitä tarvitsevien käyttäjien on tiedettävä niiden sijainnit ja käyttöoikeudet. Informaatiota jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikkojen sijainneista lisätään sekä tehostetaan niiden käytön valvontaa. Tavoitteena on tarjota jakeluliikenteen toimijoille nykyistä parempia informaatiopalveluita digitalisaation avulla. Logistiikkaratkaisut on tavoitteena saada mahdollisimman toimiviksi jo suunnitteluvaiheessa.

Vuorovaikutus



Pysäköintipolitiikan vuorovaikutuksen tulokset on kuvattu yksityiskohdaisesti liitteen 2 vuorovaikutusraportissa. Vuorovaikutuksen tavoitteena oli saada monipuolista palautetta pysäköintipolitiikan keskeisestä sisälöstä asukkailta, yrityksiltä ja muilta toimijoilta kaupungin eri alueilta. Pysäköintipolitiikan vuorovaikutustapoja olivat:

- Kerro kantasi –kysely,
- lausunnot,
- Uutta Helsinkiä -tilaisuudet,
- asukas- ja yrityskyselyt sekä
- operaattorihaastattelut.

Kerro kantasi –kysely oli kaupunkilaisten tärkein vuorovaikutuskanava pysäköintipolitiikkaan. Pysäköintipolitiikka oli kyselyssä jaettu 11 teemaan. Kommentteja tuli yhteensä 1 414 kappaletta. Kommenttien vaikutukset pysäköintipolitiikkaan on kirjattu vuorovaikutusraporttiin. Eniten kommentteja tuli teemoihin Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutasoon 482 kpl ja Pysäköintipolitiikan tavoitteet 357 kpl. Kerro kantasi –kyselyn perusteella on tehty esimerkiksi seuraavia muutoksia:

- analysoitu kärkihankkeita erityyppisten autoilijoiden kannalta,
- tehty tulotasoselvitys, jolla selvitetään, miten asukaspysäköintitunnuksen omistaminen jakautuu eri tuloluokkiin sekä
- sähköautoiluinfran vahvistamisessa kaupunkistrategian mukaisesti huomioidaan esille nousseet kaupunkilaisten näkökulmat.

Pysäköintipolitiikan lausunnot pyydettiin 19 yhteistyökumppanilta. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta. Yksityiskohtaiset kommentit ja vastineet lausuntoihin on kuvattu pysäköintipolitiikan vuorovaikutusraportissa. Muutoksia tehtiin esimerkiksi seuraaviin aihealueisiin:

- selvitetään pysäköintiennusteiden laatimisen tarve ja toteutus sekä
- huomioidaan myös pyöräpysäköinti reaaliaikaisen tilannekuvan yhteydessä.

Syksyn 2021 aikana pysäköintipolitiikkaa esiteltiin neljässä Uutta Helsinkiä –tilaisuudessa. Pysäköintipolitiikka esiteltiin lyhyesti ja samalla markkinoitiin Kerro kantasi –kyselyä, joka oli avoinna samaan aikaan.

Asukaskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 3. Oman asuinalueen pysäköintiin oltiin kokonaisuutena varsin tyytyväisiä. Lähellä sijaitsevaa itselle nimettyä pysäköintipaikkaa pidettiin tärkeänä. Pysäköinnin tärkeimpiä ominaisuuksia ovat turvallisuus, vaivattomuus ja edullisuus. Eniten kehitettävää on pysäköintipaikkojen edullisuudessa, riittävytydessä ja pysäköinnin vaivattomuudessa.



Yrityskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 4. Yritykset pitivät pysäköinti-järjestelyjään yleisesti ottaen hyvinä. Kriittisimpiä ovat ydinkeskustan ja itäisen kantakaupungin yritykset, mutta näistäkin noin kuusi kymmenestä pitää järjestelyjä vähintään melko hyvinä. Toimialoittain tarkasteltuna kriittisin on teollisuus, jossa lähes puolet vastaajista pitää yrityksensä pysäköintijärjestelyjä vähintään melko huonoina. Pysäköintipaikkoja pidetään vähintään jonkin verran tärkeinä uuden sijaintipaikan kannalta suuressa osassa yrityksissä (85 %). Hyvät joukkoliikenneyhteydet korostuvat pysäköintimahdollisuuksia enemmän uutta henkilöstöä rekrytoitaessa.

Pysäköinnin nykytilanteesta ja kehittämistarpeista keskusteltiin Helsingissä toimivien pysäköintioperaattoreiden kanssa. Pysäköintilaitosten digitaalisia palveluita on kehitetty. Operaattoreiden näkökulmasta pysäköintilaitosten käyttöasteet ovat olleet alhaisia. Tämän vuoksi operaattorit ovat ottaneet käyttöön uusia palvelumuotoja. Operaattorit ovat halukkaita yhteistyöhön kaupungin kanssa informaation jakamisessa pysäköintipalveluista sekä asukaspysäköinnissä. Yhtenä kehittämistavoitteena nostettiin myös esille keskustaan ja pysäköintilaitoksiin ajon helpottaminen.

Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arvioinnin tavoitteena on kartoittaa pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Raportti on liitteenä 5.

Pysäköintipolitiikan vaikutusten merkittävyys yrityksille vaihtelee esimerkiksi yritysten toimialan, koon, sijainnin ja asiakasprofiilin mukaan. Merkittävin vaikutus on palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Toimenpiteet voivat aiheuttaa pysäköinnin kustannusten nousua ja joissain tapauksissa pienempää pysäköintipaikkatarjontaa. Mahdollisia positiivisia vaikutuksia ovat pysäköinnin palvelutason sekä kaupallisen pysäköintipaikkatarjonnan edellytysten parantuminen.

Pysäköintipolitiikan sisältämät digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet sekä kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö tuovat yrityksille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen voi parantaa rakennushankkeita toteuttavien yritysten toimintaedellytyksiä.

Pysäköintipolitiikka on osa kaupungin strategioiden kokonaisuutta, joissa linjataan, mihin suuntaan kaupunkia kehitetään. Teemojen ja toimenpiteiden toteuttaminen aiheuttavat yrityksille sekä positiivisia että



negatiivisia vaikutuksia. Tavoite on, että koko kaupungin näkökulmasta kokonaisvaikutus on positiivinen.

Pysäköintipolitiikka taloustieteen näkökulmasta

Aalto yliopiston taloustieteen laitoksen kannanotto pysäköintipolitiikkaan on liitteenä 6. Kannanotto on esitetty puhtaasti taloustieteen näkökulmasta. Pysäköintipolitiikka on perusteltua arvioida myös taloustieteen näkökulmasta, koska kaupunkistrategian mukaisesti Helsingissä pyritään askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. On myös huomioitava, että pysäköintipolitiikan valmistelussa on taloustieteellisten näkökulmien lisäksi muita tavoitteita ja käytännössä ratkaistavia asioita.

Kannanotossa todetaan, että kokonaisuudessaan toimenpideohjelma vie kaupungin pysäköintiä selvästi nykyistä markkinaehtoisempaan suuntaan. Markkinaehtoisuuden lisäämisessä voidaan edetä vähitellen, kuten toimenpideohjelmassa on esitetty. Markkinaehtoisen pysäköinnin alueilla pysäköinninvalvonnan tulee olla tehokasta.

Olemassa olevien pysäköintipaikkojen käytön optimoinnissa oikea lähestymistapa on taloustieteen näkökulmasta hinnan asettaminen siten, että kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Pysäköintipolitiikassa on tavoitteena siirtyä askeleittain tähän suuntaan. Uusia alueita rakennettaessa ja olemassa olevaa täydennysrakennettaessa kuluttajien maksuhalukkuuden pitää ylittää parkkipaikan rakentamisen kustannus maan vaihtoehtokustannus huomioiden, jotta parkkipaikka kannattaa rakentaa. Siirryttäessä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa toteutetaan tätä periaatetta.

Pysäköinnin hinnan tulisi kannanoton mukaan olla saman suuruinen kaikille pysäköintiryhmille, esimerkiksi asukas-, yritys- sekä vyöhykepysäköijille. Vyöhykepysäköinnillä tarkoitetaan asiointi- ja vierailupysäköintiä. Jos jonkin ryhmän pysäköintiä välttämättä halutaan tukea, sen pitäisi tapahtua antamalla kyseiselle ryhmälle alennuksen suuruinen määrä esimerkiksi rahaa alennuksen asemesta. Tällöin toimija voisi itse päättää, käyttääkö rahan pysäköintiin vai johonkin muuhun. Ehdotettu toimintatapa on mielenkiintoinen, mutta käytännössä vaikeasti toteutettavissa. Tällä hetkellä kantakaupungissa asukaspysäköintitunnus perinteisillä asukaspysäköintialueilla maksaa euron päivä. Sen sijaan vyöhykkeellä 1 asiointipysäköinti maksaa 9-21 välisenä aikana 4 euroa tunti eli 48 euroa päivä. Jos asukaspysäköintitunnuksen hinta nelinkertaistuisi ja asiointiin käytettäisiin keskimäärin tunti päivässä, maksaisivat nämä eri tarkoitukseen käytetyt palvelut pidemmällä aikavälillä saman verran, vaikka tuntitaksa olisikin edelleen erihintainen.



Kannanoton mukaan, jos halutaan edistää markkinaehtoista pysäköintiä, asukaspysäköinnille ei tulisi asettaa kattohintaa. Hinnan pitäisi antaa nousta vapaasti suuren kysynnän alueilla, vaikka seurauksena olisikin pysäköinnin suuret hinnan erot eri alueiden välillä. Pysäköintipolitiikassa hintojen korotukset on kuitenkin pyritty pitämään kaupunkilaisille kohtuullisina ja päättäjien on ymmärrettävä mistä ovat päättämässä.

