



17.05.2022

Kokousaika 17.05.2022 15:30 - 18:14

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Haglund, Mia	
Heinäluoma, Eveliina	
Nevanlinna, Tuomas	läsnä § 299 - 311, saapui 15:44
Pajunen, Jenni	
Meri, Otto	
Granroth, Simon	varajäsen
Hjelt, Jenni	varajäsen
Isomaa, Marleena	varajäsen
Käyhkö, Oona	varajäsen
Penttinen, Katri	varajäsen
Rossi, Saana	varajäsen
Sivonen, Sameli	varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Mäenpää, Marko	läsnä § 298 - 302, poistui 17:36 vs. liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Gustafsson, Kristina	hallintosihteeri
Lawrence, Sanna	hallintosihteeri
Rangdell, Katriina	lakimies
Peltola, Pekka	itc-tukihenkilö
Ettala, Tiia	johtava arkkitehti



17.05.2022

	asiantuntija läsnä § 301
Hosia, Pia	asiantuntija läsnä 302
Leiwo, Paula	arkkitehti asiantuntija läsnä § 301
Pikkarainen, Hanna	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 301
Pirhonen, Eeva	johtava arkkitehti asiantuntija läsnä § 302
Rantalainen, Petra	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 300
Roberts, Ann Charlotte	arkkitehti asiantuntija läsnä § 302
Saloranta, Eetu	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 302
Toivanen, Lasse	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 300
Valjakka, Inga	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 301
Varkemaa, Antti	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 301
Vuohtoniemi, Teemu	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 300
Puheenjohtaja	
Risto Rautava	298-311 §
Esittelijät	
Risto Rautava Ville Lehmuskoski	298 § kaupunkiympäristön toimialajohtaja 299-311 §

Pöytäkirjanpitäjä



17.05.2022

Sanna Lawrence

hallintosihteeri
298-311 §



17.05.2022

§	Asia	
298	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
299	Asia/2	Ilmoitusasiat
300	Asia/3	Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu, katu- ja siltasuunnitelman hyväksyminen, Jätkäsaari
301	Asia/4	Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen
302	Asia/5	Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen
303	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämisestä asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024
304	Asia/7	Annankatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12746)
305	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Suutarilan asuntontille 40092/2
306	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennusten ja vuokraoikeuden ostamiseksi Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Laakso, Urheilukatu 9)
307	Asia/10	Toimitilatontin vuokraaminen Yleisradion Eläkesäätiölle (Pasila, tontti 17057/2)
308	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Veronika Honkasalon toivomusponnesta koskien mahdollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määrätymisperusteista
309	Asia/12	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa- jaoston 03.03.2022 § 40 tekemän rakennuslupapäätöksen nojalla määrätystä rakennuslupamaksusta
310	Asia/13	Hankintaoikaisuvaatimus koskien ehdokkaiden valintaa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen projektinjohtourakan rakentamisen päätoteuttajan hankinnassa
311	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 3.5.–11.5.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 298

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 Sameli Sivosen ja varatarkastajaksi jäsen Mia Haglundin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otso Kivekkään sijasta Sameli Sivosen ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Nevanlinnan sijasta Mia Haglundin.

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 299
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 27.4.2022 § 97

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen valinta

HEL 2022-004295 T 00 00 02

Kvsto 27.4.2022 § 100

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Kalasatama tontti 10658/10)

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

Kvsto 27.4.2022 § 101

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Honkasuo, tontit 33359/1 ja 2, 33361/2 sekä 33363/10)

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

[Pöytäkirja 27.4.2022](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Laajasalo, Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue

Kaupunkiympäristölautakunnan 27.10.2020 § 633 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Laajasalo, tontti 49036/4, osa korttelia 49039 ja katualueet, muodostuu uusi kortteli 49343 (piirustus nro 12652, Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue).

HEL 2020-004180

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 22.11.2021 hylännyt valituksen. Korkein hallinto-oikeus päätöksellään 27.4.2022 ei ole myöntänyt valituslupaa.



17.05.2022

Asia/2

Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12652
Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12652

Helsingissä 4.5.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.05.2022

Asia/3

§ 300

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

HEL 2021-010344 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Petra Rantalainen, projektinjohtaja Lasse Toivanen ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Sameli Sivonen: Palautetaan valmisteluun niin, että suunnitelmassa huomioidaan paremmin viihtyisän ja toimivan kävely-ympäristön tarpeet, suojateiden turvallisuus sekä sillan alituksen mahdollistaminen pienveneillä. Ajokaistojen lisäys on osa toimenpiteitä sataman rekkaliikenteen sujuvoittamiseksi, jota varten on nyt myös suunnitteilla myös tunneli. Näin ollen tarve ajoradan levennykselle on vähentynyt liikennesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ja on syytä arvioida uudelleen tästä lähtökohdasta.

Kannattaja: Mia Haglund

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Sameli Sivosen palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 8

Simon Granroth, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Marleena Isomaa, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Risto Rautava



Ei-äännet: 5

Mia Haglund, Oona Käyhkö, Tuomas Nevanlinna, Saana Rossi, Sameli Sivonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Jätkäsaarenlaituri on nykyinen olemassa oleva alueellinen kokoojakatu, jonka liittyy eteläpäässä Tyynenmerenkatuun ja pohjoispäässä Mechelinkadun ja Hietalahdenrannan liittymäalueeseen. Jätkäsaarenkanaksen silta yhdistää Jätkäsaarenlaiturin länsipuolella olevan Ruoholahdenkanavan Jätkäsaarenlaiturin itäpuolella olevaan Hietalahteen.

Kadun suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukainen rakentaminen, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaupun-



17.05.2022

gin 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 ympäristöönsä ja täyttävän toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Jätkäsaaren kannaksen nykyinen silta on rakennettu vuonna 1914. Yli satavuotiaalle sillalle on tarpeen tehdä peruskorjaus lähivuosina. Sillalle tehdyissä kuntotarkastuksissa on havaittu erittäin vakavia vaurioita sillan kantavissa rakenteissa. Tavoitteena sillan korjaukselle on saavuttaa 100 vuoden käyttöikä, edullisin kustannuksin ja tuottaen mahdollisimman vähän häiriötä liikenteelle rakentamisen aikana.

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 mahdollisistaan parempi liikenteellinen toimivuus ja turvallisuus sekä viihtyisä ympäristö.

Nykyinen silta esitetään korvattavan kahdella teräsrummulla, mikä on osoittautunut kustannustehokkaimmaksi ratkaisuksi tutkittujen eri taito-



17.05.2022

rakenteiden välille. Vanha silta puretaan. Rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Suunniteltu lisäkaista ulottuu siltaan liittyvien Jätkäsaaren laiturin ja Sillilaiturin kohdille. Koska ne eivät kestä liikennekuormia on niitä vahvistettava.

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 suunnittelualueen 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



17.05.2022

Asia/3

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

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



17.05.2022

Asia/3

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Muistuttajat

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 288

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 279



§ 301

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2013-005425 T 10 03 03

Hankenumero 0792_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Tiia Ettala, tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen ja tiimipäällikkö Inga Valjakka. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, 25.2.2020
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 17.5.2022
- 5 Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselitys, 14.4.2022
- 6 Vallilan toimitila-alue -kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu, OPUS Oy ja Innovarch Oy, 17.12.2021
- 7 Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja kävely-ympäristön laatu, Ramboll Oy ja INARO Oy, 1.12.2021

Muutoksenhaku

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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 17.5.2022 päivätyt Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Prosessi ja vuorovaikutus / Palautteen huomioiminen” ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Vallilan toimitila-aluetta, joka sijaitsee koillisessa kantakaupungissa, Itä-Pasilan, Pasilan konepaja-alueen, Sturenkadun ja Mäkelänkadun välisellä alueella. Suunnitteluperiaatteet määrittelevät mm. alueen lisä- ja täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisuuksia käyttötarkoituksen muutoksille. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Periaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Hankekohtaisia asemakaavan muutoksia ryhdytään valmistelemaan kiinteistönomistajien ja kaupungin tarpeiden mukaan.

Suunnitteluperiaatteet eivät koske toimitila-alueen Teollisuuskadun puoleisia korttelialueita, jotka sisältyvät Teollisuuskadun akselin kaavarunkoon (Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021). Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ja Teollisuuskadun akselin kaavarunko lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on lisätä työpaikkojen määrää alueella ja tukea alueen omaleimaisen luonteen ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Modernisoimalla tilakantaa, tiivistämällä kaupunkirakennetta, monipuolistamalla toimintoja sekä kehittämällä alueen liikennejärjestelyjä ja julkisia ulkotiloja, saadaan toimitila-alue liittymään nykyistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä asettumaan osaksi laajempaa kehittyvää työpaikka- ja keskusta-aluetta.

Toiminnallisen rakenteen osalta aluetta kehitetään yritys- ja kulttuuri-toiminnan ehdoilla. Alueen toimintoja monipuolistetaan sallien toimitila-



kiinteistöissä vapaa-ajan palvelut ja toiminnot, kuten kulttuuri-, liikunta- ja muu harrastekäyttö. Alueen reunavyöhykkeillä voidaan asuin- ja maoitustoimintaa tarkastella osana kiinteistön kehittämistä ja lisärakentamista esim. monikäyttömalleina, joiden toiminnot ja ratkaisut on sovitettu kiinteistön ja työpaikka-alueen luonteeseen. Maankäytön tehostaminen mahdollistetaan. Rakennusten purkamista vältetään, ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa. Kaikessa alueen kehittämisessä tulee huomioida suojelutavoitteet sekä alueen ominaispiirteet ja luontainen rosoisuus.