Kannanotossa todetaan myös, että mikäli pysäköinti hinnoitellaan myös talvella kysyntäperusteisesti, hinnat joustavat ylöspäin siten, että kysyntä vastaa lumen varastoinnin aiheuttaman tarjonnan pienenemiseen. Tässä tilanteessa on kannanoton mukaan vaikea nähdä perustetta sille, miksi kaupungin pitäisi puuttua pysäköintilaitosten toimintaan tai miksi ylipäätään kaupungin pitäisi kantaa huolta autojen talvisäilytyksestä. Eri ajankohtina saatavan kysyntätiedon saamista pidetään kannanotossa edellytyksenä kysyntäperusteiselle hinnoittelulle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Loppuraportti
- 2 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Vuorovaikutusraportti
- 3 Pysäköintitutkimus 2020, Pysäköintipolitiikan asukaskysely
- 4 Yrityskysely Helsingin pysäköinnistä
- 5 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022, Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Huomioita Helsingin pysäköintipolitiikkaan liittyvään toimenpideohjelmaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 250



03.05.2022

Asia/7

§ 274

Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon

HEL 2022-004809 T 10 03 03

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Käsittely

Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen kuin keskustelu asiasta oli alkanut, ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 275

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

HEL 2022-004454 T 00 01 06

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Lakiluonnos

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määrittellyt alue- ja käyttötarkoituskohdaisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka varsin hyvin korjaa vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Sekä maapohjan että rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmastopolitiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.



Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuus on perusteltu ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä vielä ole niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Mm. tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee kuitenkin saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat km. enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että tämä lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m². Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Mannerheimintien varren ja melulta suojaavan viereisen, sisäkadun varren asuinkerrostalotontilla voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan markkina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m²- pohjaisia aluehintoja.

Rakennusoikeuden määrittelystä



Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen perusteluissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

Käyttötarkoitukskohtaisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmääritysperusteet puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun



mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen, periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

Talusrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistöveroa ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talusrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa kuluvan vuoden syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Lakiluonnoksen mukaan alle 30 kerrosneliömetrin suuruinen talusrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut talusrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot



Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.

Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa



kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjontaa ei jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Samalla lautakunta edellyttää, että toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä tarkennetaan kaupungin tietopohjaa tyhjen asuntojen määrästä ja syistä, joista ne ovat tyhjillään. Lisäksi selvityksessä myös arvioidaan ja esitetään mahdollisia toimenpiteitä asiaan puuttumiseksi. Selvitys tehdään syyskuun 2022 loppuun mennessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Samalla lautakunta edellyttää, että toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä tarkennetaan kaupungin tietopohjaa tyhjen asuntojen määrästä ja syistä, joista ne ovat tyhjillään. Lisäksi selvityksessä



myös arvioidaan ja esitetään mahdollisia toimenpiteitä asiaan puuttumiseksi. Selvitys tehdään syyskuun 2022 loppuun mennessä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Helsingin kaupunki myös esittää, että hallitus osana kiinteistöveron arvostamisuudistusta selvittäisi verotusteknisiä tapoja puuttua tyhjen asuntojen ongelmaan, joka on viime aikoina ollut esillä erityisesti Helsingin ydinkeskustan osalta.

Jaa-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6 - 7.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi
Mari Randell, asiakkuusjohtaja, puhelin: +358 9 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: +358 9 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Olli Järvinen, projektipäällikkö, puhelin: +358 9 310 33420
olli.jarvinen(a)hel.fi
Ari Hietämäki, Taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: +358 9 31036567
ari.hietamaki(a)hel.fi
Maria Nelskylä, Kaupunginsihteeri, puhelin: +358 9 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

Lakiluonnos

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka varsin hyvin korjaa vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Sekä maapohjan että rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy eräitä tässä lau-



sunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmastopolitiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuus on perusteltu ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä vielä ole niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostuseriaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Mm. tarkempien kiinteistökohtaisten verotuksen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdotonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee kuitenkin saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat km. enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että tämä lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käytötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m². Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Mannerheimintien varren ja melulta suojaavan viereisen, sisäkadun varren asuinkerrostalotontilla voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan mark-



kina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m²- pohjaisia aluehintoja.

Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen perusteluissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

Käyttötarkoituskohdaisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäten merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmääritysperusteet puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.



Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

Muu verotettava maa

Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen, periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

Talousrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistöveroa ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talousrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa kuluvan vuoden syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Lakiluonnoksen mukaan alle 30 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talousrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä maini-



tut talousrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntaakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.



Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi

Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjonta ei jousta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Uusien arvostamisperusteiden käyttöönoton edellyttämä säädösvalmistelu käynnistettiin valtiovarainministeriössä loppuvuonna 2017 yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitys, jonka tarkoituksena oli sisältää arvostamisuudistuksen toteuttamisen edellyttämät lainsäädäntömuutokset, oli kaavailtu annettavaksi vuoden 2018 syksyllä, ensi vaihe. Veroprosenteista oli suunniteltu annettavaksi eri esitys vuoden 2019 syksyllä, toinen vaihe.

Lausuntopalautteen perustella päätettiin kuitenkin, että uudistus toteutetaan yhdellä kertaa kaksivaiheisen toteuttamisen sijasta, jotta verotusarvojen uudistamisesta ja veroprosenttien vaihteluväleistä voidaan päättää yhdellä kertaa. Näin myös vaikutuksia voitiin arvioida tarkemmin. Tämä merkitsi, että uudistusta ei voitu toimeenpanna kaavailusti vuoden 2021 kiinteistöverotuksesta lähtien.

Nyt käsiteltävänä oleva esitysluonnos on vuoden 2018 esitysluonnoksen tapaan valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa ja pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaiselta osin vuoden 2018 esitysluonnokseen. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettä-



väksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille ikälennusprosentit ja ikälennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa asiassa 26.4.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi
Mari Randell, asiakkuusjohtaja, puhelin: +358 9 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: +358 9 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Olli Järvinen, projektipäällikkö, puhelin: +358 9 310 33420
olli.jarvinen(a)hel.fi
Ari Hietämäki, Taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: +358 9 31036567
ari.hietamaki(a)hel.fi
Maria Nelskylä, Kaupunginsihteeri, puhelin: +358 9 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 258



03.05.2022

Asia/9

§ 276

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren liittymän toteutusta

HEL 2021-010132 T 00 00 03

Hankennumero 5264_216

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Koivusaaren eritasoliittymää on suunniteltu yhteistyössä valtion (ELY-keskus, Väylävirasto) Koivusaaren osayleiskaavasta lähtien. Liittymäratkaisua on suunniteltu Länsiväylän aluevaraussuunnitelmassa ja sen jälkeen tiesuunnitelman luonnoksessa ja liittymän tilanvarausta on osayleiskaavavaiheessa pienennetty mm. poistamalla risteuksen läpi kulkevat rinnakkaisrampit ja pienentämällä liityntärampin geometriaa. Asemakaavassa esitetty tilanvaraus Länsiväylälle (LT) on valtion kanssa neuvotellun mukainen.

Länsiväylällä tulee olla eritasoliittymä suurten liikennemäärien vuoksi, joten vaihtoehtona ei voi olla tasoliittymä. Länsiväylä on moottoritie. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittu alustava tiesuunnitelma ei liittymärampin osalta täytä kaikkia suunnitteluohjeen mukaisia vaatimuksia, mutta tällainen ratkaisu on hyväksytty ELY-keskuksessa ja Väylävirastossa. Valtio on osoittanut asemakaavoituksen aikana halukkuutta neuvotella eritasoliittymän toteutustavasta.

Risteys on sijoitettu Koivusaaren länsipuolelle niin, että Lauttasaaresta Koivusaareen johtava Vaskilahdenkatu voidaan rakentaa suunnitellulle paikalleen Länsiväylän eteläpuolelle ja Länsiväylän liityntärampit eivät sijoitu liian lähelle Lauttasaaresta sijaitsevia asuinkortteleita. Valittu risteystyyppi Länsiväylälle on Koivusaaren kaupunkirakenteen kannalta luonteva, koska liittymärampit eivät pilko Koivusaaren keskustakortteleita liian pieniin osiin ja Koivusaaren puistokatu jatkuu Länsiväylän yli yhtenäisenä katutilana korttelirakenteen rajaamana.

Koivusaareen tarvitaan katuyhteys Lauttasaaresta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, joten Vaskilahdenkatu rakennetaan niin pian kuin mahdollista. Katu sijoittuu moottoritien erkanemisrampin kohdalle. Kadun rakentamisen aikana Espoosta ajetaan läntiseen Lauttasaareen Lemislahden liittymän ja Lauttasaarentien kautta. Se miten Länsiväylältä järjestetään väliaikainen ajoyhteys Vaskilahdenkadulle, ei ole vielä tiedossa. Tähän vaikuttavat muut rakennustyöt ja liikenteelliset tarpeet.



Koivusaaren eritasoliittymän pohjoispuoleisten ramppien rakentaminen ajoittuu väistämättä muutamaa vuotta myöhemmäksi, sillä alueella on tehtävä paljon esirakentamista. Pysyvää ajoyhteyttä ei myöskään tarvita ennen kuin Koivusaaren puistokatu ja risteyssilta on rakennettu Länsiväylän kohdalla.

Vuonna 2016 on selvitetty mahdollisuutta muuttaa liittymän muotoa katumaiseksi sellaisessa tilanteessa, että Länsiväylä ei olisi enää maantie ja ramppien liikennemäärät olisivat pienemmät. Katumainen liittymä johtaa liikennevaloihin rampeilla. Tämä vaikuttaa ramppien pituuksiin ja vilkkaan liikenteen aikana suureen nopeuseroon vierekkäisten kaistojen välillä. Suurten erikoiskuljetusten reitti Länsisatamasta lännen suuntaan vaikuttaa myös väylägeometriaan.