Jatkosuunnittelussa katualueita on tavoitteena kehittää kaikki liikenne- muodot huomioiden. Muutosten yhteydessä nykyisten kiinteistöjen läpi avataan uusia jalankulun reittejä ja kaupunkivihreää lisätään. Elimäenkadun rooli keskeisenä aluetta palvelevana kokoojakatuna vahvistuu katutilassa tehtävillä järjestelyillä ja läpiajoliikennettä hillitsemällä. Aukiomaisina kehitettävät katuosuudet mahdollistavat oleskelun ja tilapäisten tapahtumien järjestämisen.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Samalla panostetaan käveltvään ja viihtyisään kaupunkitilaan ja ohjataan kaupungin kehitystä strategian mukaisesti hiilineutraaliin ja kestäväan suuntaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja yleiskaavaa tarkentavan Helsingin keskustavision (Helsingin keskustavision, linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa, kaupunginhallitus 25.1.2021) mukainen.

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2020. Lautakunta päätti 10.3.2020 palauttaa suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun siten, että

- rakennusoikeutta mahdollistetaan lisättäväksi merkittävästi nyt esitetystä sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteen kannalta huomioiden yleiskaavan merkinnät
- Teollisuuskadun varren kortteleiden kerroskorotukset voivat olla nyt esitettyä selvästi korkeampia
- edistetään hybridiratkaisujen syntyä siten, että hankkeissa, joissa toimitilakerrosneliömetrit lisääntyvät entisestä voidaan tutkia myös



asumista

- alueen liikennejärjestelyissä tarkastellaan mahdollisuudet muuttaa joitain katuosuuksia joko pysyvästi tai osittain kävelykaduiksi ja lisätä alueen kävelyreittien ja kävely-ympäristön houkuttelevuutta.

Uuden valmistelun yhteydessä alueen lisärakentamismahdollisuuksia on tutkittu erillisessä työssä, jonka johtopäätösten pohjalta lisä- ja täydennysrakentamista ohjaavia periaatteita on tarkistettu. Päivitetyissä suunnitteluperiaatteissa ei rajoiteta rakentamisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää. Teollisuuskadun varren korttelit irrotettiin suunnitteluperiaatteista, ja niiden kehitystä ohjataan Teollisuuskadun akselin kaavarungossa. Hybridiratkaisujen syntyä edistetään siten, että toimitila-alueen reunavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin ja tontin osiin on mahdollista tietyin reunaehdoin sijoittaa kokonaisuutta tukevaa asumista tai majoitustoimintaa osana kiinteistön kokonaisvaltaista kehittämistä. Alueen liikenneverkon ja katu-ympäristön kehittämistä on tarkasteltu konsulttityössä, jonka johtopäätösten pohjalta suunnitteluperiaatteita on täydennetty.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vallilan historiallinen teollisuusalue on asuinalueiden ympäröimä varjeltava kulttuuriympäristö ja omaleimainen toiminnallinen kaupunkiyksikkö. Nykyään alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle sekä kulttuuri-, liikunta- ym. palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa.

Vallilan toimitila-alue näyttäytyy kaupunkirakenteessa itsenäisenä saarekkeena, joka on melko sulkeutunut ja kulkureiteiltään vaikeasti hahmotettava. Alue hiljenee työajan jälkeen, mikä on mahdollistanut alueella säännöllisten musiikkitapahtumien järjestämisen ja yöelämän toimintojen vakiintumisen.

Pääosassa alueen kiinteistöjä on voimassa Vallilan teollisuusalueen asemakaava vuodelta 1984. Kaavassa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joilla rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %, tutkimus- ja opetustiloihin 10 % ja myymälätiloja varten enintään 150 m². Alueellinen asemakaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennuksille tai ympäristörakenteille. Alue on ollut rakennuskiellossa vuodesta 1999. Alueelle on tehty yksittäisiä asemakaavamutoksia vuosina 1985 - 2002.

Korttelialueet ovat osin yksityisessä ja osin Helsingin kaupungin omistuksessa.



Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Prosessi ja vuorovaikutus / Palautteen huomioiminen” esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten palautteista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin, rakennusten korjaamiseen ja ylläpitoon, kestäväan kehitykseen ja ilmastotavoitteisiin, rakennusten ja korttelialueiden suojeluvoihin, rakennusten korottamiseen, lisärakentamisen mittakaavaan ja luonteeseen ja Sturenkadun varren koulurakennusten sallittuihin käyttötarkoituksiin.

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden muotoilua on tarkennettu lisärakentamisen mittakaavan ja ympäristön huomioimisen osalta, ja alueen keskeisimpien ja suojelutavoitteiden osalta herkimpien kortteleiden erityisarvo on mainittu erikseen.

Muu palaute

Kirjallisia, kaupunkiympäristölautakunnalle osoitettuja palautteita kiinteistönomistajilta saapui 1 kpl. Tämä palaute kohdistui toimitilojen tarpeeseen Vallilan toimitila-alueella, asuntorakentamisen sallimiseen, rakennusten huonon kunnon ja matalien kerroskorkeuksien aiheuttamaan purkutarpeeseen, hybridiratkaisujen toteutettavuuteen sekä suojelutavoitteisiin. Palaute on otettu huomioon siten, että asumisen reunaehdoja alueen reunavyöhykkeillä on väljennetty, jotta muutoshankkeet olisivat toteutettavampia.

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana saatiin myös keskusteluis- ja neuvotteluissa palautetta alueen kiinteistönomistajilta. Saatu palaute oli osin samansuuntaista kaupunkiympäristölautakunnalle osoitetun palautteen kanssa, ja suunnitteluperiaatteet saivat myös positiivista palautetta. Lisäksi toivottiin lisärakentamisen mahdollisuuksia. Päivite-tyissä suunnitteluperiaatteissa tämä on otettu huomioon siten, että rakentamisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää ei rajoiteta, suojelutavoitteet kuitenkin huomioiden.



17.05.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tii.ettala(a)hel.fi
Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, 25.2.2020
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 17.5.2022
- 5 Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvitys, 14.4.2022
- 6 Vallilan toimitila-alue -kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu, OPUS Oy ja Innovarch Oy, 17.12.2021
- 7 Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja kävely-ympäristön laatu, Ramboll Oy ja INARO Oy, 1.12.2021

Oheismateriaali

- 1 Kiinteistönomistajalta saatu palaute
- 2 Vallilan ominaispiirteiden määrittäminen, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo (tiedoksianto)
Kymp/Asemakaavoitus



17.05.2022

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.03.2020 § 148

Kaupunkiympäristölautakunta 03.03.2020 § 119

Kaupunkiympäristölautakunta 25.02.2020 § 101



17.05.2022

Asia/5

§ 302

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2019-009459 T 10 03 03

Hankenumero 6244_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Ann Charlotte Roberts ja johtava arkkitehti Eeva Pirhonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot ja nykytilanne
- 4 Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet, 17.5.2022
- 5 Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet, selostus 17.5.2022
- 6 Länsi-Pakilan ympäristöhistoriallinen selvitys, historiallinen tausta, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021
- 7 Länsi-Pakilan ympäristöhistoriallinen selvitys, nykytila, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021
- 8 Pakilan alueen hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 25.2.2021
- 9 Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tonttien katuun rajautuvilla reunoilla; Länsi-Pakila, Helsingin kaupunki, Maisema- ja yleissuunnittelu-yksikkö, 18.11.2021



- 10 Vuorovaikutusraportti 17.5.2022 ja asukastilaisuuden 21.11.2019 muistio
11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen nro 4 mukaiset 17.5.2022 päivätyt Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet asemakaavanmuutosten pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Länsi-Pakilan aluetta, joka rajautuu etelässä Oulunkylän kaupunginosaan, lännessä keskuspuistoon, pohjoisessa Tuomarinkylän kaupunginosaan ja idässä Tuusulanväylään.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät Länsi-Pakilan korttelialueiden tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Niihin on koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteet osoittavat, miten kaupunkirakennetta voidaan tiivistää laajalla pientaloalueella ja suunnittelualueen itäosassa Tuusulanväylän vaikutusalueella yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua sekä asemakaavoista poikkeamisia tai muuta alueen kehittämistä.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta yleiskaavan tehostamistavoitteiden mukaisesti siten, että Länsi-Pakilan pientaloalue säilyy pääosin pientalovaltaisena ja omaleimaisena. Lisäksi Länsi-Pakilan itäosien tehostuminen mahdollistetaan raideverkoston laajentumista (Kehä I:n pohjoispuolelle) ja Tuu-



sulanväylän kaduksi (Kehä I:lle asti) muuttamista koskevista päätöksistä riippuen.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet ovat:

1. Yhteensovitetään yleiskaavan tavoite tehostaa alueen maankäyttöä ja kulttuuriympäristön arvot.
2. Luodaan yleiskaavan pohjalta linjaukset Länsi-Pakilan asemakaavamuutoksille.
3. Lisätään kaupunkimaisen pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä.
4. Mahdollistetaan tontinomistajien tavoitteet lisärakentamiseen.