Kaupunkiympäristön toimialalla on käynnistetty Länsiväylän ympäristön osayleiskaavan laatiminen, jonka tarkastelualue ulottuu aina Salmisaa-resta Koivusaaren liittymään asti. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan edelleen liikennejärjestelmää ja mahdollisuuksia maankäytön ja väylän suunnitteluun Länsiväylän varrella.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Jukka-Pekka Tarkkala, projektinjohtaja, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kivekäs Otso, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnen:

Selvitetään mahdollisuudet vaiheistaa Koivusaaren toteutusta siten, että liittymäratkaisu toteutetaan myöhäisessä vaiheessa, jotta toteutustavasta on mahdollisuus neuvotella, mikäli valtio osoittaisi siihen halukkuutta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 11.5.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Jukka-Pekka Tarkkala, projektinjohtaja, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kivekäs Otso, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 260



§ 277

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eva Biaudétin toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren rantojen luonnonmukaisuutta, saavutettavuutta ja käytettävyyttä

HEL 2021-010118 T 00 00 03

Hankennumero 5264_215

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Koivusaaren rantaviiva on nykyisin osittain luonnonrantaa, mutta vene-
satamien rannat ja Koivusaaren johtava Länsiväylän kannas ovat ai-
kaisempien täyttöjen myötä syntyneitä rakennettua rantaviivaa. Nykyi-
nen Koivusaaren maa-alue on syntynyt niin, että alkuperäinen Koivu-
saari ja sen eteläpuolella sijainnut pienempi Leppäsaari on yhdistetty
maatäytöin toisiinsa. Leppäsaaren alkuperäistä rantaviivaa on vielä
jonkin verran jäljellä Koivusaaren eteläkärjessä. Koivusaaren alkupe-
räistä rantaviivaa on näkyvissä esimerkiksi saaren kaakkoisreunalla ja
vähäisessä määrin Njk:n pursiseuran rannassa.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut, että alueella olevia luonnonrantoja
on säilytetty mahdollisimman paljon osana uutta Koivusaarta. Koivu-
saaren eteläkärjen rantaniitty säilytetään luonnonvaraisena ja säilymi-
sen edellytyksenä oleva avoin merisektori etelään on otettu suunnitte-
lun lähtökohdaksi. Rantaniitty on merkitty asemakaavassa suojelualu-
eeksi (S-1, luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu rantaniitty).
Rannalla oleskeluun ja virkistäytymiseen hyvin sopivat avokalliorannat
ja niihin liittyvä siirtolohkare säilyvät luonnonmukaisina osana puistoa
Leppäsaarenpuiston länsirannalla. Luonnonmukaista rantaviivaa ruo-
vikkoineen ja rantaan liittyvine puustoalueineen on säilytetty myös Län-
siväylän pohjoispuolisessa osassa Koivusaarta osana Koivusaaren-
puistoa.

Koivusaarella on saaren polveilevan muodon vuoksi paljon rantaviivaa
ja tavoitteena on ollut erilaisiin toiminnallisiin lähtökohtiin sopivien ran-
tojen suunnittelu. Koivusaaren koillisrannalla Kotisatamanpuiston ran-
taviiva luiskataan ja suunnitellaan luonnonmukaiseksi rannaksi siten,
että vesikasvit voivat juurtua helposti rantaviivaan ja pohjaan. Koivu-
saaren poukaman hiekkaranta on suunniteltu luonnonmukaiseksi ja loi-
vaksi vesirajaan pääsemiseksi. Koivusaaren eteläkärkeen on suunnitel-
tu kivisten luotojen sarja, jonka tarkoituksena on vedenalaisen luonnon



monimuotoistaminen. Uudesta rakennettavasta rantaviivasta merkittävä osa on suunniteltu luonnonmukaistuvaksi rantaviivaksi.

Koivusaaren kanavan ranta ja Vaskilahden pohjukan ranta ja Koivusaaren puistokadun pääteaukiot on suunniteltu kaupunkimaisesti rakennetuksi rannaksi laitureineen ja istuskeluportaineen niin, että lähelle vettä on pääsy ja veneellä, yhteysaluksella tai kanootilla voi kiinnittyä ja nousta Koivusaareen. Koivusaaren eteläkärjessä olemassa olevat rantakalliot muodostavat rantaoleskeluun erinomaisesti sopivan paikan samoin kuin rakennetumpi kanavanranta veden lähelle laskettuine laituritasoineen. Pohjoisosassa hiekkaranta ja siihen yhdistyvä Koivusaarenpuiston luonnonranta muodostavat omaleimaisen ja suojassa olevan rannalla virkistäytymiseen sopivan paikan niin kuin myös luonnonmukaistettava ranta saaren koillisreunalla. Koivusaareen suunniteltujen venesatamien rantaviivalla on omat veneilyyn liittyvät toiminnalliset vaatimuksensa ja ne eivät laiturirakenteineen voi olla luonnonmukaista rantaviivaa.

Koivusaaren kaarevia kortteleita (ns. korvakorttelit) kiertäviä reittejä on suunniteltu rantaviivaltaan luiskattaviksi. Jatkosuunnittelussa niin luiskia kuin muutakin ranta-aluetta voidaan suunnitella luonnonmukaisempaan suuntaan istuttamalla alueelle monipuolista ja merelliseen ympäristöön soveltuvaa kasvilajistoa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Biaudét Eva, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9
- 2 Koivusaaren havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Eva Biaudétin toivomusponnen:

Valtuusto pyytää selvittämään mahdollisuudet merkittävästi lisätä Koivusaaren rantojen luonnonmukaisuutta ja rantojen käytettävyyttä ja saavutettavuutta eri ihmisryhmille siten, että niistä tulee mahdollisimman elävät ja monikäyttöiset.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimpäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Biaudét Eva, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9
- 2 Koivusaaren havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 262



§ 278

Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KARVI)

HEL 2022-001315 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi asemakaavoitetun kerrosalan arviointimenetelmän (KARVI) pohjalta laaditun arvioinnin ja seurannan vuoden 2021 asemakaavoituksesta, liitteen numero 1 mukaisesti.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yleiskaavasuunnittelija Juha Niemelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Niemelä, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37156
juha.m.niemela(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KARVI)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta ja tavoitteet

Asemakaavoitetun kerrosalan arviointimenetelmää (KARVI) käytetään Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tulosten ja toiminnan arviointiin sekä systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. KARVI-menetelmällä arvioidaan, kuinka palvelukokonaisuudessa valmistellut kaavat sijoittuvat raitio- ja raideliikenteen näkökulmasta. Menetelmän avulla arvioidaan myös tulevan kaavoituksen sijoittumista.



Menetelmää yksinkertaistettiin viime vuonna vyöhykejaon osalta, kun aikaisemmin käytössä olleet yleiskaavan toteuttamisohjelmavyöhykkeet ja raideliikennevyöhykkeistö korvattiin neljällä uudella vyöhykkeellä. Samalla päätettiin, että toteuttamisohjelmavyöhykepohjainen seuranta tehdään yleiskaavan toteuttamisohjelman seurantaraportin yhteydessä erikseen. Näillä uudistuksilla pyrittiin yksinkertaistamaan molempia seurantaraportteja sekä tuomaan paremmin esille käynnissä ja suunnitteilla olevaa raideliikenteen verkostokaupungin kehitystä.

Periaate

Arvioinnissa tarkastellaan kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2021 tarkistamien asemakaavojen kerrosalan sijoittumista seuraaville vyöhykkeille: kantakaupunki, raskaan raideliikenteen asemanseudut, rakenteilla ja suunnitteilla oleva raitiotievyöhyke sekä muu Helsinki. Arviointimenetelmä ja vyöhykkeet on kuvattu tarkemmin liitteessä.

Vuoden 2021 arviointi on tehty edellisvuoden tapaan tarkistetuista asemakaavaehdotuksista. Edellisvuoden kaavoituksen lisäksi arvioidaan seuraavalle neljälle vuodelle ajoitettujen tarkistettujen asemakaavaehdotusten kerrosalan sijoittumista edellä mainituille vyöhykkeille.

Vuoden 2021 arviointi

Vuonna 2021 kaupunkiympäristölautakunnan tarkistamat 42 asemakaavaa sisälsivät kokonaisuudessaan noin 1 113 000 kerrosneliometriä rakentamista, josta asuinrakentamisen kerrosalaa oli noin 712 000 k-m² ja toimitilaa sekä muuta kerrosalaa noin 401 000 k-m². Kokonaiskerrosala oli noin 60 000 k-m² (kuusi prosenttia) suurempi kuin vuonna 2020.

Kantakaupunkiin sijoittui poikkeuksellisen vähän kokonaiskerrosalaa, ja raskaan raideliikenteen asemanseduille poikkeuksellisen paljon. Vain kolme prosenttia asuin-kerrosalasta sijoittui kantakaupunkivyöhykkeelle. Raskaan raideliikenteen asemanseduille sijoittui 35 prosenttia asuin-kerrosalasta, rakenteilla ja suunnitteilla olevalle raitiotievyöhykkeelle 36 prosenttia ja 26 prosenttia muualle Helsinkiin. Vuosina 2018–2020 yli puolet asumisen kerrosalasta on sijoittunut kantakaupunkivyöhykkeelle, eli viime vuosi oli siinä suhteessa poikkeus.