Periaatteissa esitetään aihealueellisia linjauksia alueen luonteesta ja maankäytön tehostamisesta, ilmastoviisaudesta, luonnosta ja kaupunkivihreästä, kulttuuriperinnöstä ja liikkumisesta. Lisäksi kerrotaan suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeisten asemakaavamuutosten prosessista.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet, kaupunkirakenteen ja lähiluonnon ja liikenneratkaisujen yhteensovittaminen. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2014) säilyvät voimassa Pakilantien varren maankäytön ohjauksessa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Pakilan pientaloalueen kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat vehreys, alueen kehityshistoriasta juontuva selkeä aluerakenne ja katuverkosto sekä eri aikakausien rakennusten muodostama ajallinen kerroksellisuus. Länsi-Pakilan alue on laaja ja alueen eri kokoiset tontit ovat toteutuneet eri aikaisesti. Alueella ei ole yhtenäistä rakennustapaa tai tyyliä. Alueen luoteisosa on kehittynyt rakeisuudeltaan muuta aluetta pienipiirteisemmäksi. Ympäristöhistoriallisen selvityksen mukaan alueelta löytyy noin 120 hyvin säilynyttä kulttuuriympäristön kohdetta.



Alueella on voimassa yli 70 erillistä asemakaavaa ja asemakaavamuutosta. Alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1955, ja se on yhä voimassa osalla Kyläkunnantietä ja mm. Heinämiehentien vanhainkodin korttelialueella. Tuorein hyväksytty asemakaavan muutos on tehty osoitteeseen Välitalontie 71, jossa vanhan asemakaavan mukainen varastotontti muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi.

Länsi-Pakilan korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Suunnitteluperiaatteiden mahdollistama tonttien tehostamiseen tähtäävät asemakaavamuutokset ovat lähtökohtaisesti tontin omistajan aloitteesta käynnistettäviä.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteeseen, olemassa olevan alueen rakennuskantaa ja yleisesti rakennettua ympäristöä käsittelevän inventointitiedon puuttumiseen ja sen myötä alueen ominaisluonteen ja arvojen tunnistamisen ja arvottamisen ongelmaan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan alueen ominaisluonteen selvittäminen antaisi tärkeää taustatietoa paitsi Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden ja myös mahdollisesti tulevien asemakaavojen laatimisen pohjaksi. Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä lausui, että Länsi-Pakilan alueen tiivistyminen on tavoiteltavaa, koska tehokkain rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen pääreittien läheisyyteen. Lisäksi Helsingin yleiskaavaan sisältyvä Tuusulanväylän bulevardisointi sekä siihen liittyvä pikaraitiotie tulevat toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen joukkoliikenneyhteyksiin. Osa suunnittelualueesta saattaa sijoittua kävelyetäisyydelle pikaraitiotien pysäkistä. Helsingin seudun



ympäristöpalvelut- kuntayhtymä esitti kannanotossaan, että alueella olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa ja että alueelle muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja niiden vaatimat tilavaraukset on hyvä selvittää ja huomioida.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaate-työssä siten, että suunnitteluperiaatetyön taustoittamiseksi ja lähtötietojen syventämiseksi on alueelta laadittu selvityksiä alueen hulevesistä sekä Länsi-Pakilan ympäristöhistoriasta. Selvitysten johtopäätökset ovat olleet suunnitteluperiaatteiden lähtötietoina.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen viheralueisiin, luontoarvoihin ja ekologiaan yhteyksiin sekä niihin liittyviin selvitystarpeisiin, Rinki Oy:n ekopisteen sijaintiin, suunnitteluperiaatteiden vaikutukseen alueen viihtyisyydessä, rakentamisaikaiseen haittaan, valmistella oleviin alueen asemakaavamuutoksiin ja yleiskaavan linjausten huomioimiseen aluekehityksessä, tonttien yksityiskohtaisempaan suunnitteluun sekä kahden päällekkäisen kaavajärjestelmään pohtimiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävillä kahdesti.