Toimitila- ja muusta kerrosalasta kantakaupunkivyöhykkeelle sijoittui vuonna 2020 jopa 61 prosenttia. Raskaan raideliikenteen asemanseduille sijoittui 25 prosenttia, rakenteilla ja suunnitteilla olevalle pikaraitiotievyöhykkeelle 11 prosenttia ja loput kolme prosenttia muualle Helsinkiin. Viime vuosina suurin osa toimitila- ja muusta kerrosalasta on sijoittunut kantakaupunkivyöhykkeelle sekä rakenteilla ja suunnitteilla olevalle raitiotievyöhykkeelle.



Jaksolle 2022–2025 ohjelmoitua tarkistettavaa asuinkerrosalaa on kolme miljoonaa kerrosneliötä, mikä ylittää 700 000 kerrosneliön vuositavoitteen. Jakson asuinkerrosalasta 38 prosenttia kolmannes sijoittuu kantakaupunkivyöhykkeelle, 17 prosenttia raskaan raideliikenteen vyöhykkeelle, 21 prosenttia tulevalle ratikkavyöhykkeelle ja 24 prosenttia muualle Helsinkiin.

Toimitilaa ja muuta kerrosalaa on jaksolle 2022–2025 ohjelmoitu noin 1,2 miljoonaa k-m². Kaavoitettavasta toimitilasta kaksi kolmasosaa sijoittuu kantakaupunkivyöhykkeelle, seitsemän prosenttia raskaan raideliikenteen asemaseuduille, 21 prosenttia rakenteilla ja suunnitteilla olevalla raitiotievyyhykkeelle ja viisi prosenttia muualle Helsinkiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Niemelä, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 310 37156
juha.m.niemela(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KAR-VI)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 279

Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu, katu- ja siltasuunnitelman hyväksyminen, Jätkäsaari

HEL 2021-010344 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Petra Rantalainen, projektijohtaja Lasse Toivanen ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisen jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat katu- ja siltasuunnitelmat:

- Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu piirustus nro 29486/2 liitteen numero 2 mukaisesti
- Jätkäsaaren kannaksen silta piirustus nro 31154/400 liitteen numero 3 mukaisesti

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Jätkäsaarenlaituri on nykyinen olemassa oleva alueellinen kokoojakatu, jonka liittyy eteläpäässä Tyynenmerenkatuun ja pohjoispäässä Meche-



lininkadun ja Hietalahdenrannan liittymäalueeseen. Jätkäsaarenkannaksen silta yhdistää Jätkäsaarenlaiturin länsipuolella olevan Ruoholahdenkanavan Jätkäsaarenlaiturin itäpuolella olevaan Hietalahteen.

Kadun suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukainen rakentaminen, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti sekä sujuvoittaa satamasta purkautuvaa ajoneuvoliikennettä. Katusuunnitelma perustuu asemakaavaan nro 11770 (tullut voimaan 2009). Suunnitelman lähtökohtana ovat liikennesuunnitelmat 6286-7 ja 6848, joita on tarkennettu katusuunnittelun aikana pysäköinnin ja kaistajärjestelyiden osalta. Suunniteltu katu sijoittuu pääosin nykyisen kadun paikalle. Jätkäsaarenlaiturin itäreunassa kävelyalue laajenee n. 74 m matkalla ja vähäiseltä osin, n. 1.4-2.1 m leveydellä katualueen ulkopuolelle merialueelle. Tällä mahdollistetaan erotellulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä leveys. Katusuunnitelman voidaan katsoa sopeutuvan asemakaavan mukaiseen ympäristönsä ja täyttävän toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Suunnitelma

Jätkäsaarenlaituri katusuunnitelmapiirustus nro 29486/2 (liite 2), Jätkäsaaren kannaksen silta suunnitelmapiirustus nro 31154/400 (liite 3)

Jätkäsaarenlaituri on nykyinen alueellinen kokoojakatu, jolla on kaksi ajokaistaa molempiin suuntiin. Kadun keskellä ajoratojen välissä on korotettu raitiotien kiskoalue. Kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävä ja yksisuuntainen pyörätie. Mechelininkadun puoleisen liittymän kaistajärjestelyjä muutetaan pidentämällä nykyistä kolmatta ryhmityskaistaa ja rakentamalla uusi ryhmittymiskaista oikealle kääntyvälle ajoneuvoliikenteelle. Ruoholahden kanavan ja satama-altaan välinen nykyinen huonokuntoinen Jätkäsaaren kannaksen silta puretaan ja rakennetaan uusi silta vanhan sillan kohdalle. Kadun nykyinen itäreunan rantamuuri puretaan ja rakennetaan uudelleen uuden sillan ja lisäkaistan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Kadun länsireunan aukion istutuksia uusitaan. Pyörätie erotetaan jalkakäytävästä tasoerolla. Liikennejärjestelyjä on tarkennettu lisäämällä saattopysäköintiä kadun länsireunalle korttelin 20007 kohdalla ja lisäkaista oikealle kääntyvälle ajoneuvoliikenteelle Mechelininkadun liittymään.

Jätkäsaaren kannaksen sillan leventämisellä mahdollistetaan kääntyvän kaistan rakentaminen. Kaistan rakentamisella mahdollisesta parempi liikenteellinen toimivuus ja turvallisuus sekä viihtyisä ympäristö.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 29486/2 (liite 1).



Katu sopeutuu 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), Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internetsivuilla 19.5.–1.6.2021 välisen ajan.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 4.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 6.–19.10.2021 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualan kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä Jätkäsaariseuralle.

Suunnitelmasta on jätetty kuusi muistutusta. Muistutukset on käsitelty erillisessä liitteessä 5.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin suunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat 12 000 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Jätkäsaarenlaituri	1 500 000	88
Kannaksen silta	8 000 000	
Työnaikaiset liikennejärjestelyt	2 500 000	

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 87 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 7 000 euroa nykyistä kalliimmat.



Kadun ja sillan rakentamiseen on ei ole osoitettu riittävää rahoitusta talousarviossa 2022 (v. 2022–2031). Talousarvioehdotuksessa 2023 esitetään tuleva tarve.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 29486/2
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 29486/2
- 3 Pääpiirustus nro 31154/400
- 4 Vuorovaikutusmuistio
- 5 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2
- 3 Muistutus 3
- 4 Muistutus 4
- 5 Muistutus 5
- 6 Muistutus 6
- 7 Jätkäsaaren kannaksen silta, teknistaloudellinen selvitys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yle-



03.05.2022

Asia/12

Muistuttajat

sen alueen suunnitelman hyväksyminen
Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut



§ 280

Tehtaanpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Punavuori

HEL 2022-005012 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Otto Meri: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Otto Meren ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Tehtaanpuiston puistosuunnitelman VIO 6211/1, liitteiden nro 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Punavuoren (32.) kaupunginosassa, osa-alueella Punavuori. Puistosuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 7715 (tullut voimaan 11.1.1977). Asemakaavassa alue on merkitty puistoksi (P). Koko Tehtaanpuisto ei sisälly puistosuunnitelmaan, vaan osa puistosta jää nykyiselleen. Suunnittelualue on esitetty suunnitelmapiirustuksessa VIO 6211/1 liitteen 2 mukaisesti. Tehtaanpuiston pinta-ala on 21 254 m², josta suunnittelualueen pinta-ala on 8100 m².

Tehtaanpuisto rajautuu Tehtaan-, Laivurin- ja Sepänkatuun. Puiston eteläpuolelta alkaa Eiran huvilakaupunginosa, itäpuolella on Ullanlinna ja pohjoispuolella ovat Punavuoren kerrostalokorttelit. Puiston keskellä



sijaitsee Mikael Agricolan kirkko, joka on yksi Helsingin keskustan maamerkeistä. Kirkon itäpuolella on Leikkipuisto Seppä, jonka leikkipuistorakennus tullaan uusimaan vuonna 2023. Suunnittelualueeseen kuuluu leikkipuisto Sepän lisäksi Sepänkadun reuna ja puiston koillis-kulmaus.

Tehtaanpuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Rky). Se on rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä aikakaudelleen tyypillinen puisto.

Suunnittelun tavoitteet pohjautuvat Tehtaanpuiston puistohistorialliseen selvitykseen vuodelta 2014 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy). Selvityksen mukaan puiston itä-länsi- ja koillis-lounassuuntaiset näkymälinjat kirkolle tulee huomioida suunnittelussa. Puistossa on harvinaisen iäkkäitä ja kookkaita puita sekä merkittäviä puukujanteita ja puuriivejä. Leikkikentän eteläpäädyn nurmialueen ja muotoon leikatun pensasaitarajauksen palauttamista tulisi harkita mahdollisuuksien mukaan. Selvityksessä suositellaan 1980-luvulla uusitun koillis-kulmauksen palauttamista puiston alkuperäisen tyylin mukaiseksi.

Leikkipuistossa käy päivittäin runsaasti leikkijöitä ja kulutus on kovaa. Leikkivälineet ovat kuluneita ja leikkipuistoa ympäröivä kasvillisuus on kauttaaltaan kärsinyt. Leikkipihalla sijaitsee vesiaihe. Leikkipuistoa käyttävät päiväkotijoukot ja leikkipuistoryhmät sekä alueen asukkaat.

Myös puistoalue on kovalla kulutuksella. Puistoa käyttävät palloa pelaavat koululaisryhmät, lähialueen asukkaat sekä koiranulkoiluttajat. Sepänkadun puoleiselle nurmikaistalle on muodostunut epävirallinen, savipintainen kulkureitti.

Puistoalueen puustosta on laadittu kuntokartoitus ja puiston poikittaisen puistokäytävän puukujanteen pylväshaavat on todettu huonokuntoisiksi. Puiston keskiakselin puukujanne on puistolle tärkeä tilallinen elementti. Tavoitteena on uusia huonokuntoiset puut ja taata puiden elinvoimaisuus.

Suunnittelualueesta on tehty PIMA-selvitys ja rakentamisessa varaudutaan kynnyksarvot ylittävän maa-aineksen käsittelyyn asianmukaisella tavalla.

Tavoitteena on peruskorjata Tehtaanpuiston leikkipuisto Seppä ja tehdä siitä turvallinen, monipuolinen leikkipaikka, sekä parantaa Sepänkadun puoleisen osan toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Kunnostuksesta aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentämiseksi tavoitteena on käyttää mahdollisuuksien mukaan kierrätettäviä materiaaleja.



Puistosuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavan nro 7715 mukaisen puiston kunnostaminen.

Suunnitelma

Leikkipuisto Seppä on suunniteltu luontevaksi osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävän Tehtaanpuiston laajaa kokonaisuutta. Leikkialueesta on tehty muodoltaan selkeämpi, mukaillen alkuperäisen suunnitelman funktionalistista tyyliä. Leikkialueen keskeltä on poistettu 2000-luvun alussa toteutettu tekonurmipintainen kumpare. Sisäänkäynnin läheisyydessä sijaitsee pienten lasten leikkialue, isojen lasten leikkialue on puiston pohjoisosassa. Rakennuksen länsipäädyssä olevaa hyötykasvikulmausta uudistetaan. Puiston koilliskulmauksen muotokieli on pelkistetty ja Sepänkadun reunaan on suunniteltu kivituhkapintainen puistoraitti tallautuneen savipolun paikalle.

Leikkipaikan pinnoitteena käytetään asfalttia, kivituhkaa, turvasoraa sekä hiekan väristä valettavaa turva-alustaa.

Puiston kookkaat puut säilytetään. Huonokuntoiseksi todetut puut uusitaan. Leikkialueelle istutetaan uusia puita ja pensaita. Puiston länsikulmaukseen istutetaan perennoja.

Leikkialueen ympärille rakennetaan uusi turvanormien mukainen aita. Leikkipuiston välineiden valinnassa otetaan huomioon ajattomuus, ekologisuus, funktionaalisuus ja visuaalinen keveys sekä leikittävyys. Pihalueen keskeltä poistetaan maastonmuotoilu ja sen paikalle sijoitetaan monitoimikiipeilyväline.

Sepänkadun puolella olevien puistoraittien alkuun asennetaan irrotettavat pollarit läpiajon estämiseksi.

Suunnittelualan valaistusta uusitaan ja täydennetään. Alue kuivataan hulevesiviemärillä, joka liittyy nykyiseen viemäristöön. Pallokentän kohdalla uusi puistoraitti nousee tuettuna katutasosta noin 40 cm verran. Tällä tavoin arvopuiden juuristoa häiritään mahdollisimman vähän. Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta VIO 6211 liitteen 1 mukaisesti ja suunnitelmapiirustuksesta VIO 6211/1 liitteen 2 mukaisesti.

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 7715 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus



Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla 16.2.-1.3.2022 välisen ajan.

Tiedote puistosuunnitelmaluonnoksen esilläolosta lähetettiin puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille, paikallislehdille ja paikalliselle asukasyhdistykselle. Maksullinen lehti-ilmoitus julkaistiin Helsingin Uutisissa 16.2.2022. Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 1.3.2022 mennessä.

Asukkaiden kommentoissa toivottiin leikkialueen keskellä olevan tekonurmipintaisen kumpareen sekä pienten lasten aitauksen säilyttämistä. Toivottiin myös hyvää valaistusta turvallisuuden ja käytettävyyden lisäämiseksi. Kumpare on suunniteltu poistettavaksi turvallisuuden ja alueen historiallisen ilmeen palauttamiseksi. Aidatun alueen sisällä olevaa aidattua aluetta ei ole suunniteltu säilytettäväksi, koska se muodostaisi pienille lapsille suhteettoman pienen käyttötilan. Julkinen leikki puisto on suunniteltu ensisijaisesti kaikille alueen lapsille eikä sitä varata yksityiseen käyttöön. Valaistusta tullaan parantamaan.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon liitteen 3 mukaisesti.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 1 393 000 euroa eli noin 172 euroa/m² (alv 0%) kustannus sisältää lisäksi kynnyksarvomaiden puhdistuskustannuksia 187 000 euroa. Suunnittelualueen arvonlisäverottomat vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 12 150 euroa, 1.5 euroa/m² (alv 0%). Suunnittelualue kuuluu hoitoluokkaan A2 käyttöviheralue (RAMS R2).

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8040101 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan lautakunta 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.

Sovelletut säännökset



Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 1-3 momentti

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6211/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus VIO 6211/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu/Haapanen Sami

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

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



03.05.2022

Asia/14

§ 281

Karibianaukio, katusuunnitelman hyväksyminen, Länsisatama

HEL 2022-000021 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Karibianaukion katusuunnitelman nro 31679/1, liitteiden numero 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katariina Hämäläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 20706
katariina.m.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31679/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31679/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Karibianaukio on uusi katuaukio, joka rajoittuu pohjoisreunalla nykyiseen Saukonlaiturin rantalaituriin ja etelässä rakentuvaan asuinkortteliin 20062. Länsi- ja itäreunat liittyvät suunniteltuihin ja osittain rakennettuihin katuihin. Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12643 (tullut voimaan 14.1.2021).



Katusuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavan nro 12643 mukaisen asuinkorttelin rakentuminen ja nykyisen rantalaiturin kunnostus. Katusuunnitelma mahdollistaa myös jalankulun ja pyöräliikenteen väylien parantamisen ja reittien jatkuvuuksien huomioimisen sekä sujuvien jalankulun kulkuyhteyksien luomisen merenrantaan. Aukiosta muodostuu viihtyisä ja vehreä oleskelu- ja kohtaamispaikka merellisine istutuksineen, puineen ja oleskelupaikkoineen tiiviin kaupunkirakenteen keskellä Jätkäsaaren asukkaille ja alueella vieraileville.

Suunnitelma

Karibianaukio suunnitelmapiirustus nro 31679/1 (liite 2)

Karibianaukio on osittain rakentamatonta aluetta. Saukonlaiturin nykyinen rantalaituri kunnostetaan ja laiturin eteen meren puolelle rakennetaan alatasolle uusi puukantinen laituri, jonne kuljetaan portaiden kautta Saukontorin päädyistä ja Saukonlaiturilta.

Aukion rannan puoleisella reunalla ja eteläreunan korttelin 20062 ja Karibianaukion viheralueen väliin rakennetaan yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit, jotka toimivat samalla asuinkorttelin 20062 pelastustienä. Kulkureittien pintamateriaaleina käytetään luonnonkiveä ja asfalttia.

Aukion keskelle rakennetaan viheralue, jonne istutetaan puita, pensaita perennoja ja nurmea sekä asennetaan kalusteita oleskelua varten viihtyvyyttä lisäämään.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31679/1 (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää 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 Kaasunjake-lu 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.



Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internetsivuilla 26.1.–8.2.2022 välisen ajan ja siihen on ollut mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Asukaspalautteita saatiin viisi (5) kappaletta. Asukaspalautteet on kirjattu ja niihin on vastattu vuorovaikutusmuistiossa. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä 3.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut sähköisesti nähtävillä 16.3. – 29.3.2022 välisen ajan Helsingin kaupungin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmasta on jätetty kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutus 1

Muistutuksessa todetaan seuraavaa: Katusuunnitelman vuorovaikutusmuistiosta: "Uusi laituritasanne helpottaa lintujen pääsyä ja pääsyä pois vesialueelle." Alueelle harhautuneet vesilintujen poikaset tarvitsevat *luiskan* päästäkseen vedestä pois, muut linnut tarvitsevat luiskan päästääkseen veden äärelle ylipäänsä - vedelle pääsy on tärkeää mm. hygienian ja hyvinvoinnin kannalta. "Alueen valonlähteiden värilämpötila on 3000K (melko lämmin valkoinen)" Jos väri on valkoinen, siinä on aina sinistä spektriä. Päivänvaloa muistuttavat siniset aallonpituudet ovat valosaasteena häiritsevempiä sekä luonnolle että ihmiselle. Tämä ei lisää "viihtyisyyttä" eikä terveellisyyttä, eikä myöskään tavoitteelmaanne manipuloivaa ja valheellista "turvallisuudentunnetta" vaan lähinnä hullua ja epämääräistä hysteriaa joka ilmeisesti päättyy lääketeollisuuden ja muiden alan aktiivien hyväksikäytettäväksi.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Katusuunnitelmaluonnoksesta on annettu vastaavan sisältöinen mielipide ja siihen on vastattu vuorovaikutusmuistiossa. Esittelijä esittää vastaukseksi muistutukseen vuorovaikutusmuistion sivulla kaksi lausutun, seuraavin täsmennyksin. Karibianaukio rajautuu kunnostettavaan rantamuriin, jonka alapuolelle, lähemmäksi merenpinnan tasoa on suunniteltu veneiden kiinnityslaituri. Nyt suunniteltava puulaituritaso liittyy länsireunastaan aiemmin suunniteltuun Saukonlaiturin puulaituritasoon/venelaiturijaksoon ja itäreunasta jo rakennettuihin Saukontorin päädyssä oleviin leveisiin askellus- /oleskeluportaisiin. Laiturin puutaso on noin 1,5 m korkeammalla kuin keskivedenpinnan taso meressä. Uusi laituritasanne helpottaa lintujen pääsyä ja pääsyä pois vesialueelle. Erillistä luiskarakennetta suoraan vedenpinnan tasoon lintujen käyttöön



ei ole katusuunnitelmassa esitetty, eikä se muun asemakaavassa esitetyn toiminnon vuoksi ole tarkoituksenmukaista. Katuvalaistuksen värilämpötilasta on vastattu kattavasti vuorovaikutusmuistiossa. Katuvalaistus värilämpötiloineen on suunniteltu Helsingin kaupungin ulkovalaistusohjeen mukaisesti. Katusuunnitelmassa ei päätetä ulkovalaistuksen teknisistä yksityiskohdista.