Ensimmäisen nähtävilläolon (6. – 30.12.2021) yhteydessä saapui 62 kirjallista mielipidettä ja Pro-Pakila-asukasyhdistyksen 1 055 allekirjoittajan adressi. Mielipiteet kohdistuivat pientaloalueelle sopimattomaksi koettuun kerrostalorakentamiseen, alueen tiivistämisen vaikutuksiin, nähtävilläolon ongelmiin ja puutteelliseksi koettuun vuorovaikutukseen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaatetyössä siten, että suunnitteluperiaatteita on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen. Suunnitteluperiaatteiden yleiskaavan mukaisuutta on selkeytetty siten, että Tuusulanväylän ja Sysimiehentien välisen alueen käyttötarkoituserkintää on tarkistettu. Alueen täydennysrakentaminen kerrostaloin on sidoksissa raideverkoston laajentumisen (Kehä I:n pohjoispuolelle) rakentamispäätökseen. Lisäksi ko. aluerajausta on täsmennetty. Jakokunnantien ja Tuusulanväylän välisen alueen käyttötarkoituserkintää on tarkistettu. Tehdyt muutokset on tarkemmin listattu selostuksessa.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläoloon ja vuorovaikutukseen esitetyn kritiikin johdosta palautteen perusteella täydennetyt suunnitteluperiaatteet asetettiin uudestaan nähtäville. Koronatilanteen takia joulukuulta



17.05.2022

peruuntunut keskustelutilaisuus järjestettiin verkkotilaisuutena 24.3.2022.

Toisen nähtävilläolon (7.3 –1.4.2022) yhteydessä saapui 125 kirjallista mielipidettä ja Pro-Pakila-asukasyhdistyksen 1471 allekirjoittajan adressi.

Suunnitteluperiaatteiden ja liiteaineiston uuden nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat Kehä I:n eteläpuoleisen kaupunkibulevardin vaikutusalueen yleiskaavan mukaisuuteen, suunnitteluperiaatteiden aikataulun etupainotteisuuteen Länsi-Pakilan itäosien tehostamismahdollisuuksien osalta ja pientaloalueen tiivistymisen laadullisiin tavoitteisiin. Lisäksi mielipiteitä kohdistui liikenteeseen, liikennemeluun, valo-olosuhteisiin, asukastiheyteen ja palveluihin. Tiedusteltiin asiantuntijayhteistyöstä, vuorovaikutuksesta, suunnitteluperiaatteiden tehtyjen muutosten ilmoittamisesta ja ympäristöhistoriallisen selvityksen arvokkaista kohteista. Lisäksi suunnitteluperiaatteiden valmistelijan jääviyttä kyseenalaistettiin.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaatetyössä siten, että periaatetekstejä on täsmennetty ja muotoiltu uudelleen. Tuusulanväylän varren kehittäminen kerrostaloin osoitettiin mahdolliseksi vasta väylän muuttuessa kaduksi. Ympäristöhistoriallisten arvo-kohteiden merkintöjä täsmennettiin. Tehdyt muutokset on tarkemmin listattu selostuksessa.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon periaatteiden valmistelussa tarkoituksenmukaisilta osin ja tavoitteet huomioon ottaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot ja nykytilanne
- 4 Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet, 17.5.2022
- 5 Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet, selostus 17.5.2022
- 6 Länsi-Pakilan ympäristöhistoriallinen selvitys, historiallinen tausta, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkki-



- 7 tehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021
Länsi-Pakilan ympäristöhistoriallinen selvitys, nykytila, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021
- 8 Pakilan alueen hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 25.2.2021
- 9 Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tonttien katuun rajautuvilla reunoilla; Länsi-Pakila, Helsingin kaupunki, Maisema- ja yleissuunnittelu-yksikkö, 18.11.2021
- 10 Vuorovaikutusraportti 17.5.2022 ja asukastilaisuuden 21.11.2019 muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Oas-vaiheessa saapuneet mielipidekirjeet
- 2 Nähtävilläolo vaiheessa 6.– 30.12.2021 ja sen jälkeen saapuneet mielipidekirjeet ja adressi
- 3 Nähtävilläolo vaiheessa 7.3.– 1.4.2022 saapuneet mielipidekirjeet ja adressi
- 4 Mielipidekirje 18.4.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019



§ 303

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämisestä asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 34. (Itä-Pakila) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:

1

Kaupungin-osa	Tonttityyppi	€/k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo €/k-m ² ind. 2084
23 Toukola	Kerrostalotontti	29	604
23 Toukola	Rivitalotontti	36	750
23 Toukola	Paritalotontti	41	854
23 Toukola	Omakotitalotontti	46	959
24 Kumpula	Kerrostalotontti	29	604
24 Kumpula	Rivitalotontti	36	750
24 Kumpula	Paritalotontti	41	854
24 Kumpula	Omakotitalotontti	46	959
25 Käpylä	Kerrostalotontti	31	646
25 Käpylä	Rivitalotontti	36	750
25 Käpylä	Paritalotontti	41	854
25 Käpylä	Omakotitalotontti	47	979