Muistutus 2

Muistutuksessa esitetään katusuunnitelmassa huomioitavaksi/muutettavaksi esillä olo vaiheessa annetut laajemmat kommentit seuraavista suunnitelman osista:

- Saukonlaituri-kadun sekamuotoisen kevyen liikenteen järjestelyn vaihtaminen erillisiin pyöräily- ja jalankulkukaistoihin
- Varjoisuudesta ja meren läheisyydestä johtuvan kylmyyden huomioon ottaminen puiston suunnittelussa
- Ympärivuotisen uimapaikan varustamisesta Saukonlaituriin

Esittelijän vastaus muistutukseen

Katusuunnitelmaluonnoksesta on annettu vastaavan sisältöinen mielipide ja siihen on vastattu vuorovaikutusmuistiossa. Esittelijä esittää vastaukseksi muistutukseen vuorovaikutusmuistion sivulla neljä, viisi ja kuusi lausutun.

Muistutukset ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 2 700 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Karibianaukio	1 150 000	405
Rantalaiturin kunnostus	1 550 000	550

Kadun/Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 19 000 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2023 alkaen. Katu rakennetaan vaiheittain. Kadun viimeistely tehdään alueen korttelien valmistuttua.



Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 08 02 Projektialueiden kadut.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katariina Hämäläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 20706
katariina.m.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31679/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31679/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

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, tietopalvelu
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 282

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Laajasalo, Laajasalon kauppakeskuksen alue, tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä (LPA) 49034/7)

HEL 2018-010943 T 10 01 01 00

Viite: Reposaarentie, Yliskyläntie, Laajasalontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) ja Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) Laajasalon korttelista 49034 liitekartan 1 mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavaehdotuksen nro 12430 mukaiset tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä tulevan suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7. Alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 7 345 m², sijaintikartta liite 2. Varausalueen mukaisille tonteille on kaavoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 23 980 k-m², liikerakennusoikeutta 1 450 k-m² sekä pysäköintilaitosta varten 5 740 k-m².
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevaa yhteisjärjestelysopimusta sekä liitteenä 6 olevaa ohjetta ”kaadettavat puut ja maamassat (15.10.2021)”.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Yhteisjärjestelysopimus



- 6 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021)
7 Hakemus
8 Hakemuksen täydennys
9 Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12430

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 9

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nro 12430 mukaisten liitekarttaan 1 rajattujen suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7 varaamista Laajasalon kauppakeskuksen alueelta NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Suunniteltujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään tontin (AKL) 49034/8 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, tonttien (AKL) 49034/10 ja 11 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja tontin (AKL) 49034/12 osalta asumisoikeusasuntotuotantoa.



Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Kaupunginvaltuusto on 30.3.2022 hyväksynyt asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen. Muutos mahdollistaa kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentämisen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonteilla sekä näitä palvelevalla pysäköinnillä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Kauppakeskus Saari voimassa olevan asemakaavan nro 11743 mukaisella tontilla (KM) 49034/5 sekä osittain tontilla 49034/2. Tontti 49034/5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiselle yhtiölle 1.5.2017 - 31.12.2046. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen omistaa Niam Oy. Niam Oy on osistanut kauppakeskuksen alueen alkuperäiseltä kehittäjältä NCC Property Development Oy:ltä.

Suunnitellut tontit 49034/8, 10 ja 11 muodostuvat suurelta osin edellä mainitusta Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiin pitkäaikaisesti vuokratusta tontista 49034/5. Alueelle on hakijoiden toimesta jo toteutettu liikerakennus, johon nyt varattavaksi esitetyt suunnitellut tontit osin rakenteiltaan liittyvät ja jonka vuoksi tonttien 49034/8, 10, 11 ja 12 irrottaminen hankekokonaisuudesta ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia ja toiminnallisia vaikeuksia olisi haastavaa. Kyseessä on vuokra-alueeseen kohdistuva täydennysrakentamis- ja kehittämishanke, jota on valmisteltu hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.

Tontit (AKL) 49034/8, 10, 11 ja 12 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla siten, että tontteihin 49034/8, 10 ja 11 sisältyy osto-oikeus. Tontteja koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä, samoin kuin tontteja 49034/8, 10 ja 11 koskeva osto-oikeus. Samassa yhteydessä esitetään varattavaksi tontteja 49034/8-12 palvelevan pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten tontti (LPA) 49034/7. Tontti 49034/7 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kaavatontin nykyinen kuvaus

NCC Suomi Oy (Y-tunnus 1765514-2) on 26.6.2018 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt kortteliin 49034 asumista sekä pysäköintiä palvelevien alueiden varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten. Hakemuksen mukaan kokonaisuutta toteutettaisiin yhteistyössä Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen liikekeskuksen omistajan Niam Oy:n (Y-tunnus 2129219-6) kanssa.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Muutoksen tarkoituksena



on mm. kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentäminen asuntorakentamisella sekä korttelia palvelevan pysäköinnin järjestäminen. Kauppakeskuksen tontti 49034/5 on vuokrattu 15.5.2017 allekirjoitetulla pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus nimiin. NCC Property Development Oy on myynyt Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen kaikki osakkeet 19.12.2018 tehdyllä kaupalla Niam Oy:n edustamalle yhtiölle Niam Core-Plus II Laajasalo Oy:lle. Kaupan ehtojen mukaisesti Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen maanvuokrasopimus on kaupanteon yhteydessä siirtynyt kiinteistöyhtiön osakkeiden mukana välillisesti Niam Oy:n hallinnoiman rahaston hallintaan.

Asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaantulon myötä on tontin 49034/5 alueeseen kohdistuvaa maanvuokrasopimusta tarkoitus muuttaa siten, että se kohdistuu jatkossa suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalveluiden korttelin tonttiin (KMY) 49034/9. Voimassa oleva maanvuokrasopimus kohdistuu suureen osaan esitetystä varausalueesta.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee myös Neste Markkinointi Oy:n omistama tontti 49018/1, jonka alueelle osittain on tarkoitus toteuttaa korttelin 49034 suunniteltuja tontteja 8-12 palveleva pysäköintilaitoksen tontti (LPA) 49034/7. Kaupunki omistaa suunnitellusta tontista (LPA) 49034/7 osan. Kaupunki on neuvottelemassa Neste Markkinointi Oy:n omistaman tontin osan vaihdosta siten, että kyseinen osa suunniteltua tonttia tulee kaupungin omistukseen. Siten suunnitellun tontin (LPA) 49034/7 varaaminen esitetyle varauksensaajalle on mahdollista. Varauksensaaja on tietoinen, että kyseisen tontinosan luovuttaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, että kyseinen tontinosa siirtyy kaupungin omistukseen. Lisäksi varauksensaaja on tietoinen siitä, että varauksen voimaantulo edellyttää asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaantuloa.

Kauppakeskushankkeen tontin 49034/5 varauksen yhteydessä on varausesitykseen kirjattu yritykselle NCC Property Development Oy ensisijainen mahdollisuus alueen kokonaisuuden suunnittelusta. Perusteina tähän etusijaan on kauppakeskushankkeen rakentamisen yhteydessä alueelle jo toteutetut kauppakeskusta ja tulevaa asumista palvelevat yhteiset rakenteet, kuten hissikuilut ja asuntojen pihakansien perustukset. Lisäksi korttelialueen AKL-tontteja palveleva pysäköinti edellyttää yhteistä ratkaisua.

NCC Property Development Oy on myynyt Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen kaikki osakkeet 19.12.2018 tehdyllä kaupalla Niam Oy:n edustamalle yhtiölle Niam Core-Plus II Laajasalo Oy:lle.



Näin ollen on perusteltua, että Niam Oy:tä Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön uutena omistajana ja kumppanina esitetään NCC Suomi Oy:n kanssa varauksensaajaksi.

Hakemus liitteineen liitteenä 7 ja tätä koskeva täydennys liitteenä 8.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Suunniteltujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoksi esitetään tontin (AKL) 49034/8 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, tonttien (AKL) 49034/10 ja 11 osalta sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja tontin (AKL) 49034/12 osalta asumisoikeusasuntotuotantoa.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Helsingin kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen nro 12430 Laajasalon kauppakeskuksen alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.3.2022. Muutos ei ole saanut lainvoimaa. Muutoksen tavoitteena on kauppakeskuksen korttelin 49034 täydentäminen asuntorakentamisella sekä korttelin asuntotontteja palvelevalla pysäköinnillä.

Korttelin 49034 alueelle suunniteltavat asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen rakentamista ja pysäköintiä palvelevat tontit toteuttavat yhdessä kauppakeskustontin kanssa tiiviin korttelikonaisuuden, jossa käynti alueelle ja alueen halki on kaavailtu toteutettavaksi ostoskeskuksen hallinnoiman suunnitellun tontin 49034/9 alueelle. Osa varauksen kohteena olevien suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien asuntopihoista on kaavassa suunniteltu sijoittuvaksi kauppakeskuksen tontin 49034/9 kattotasanteelle. Kortteliin suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7 on tarkoitus palvella kaikkien asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien käyttöä sekä suunniteltua tonttia (KMY) 49034/9.

Uutta asuinrakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa esitetty varausalueelle yhteensä 23 980 k-m², liikerakentamista 1 450 k-m² sekä pysäköintilaitosta varten 5 740 k-m². Alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 345 m².