26	Koskela	Kerrostalotontti	24	500
26	Koskela	Rivitalotontti	33	688
26	Koskela	Paritalotontti	36	750
26	Koskela	Omakotitalo- tontti	38	792
28	Veräjämäki Oulunkylä,	Kerrostalotontti	25	521
28	Veräjämäki Oulunkylä,	Paritalotontti	36	750
28	Veräjämäki Oulunkylä,	Omakotitalo- tontti	37	771
28	Patola Oulunkylä,	Kerrostalotontti	26	542
28	Patola Oulunkylä,	Paritalotontti	33	688
28	Patola	Omakotitalo- tontti	36	750
34	Itä-Pakila	Paritalotontti	36	750
34	Itä-Pakila	Omakotitalo- tontti	40	834
46	Pitäjänmäki	Paritalotontti	30	625
46	Pitäjänmäki	Omakotitalo- tontti	33	688

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 4 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalo-



tontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

6

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

7

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrausperiaatteista.

8

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061



17.05.2022

Asia/6

pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingissä päättyi vuonna 2020-2021 noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Vuosina 2023-2024 päättyy yhteensä noin 60 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Toukolan (11 kpl), Kumpulän (10 kpl), Käpylän (22 kpl), Koskelan (10 kpl), Oulunkylän Veräjämäen (1 kpl), Oulunkylän Patolan (1 kpl), Itä-Pakilan (1 kpl) ja Pitäjänmäen (2 kpl) kaupunginosissa. Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi kerrostalotontteilla. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2023 ja 2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2019 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määrittämisperusteista ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista. Vuosien 2020 ja 2021 vaihteessa vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasesta sekä selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikatau-



lusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Mielipiteitä saatiin yhteensä kolmen tontin vuokralaiselta.

Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumuihistiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Alkuvuodesta 2021 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti kaksi asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa. Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin alueen valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet.

Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että 1.1.2023 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuoden 2022 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2023 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2023. Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt 10.10.2018 tekemässään ponnassa vahvistaessaan vuonna 2020-2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten vuokrausperusteita, että selvitetään mahdollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määrätymisperusteista. Vaikutusarvioinnin tulee kattaa sekä tontinvuokrien vaikutukset asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliin ja sisäiseen eriytymiseen. Tähän pontteen annetaan vastaus nyt samassa yhteydessä.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet



Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot). Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, indeksi100 hinta) \times elinkustannusindeksi / 100 (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2023–2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperiaatteet

Yleistä

Vuosina 2023–2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperiaatteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapo liittisiä linjauksia koskevan 1.4.2019 § 220 päätöksen mukaiset.



Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 päättänyt yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Päätöksen mukaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun muassa seuraavat poikkeukset:

- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo. Nyt esitettävät vuokrauserustehinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperiaatteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-



17.05.2022

arvoja alhaisemmat. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperiaatteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason.

Pyrkimyksenä on, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 5.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntotonttien vuosivuokraksi 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimuksille on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää kyseisillä tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei tulla perimään tonttien arvioitavissa olevista todellisista käyvästä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperiaatteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonkehitys tulevana vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on mer-



kittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi. Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 2 olevassa perustelumuiotiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, muun muassa koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2023–2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty myös rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 2084. Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperiaatteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 2084 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).



17.05.2022

Kaupunginosa	Tonttityyppi	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² ind. 2084	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisaikasta (€/m ² /kk ind. 2084)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua sopimuksen voimaantulusta (€/m ² /kk ind. 2084)
Toukola	Kerrostalo	29	604	1,21	2,42
Toukola	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Toukola	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Toukola	Omakotitalo	46	959	1,92	3,83
Kumpula	Kerrostalo	29	604	1,21	2,42
Kumpula	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Kumpula	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Kumpula	Omakotitalo	46	959	1,92	3,83
Käpylä	Kerrostalo	31	646	1,29	2,58
Käpylä	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Käpylä	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Käpylä	Omakotitalo	47	979	1,96	3,92
Koskela	Kerrostalo	24	500	1,00	2,00
Koskela	Rivitalo	33	688	1,38	2,75
Koskela	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Koskela	Omakotitalo	38	792	1,58	3,17
Oulunkylä, Veräjämäki	Kerrostalo	25	521	1,04	2,08
Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo	37	771	1,54	3,08
Oulunkylä, Patola	Kerrostalo	26	542	1,08	2,17
Oulunkylä, Patola	Paritalo	33	688	1,38	2,75
Oulunkylä, Patola	Omakotitalo	36	750	1,50	3,00
Itä-Pakila	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Itä-Pakila	Omakotitalo	40	834	1,67	3,33
Pitäjänmäki	Paritalo	30	625	1,25	2,50
Pitäjänmäki	Omakotitalo	33	688	1,38	2,75

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi 2084:100} \times 1,2):12$.