03.05.2022

Asemakaavatiedot	
Asemakaavan nro	12430
Hyväksyminen	30.3.2022
Voimaantulo	Ei lainvoimainen
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Yliskyläntie, Laajasalontie
Tontin nro	49034/8
Pinta-ala	2 592 m ²
Rakennusoikeus	7 960 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 7 480 k-m ² ja liiketila 480 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Laajasalontie
Tontin nro	49034/10
Pinta-ala	758 m ²
Rakennusoikeus	4 280 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 3 740 k-m ² ja liiketila 540 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Laajasalontie
Tontin nro	49034/11
Pinta-ala	1 475 m ²
Rakennusoikeus	8 320 k-m ² (pääkäyttötarkoitus 7 890 k-m ² ja liiketila 430 k-m ²)
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKL)
Osoite	Yliskylän puistokatu, Reposalmentie
Tontin nro	49034/12
Pinta-ala	967 m ²
Rakennusoikeus	4 870 k-m ²
Tontitiedot	
Käyttötarkoitus	Pysäköintilaitoksen korttelialue (LPA)
Osoite	Yliskylän puistokatu, Yliskyläntie
Tontin nro	49034/7
Pinta-ala	1 553 m ²
Rakennusoikeus	5 740 k-m ²

Alueelle on rakennettu voimassa olevan asemakaavan nro 11743 mukainen kauppakeskus, jonka mukainen (KM) tontti 49034/5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimiselle yhtiölle 1.5.2017 - 31.12.2046 väliseksi ajaksi. Sopimusnumero 24395.

Tontti 49034/5 muodostaa asemakaavan muutoksen nro 12430 voimaan tultua suunnitellun tontin 49034/9 ja suuren osan nyt varattavaksi esitettyjen suunniteltujen asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen tonttien alueista. Edellisen lisäksi varausalue muodostuu osista kaupungin omistamaa yleistä puisto- ja katualuetta sekä tonttia 49034/2.



Kaavamuutosalueeseen kohdistuu myös osa Neste Markkinointi Oy:n omistamaa huoltoasematonttia 49018/1. Neste Markkinointi Oy:n omistama tontti muodostaa yhdessä kaupungin omistaman alueen osan kanssa suunnitellun pysäköintilaitoksen tontin (LPA) 49034/7. Kaupunki on neuvotellut Neste Markkinointi Oy:n kanssa suunniteltuun pysäköintilaitostonttiin 49034/7 sisältyvän tontinosan vaihdosta Neste Markkinointi Oy:n kanssa, jonka toteutumisen jälkeen kaupungin on mahdollista luovuttaa suunniteltu tontti 49034/7 varauksensaajalle.

Kaavan toteutumisen yhteydessä on tarkoitus muuttaa Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön ja kaupungin välistä maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-alue kohdistuu jatkossa vain kaavamuutoksen mukaiseen suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttiin (KMY) 49034/9.

Alueelle on laadittu 12.10.2018 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jonka yhteydessä on sovittu suunniteltuja tontteja palvelevista yhteisjärjestelyistä koskien mm. jo rakennetun liikekeskuksen tontin kattotasan-teen osan käyttöä tonttien 49034/10-12 piha-alueena. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu alueelle jo rakennettujen rakenteiden hyödyntämisoikeudesta liikekeskuksen yhteyteen suunniteltujen asuinrakennusten rakenteiden osina. Laadittuun yhteisjärjestelysopimukseen on myös kirjattu osapuolien vastuujaosta rakenteista ja niiden huollosta, sekä tähän liittyvästä osapuolien välisestä kustannusjaosta. Yhteisjärjestelysopimusta tullaan tarvittaessa päivittämään uudishankkeesta johtuvin tarkennuksin.

Hakijan tavoitteena on hankkeen toteuttaminen nopealla aikataululla sen jälkeen kun kaavoitus, esirakentaminen ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat.

Ote asemakaavaehdotuksesta liitteenä 9.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 yhteisjärjestelysopimusta sekä liitteen 6 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamien sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Suunniteltujen tonttien varaamista NCC Suomi Oy:lle ja Niam Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hy-



väksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus -nimisen yhtiön vuokra-alueelle tontille 49034/5 ja alueen välittömään yhteyteen, ollaan nyt asemakaavan muutoksella osoittamassa uutta lisärakennusoikeutta asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen sekä pysäköintilaitoksen toteuttamista varten. Kyseiset alueet muodostavat yhdessä alueelle jo rakennetun kauppakeskuksen tontin 49034/5 kanssa tiiviin korttelikonaisuuden, jossa NCC konserniin kuuluva NCC Property Development Oy on hankkeen toteutusvaiheessa kustannuksellaan toteuttanut osan suunniteltujen tonttien rakentamisen edellytyksinä olevista kauppakeskusta ja tulevaa asuntorakentamista palvelevista teknisistä ratkaisuista.

Varattavaksi esitetyt suunnitellut tontit ovat siten osa suurempaa alueelle jo rakennettua liikerakennukseen teknisesti liittyvää hankekokonaisuutta, eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei painavien maankäyttöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi ole perusteltua.

Lisäksi kyseessä on täydennysrakentamis- ja kehittämishanke, joka kohdistuu suurelta osin hakijoiden hallinnoiman tontin 43034/5 alueelle ja jonka toteuttaminen edellyttää jo olemassa olevien hakijoiden kustannuksella toteutettujen teknisten rakenteiden hyödyntämistä.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Suunnitellut tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että tontit 49034/7, 8, 10, 11 ja 12 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Lisäksi tontteja 49034/8, 10 ja 11 esitetään luovutettavaksi osto-oikeudella.



Tontin 49034/8 varaamista sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja tonttien 49034/8, 10 ja 11 varaamista luovutettavaksi vuokraamalla osto-oikeuksin, voidaan pitää perusteltuna sillä asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten kohdan 3.3 "Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet" mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä mm. silloin kun kohteen myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

Suunniteltujen tonttien alueen osaan kohdistuu Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joten kyseessä on alueen täydennysrakentaminen. Varausalue on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa suunniteltujen tonttien toteuttaminen edellyttää osin liittymistä kauppakeskuksen yhteydessä jo toteutettuihin rakenteisiin. Tämän vuoksi kohde on rakennusteknisesti haastava ja se kattaa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja, jotka lisäävät osaltaan hankkeen kustannuksia. Edellä mainitun perusteella tontin 49034/8 varaaminen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon sekä tonttien 49034/8, 10 ja 11 luovuttaminen osto-oikeudella on perusteltua.

Suunnitellut tontit on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen tonttien 49034/8, 10-11 luovuttaminen osto-oikeudella ei vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien mahdollinen myöhempi myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Nykyisin tonttiin 49034/5 kohdistuva Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan muuttamaan siten, että se kohdistuu jatkossa vain asemakaavan muutoksen mukaiseen suunniteltuun liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttiin (KMY) 49034/9.



Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seuraava tontin rakennusoikeuden määrän lisääntyminen jää kokonaisuudessaan varauksensaajien käyttöön.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Yhteisjärjestelysopimus
- 6 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021)
- 7 Hakemus
- 8 Hakemuksen täydennys
- 9 Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12430

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

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



03.05.2022

Asia/15

Kymp/Maka/Make/MVJ

Liite 5
Liite 6
Liite 9
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve, Sippola-Alho
Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Loukkaanhuhta
Kymp/Maka/Make/Aaltonen, Pasuri, Haapamäki, Tuurala, Kumpula



§ 283

Hankintaoikaisuvaatimus asuntotuotantopäällikön päätöksestä 14.3.2022 207/2022 koskien Helsingin Asumisoikeus oy Myllymatkan ja pysäköintilaitoksen kokonaissuunnittelun hankintaa

HEL 2022-004808 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee asuntotuotantopäällikön tekemää hankintapäätöstä 14.3.2022 207/2022 koskien Helsingin Asumisoikeus oy Myllymatkan ja pysäköintilaitoksen kokonaissuunnittelun (pää, arkkitehti-, rekenne-, piha-, LVI-, rakennusautomaatio-, sähkö-, akustiikka- ja paloturvallisuussuunnittelutehtävät) hankintaa.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella asuntotuotantopäällikön edellä mainittua päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.3.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 29.3.2022, liite, päätös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

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

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

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

Asuntotuotantopäällikön tekemä hankintapäätös 14.3.2022 207/2022 annettiin muutoksenhakuohjeineen tiedoksi asianosaisille sähköpostitse 15.3.2022. Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy on tehnyt päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 29.3.2022. Hankintaoikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Hankinnan kohteena on Helsingin Myllypuroon toteutettavien asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen sekä maantasopysäköinnin kokonaisuunnittelu tietomallintamalla, pääsuunnittelijan johtamana suunnittelu-ryhmänä. Suunnittelutyö sisältää arkkitehti-, rakenne-, piha-, LVI-, rakennusautomaatio-, sähkö-, akustiikka- ja paloturvallisuussuunnittelu-tehtävät. Hankintaa koskeva EU-hankintailmoitus julkaistiin hankintojen sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 23.12.2021. Hankinnan ennakoitua arvoa ei ole julkaistu hankintailmoituksessa. Hankinta on kilpailutettu avoimessa menettelyssä.

Määräaikaan 15.2.2022 klo 12:00 mennessä tarjouksen jätti yhteensä neljätoista (14) tarjoajaa: Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy, Arkkitehdit Soini ja Horto Oy, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, Arkkitehtitoimisto HVM Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy, ArkOpen Oy,



INARO Oy, JKMM Arkkitehdit Oy, Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy, POOK Arkkitehtitoimisto Oy, Projekt Kuubis OU ja VERSTAS Arkkitehdit Oy.

Asuntotuotantopäällikkö päätti sulkea Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n tarjouksen tarjouskilpailusta tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouslomakkeella pääsuunnittelijaksi nimetyn henkilön tiedot poikkesivat tarjouksen liitteenä toimitetun ansioluettelon tiedoista siten, että ansioluettelo oli kokonaan toisen henkilön.

Loput saaduista tarjouksista tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertailtiin hinnan ja laadun perusteella (hintaa 20 % ja laatu 80 %). Asuntotuotantopäällikkö päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsti Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n 11.2.2022 päivätyn tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Hankinnan arvo sopimuskaudelle on 826 673,28 euroa (sis. alv). Sopimuskauden arvioitu kesto on noin 52 kuukautta.

Hankinta-oikaisuvaatimus

Hankinta-oikaisuvaatimuksessaan Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy vaatii, että hankinta-oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä oikaistaan siten, että Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n tarjous ei ole ollut tarjouspyynnön vastainen ja että tarjoukset vertaillaan uudelleen. Tällöin tarjousten laatu-arviointi tulisi hankinta-oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suorittaa uuden arviointiryhmän toimesta, jotta tietoisuus hylkäämisestä ei vaikuttaisi laatu-arviointiin.

Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy perustelee hankinta-oikaisuvaatimustaan sillä, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on kohtuuton ja suhteeton, koska tarjous on hylätty Clodian teknisen alustan ominaisuuksista johtuneen syöttövirheen vuoksi. Pääsuunnittelija-kohtaan kirjattu henkilön nimi poikkeaa tarjouksen liitteenä toimitetun ansioluettelon henkilötiedoista. Laatu-arviointiin esitetyt kohteet ovat kuitenkin ansioluettelon mukaisia.

Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy viittaa hankinta-oikaisuvaatimuksessaan hankintalain 74 §:ään, joka koskee hankintayksikön oikeutta pyytää tarjoajaa täsmentämään tarjoustaan, sekä hankintalain 3 §:n, joka koskee tarjoajien tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua. Hankinta-oikaisuvaatimuksen tekijä on eri mieltä hankintayksikön kanssa sen osalta, onko kyseessä ollut sellainen epäolennainen virhe, jonka olisi voinut korjata tarjousta täsmentämällä tarjousajan päättymisen jälkeen.

Asianosaisten kuuleminen

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



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

Kuulemispyyntö koskien tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta on lähetetty 31.3.2022 tarjouskilpailussa tarjouksen jättäneille tarjoajille.

Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy toimitti määräaikaan mennessä lausuman. Lausuman antajan mukaan oikaisuvaatimus on oikeutettu. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on ollut kohtuuton siltä osin, kun oikaisuvaatimuksen tekijän tarjous on hylätty tarjouspyynnön vastaisena. Lausuman antajan mukaan virhe on ollut luonteeltaan tekninen, ja hankintayksikkö olisi voinut pyytää tarjoajaa selventämään tarjouksensa tietoja asettamassaan määräajassa. Lausuman antaja hyväksyy, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä muutetaan oikaisuvaatimuksessa esitetyn mukaisesti. Lausuma on annettu tiedoksi oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Sovellettavat säännökset

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

Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.

Samana pykälän 2 momentin mukaan jos tarjouksessa tai osallistumishakemuksessa olevat tiedot tai asiakirjat ovat puutteellisia tai virheellisiä taikka jotkut asiakirjat tai tiedot puuttuvat, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Edellytyksenä on, että menettelyssä noudatetaan 3 §:ssä säädettyjä periaatteita.

Hankintaoikaisuvaatimuksen arviointi

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia on lähtökohtaisesti arvioitava sellaisina kun ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä. Tarjoaja kantaa vastuun siitä, että sen tarjous on tarjouspyynnön sisällöltään selvänä pidettävien vaatimusten mukainen.



Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että sisällöltään tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen sulkeminen tarjouskilpailusta ei ole ainoastaan hankintayksikön oikeus, vaan hankintayksikkö on tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi velvollinen sulkemaan tarjouskilpailusta tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen silloin, kun tarjouksen puutteellisuus tai tarjouspyynnön vastaisuus vaarantaa tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun tarjousvertailussa. Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tällä tavalla tarjouspyynnön vastaisen tarjouksen alun perin antanut tarjoaja ei saa tarjousajan päättymisen jälkeen parantaa tai täydentää tarjoustaan tarjouspyynnön mukaisesti.

Hankintalakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 108/2016 vp on todettu, että vaikka hankintamenettelyssä lähtökohtana on tarjousten lopullisuus, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tarjouksensa tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Täsmennyspyyntö saa kohdistua ainoastaan sellaisiin epäolennaisiin puutteisiin ja virheisiin, jotka eivät muuta tarjoajan asemaa. Hankintayksikön ei kuitenkaan tulisi sallia osallistumishakemusten taikka tarjousten olennaista muuttamista. Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisukäytännössä C-599/10, SAG ELV Slovensko (EU:C:2012:191) on todettu, että täsmennyspyyntö ei saa johtaa siihen, että kyseinen tarjoaja esittää tosiasiallisesti uuden tarjouksen tai että tarjoajalle annetaan mahdollisuus muuttaa alkuperäistä tarjoustaan.

Hankintayksiköllä ei kyseisen hallituksen esityksen HE 108/2016 vp mukaan ole kuitenkaan velvollisuutta pyytää tarjoajia täsmentämään tarjouksiaan, mikäli se havaitsee mahdollisesti puutteellisia tai virheellisiä tietoja, vaan se voi pyytää täsmennystä oman harkintavaltansa mukaisesti noudattaen hankintalain periaatteita tarjoajien tasapuolisesta ja syrjimättömästä kohtelusta.

Tässä tapauksessa tarjoajan on tullut toimittaa tarjouksensa liitteenä pääsuunnittelijaksi tarjouslomakkeella nimetyn henkilön ansioluettelo tarjouspyynnön liitteenä olevan mallipohjan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tehneen tarjoajan tarjouksen liitteenä toimitettu ansioluettelo on kuitenkin selvästi toisen henkilön ansioluettelo. Ansioluettelon tiedot koskevat toista henkilöä, kuin kenet oikaisuvaatimuksen tehnyt tarjoaja on nimennyt pääsuunnittelijaksi tarjouslomakkeella. Myös ansioluettelossa nimetyt ja erillisillä lomakkeilla eriteltyt referenssikohteet ovat siten toisen henkilön referenssejä.



Hankintayksikkö ei voi hallituksen esityksen mukaan pyytää tarjoajaa toimittamaan tarjousajan päättymisen jälkeen esimerkiksi tarjousten vertailuun vaikuttavaa puuttuvaa laatutietoa tai kokonaan puuttuvaa olennaista asiakirjaa, joka olisi tullut liittää tarjoukseen. Siten hankintayksikkö katsoo, että se ei ole voinut tarjousajan päättymisen jälkeen pyytää oikaisuvaatimuksen tehnyttä tarjoajaa muuttamaan sen tarjouksessa nimeämää pääsuunnittelijaa vastaamaan sitä henkilöä, jonka ansioluettelon se on toimittanut. Hankintayksikön näkemyksen mukaan kyseessä ei ole sellainen hallituksen esityksessä tarkoitettu epäolennainen puute, jota se voisi pyytää täsmennettävän tarjousajan päättymisen jälkeen.

Markkinaoikeus on vastaavassa tapauksessa ratkaisussaan MAO:164/19 katsonut, että tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia arvioidaan sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä ja että tarjouksia arvioidaan lähtökohtaisesti ainoastaan niistä ilmenevien tietojen perusteella.

Kyseisessä tapauksessa valittaja ei ollut tarjouksessaan vahvistanut tietyn tarjouspyyntöasiakirjoissa asetetun vähimmäisvaatimuksen täyttymistä tai esittänyt siltä osin edellytettyä selvitystä. Siten valittajan tarjous oli ollut tarjouspyynnön vastainen. Markkinaoikeus totesi, että valittajan tarjouksen osalta kysymys on ollut tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksen täyttymättä jäämisestä eikä sellaisesta epäolennaisesta puutteesta, ristiriidasta tai virheestä, jonka olisi voinut korjata täsmennämällä tarjousta.

Hankintayksikkö katsoo, että pääsuunnittelijaksi nimetyn henkilön vaihtaminen tarjousajan päättymisen jälkeen ei olisi ollut sellainen epäolennainen seikka, jonka olisi voinut korjata tarjousta täsmennämällä, vaan kysymys olisi ollut tarjousten vertailuun vaikuttavan puuttuvan laatutiedon toimittamisesta. Täsmennämisen pyytäminen tarjousajan päättymisen jälkeen olisi ollut siten vastoin tarjoajien tasapuolista ja syrjimättömää kohtelua.

Johtopäätökset

Hankinnassa on noudatettu hankintalakia ja sen periaatteita tarjoajien tasapuolisesta ja syrjimättömästä kohtelusta. Edellä esitetyillä perusteilla Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hankintapäätöstä.

Toimivalta



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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.3.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 29.3.2022, liite, päätös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös



§ 284

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 21.4.–27.4.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 21.4.–27.4.2022 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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

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, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



03.05.2022

Asia/17

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilaomaisuus-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, alueellinen rakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja -valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



03.05.2022

Asia/17

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimi-päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kaupungingeodeetti

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennusvalvontapalvelut, lupayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta ja valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 21.4.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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



03.05.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 268, 269, 270, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 282 ja 284 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 271, 272 ja 281 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:



03.05.2022

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.

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.



03.05.2022

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.

3

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 283 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

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



03.05.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mika Raatikainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.05.2022.