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muut esille nousseet kaupungin asuntonttien maanvuokrayhtäntöjä ja sopimusten uusimista koskevat näkökohdat koskevat muun muassa

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuutta



17.05.2022

- sitä, että vuokratasoa ei voida korottaa vuoden 2020-2021 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumuistiosta ilmenevin perustein esitetyjä vuokrausperiaatteita on pidettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Oheismateriaali

- 1 Arviokirja, Julkinen Catella pientalot 2019
- 2 Arviokirja, Julkinen Catella kerrostalot ja rivitalot 2019
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Arviokirja, Julkinen Realia
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Mieleniiteet
- 8 Maanvuokrasopimuslomake
- 9 Muistiot asukastilaisuuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.05.2022

Asia/6

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä ja Sippola-Alho



§ 304

Annankatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12746)

HEL 2020-007404 T 10 03 03

Hankenumero 2121_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 17.5.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12746, liite nro 3 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 88 tonttia 21.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Suomen Adventtikirkko: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12746 kartta, päivätty 17.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12746 selostus, päivätty 17.5.2022, päivitetty Kylk:n 17.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.12.2021, täydennetty 17.5.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Annankatu 7. Asemakaava mahdollistaa piharakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asuinrakennukseksi. Katurakennuksen osalta vahvistetaan sen nykyinen käyttö kirkko- ja asuinrakennuksena. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, joka sallii asumisen lisäksi jous-



tavasti myös muut käyttötarkoitukset. Tontin molemmat rakennukset suojellaan korkeimmassa suojeluluokassa sr-1.

Asemakaavatyössä on erityisesti pyritty edistämään ratkaisua jossa, molemmat rakennukset saadaan korjattua tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Tontin kokonaiskerrosala on 1 750 k-m², mikä on 730 k-m² suurempi kuin vanhassa asemakaavassa. Muutokset tapahtuvat kuitenkin olemassa olevien rakennusten sisäpuolella. Uutta asuntokerrosalaa on 1 150 k-m² ja kirkollisten ja seurakunnallisten rakennusten kerrosala vähenee 420 k-m² vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Tontin tehokkuusluku on 2,7. Asukasmäärän lisäys on n. 20.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset säilyvät ja samalla varmistetaan kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin kauneutta vaalitaan turvaamalla arvorakennusten säilyminen kuitenkin samalla edistäen asumistiheyden nousua. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, vuonna 1925 valmistunut kirkkorakennus kadun varressa sekä 4-kerroksinen piharakennus vuodelta 1885. Kiinteistön omistaa Suomen adventtiseurakunta, joka osti tontin vuonna 1921 ja rakennutti itselleen kirkkorakennuksen Annankadun varteen. Piharakennus oli alun perin asuinrakennus, mutta se muutettiin myöhemmin myös seurakunnan toimitiloiksi. Nykyisin katurakennus kirkkosaleineen on edelleen seurakunnan käytössä, mutta piharakennus on vajaakäytöllä. Molemmat rakennukset edellyttävät sisätilojen ja rakenteiden korjaamista. Rakennusten väliin jää kantakaupungille tyyppillinen, pieni asfalttipintainen piha.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980. Kaavan mukaan tontti kuuluu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK). Kadunvarsirakennus on suojeltu. Piharakennukselle ei ole osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (kaupunginmuseo) kannanotto osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui
tarpeeseen antaa asemakaavan muutoksessa molemmille rakennuksil-
le suojelumerkintä. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että molemmille rakennuksille on annettu suoje-
lumerkintä.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineis-
tosta kohdistui asumisen olosuhteiden, kaupunkikuvan ja kulttuuripe-
rinnön huomioimiseen sekä rakennusaikaisiin liikennejärjestelyihin ja
alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaa-
van muutoksen vaikutuksia mielipiteessä lueteltuihin asioihin on arvioi-
tu ja asetettu tarvittavia asemakaavamääräyksiä mm. kaupunkikuvan ja
kulttuuriperinnön turvaamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.12.2021–14.1.2022

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



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumääräyksen tarkentamiseen siten, että ikkunat tulee uusittaessa tehdä puisina.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta



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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12746 kartta, päivätty 17.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12746 selostus, päivätty 17.5.2022
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.12.2021, täydennetty 17.5.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristö-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti



17.05.2022

Asia/7

palvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2021



17.05.2022

Asia/8

§ 305

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Suutarilan asuntontille 40092/2

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Siltakylänpolku 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suutarilassa (Siltamäki) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Suutarilassa sijaitsevalle asuinrakennusten korttelialueen (A) tontille 40092/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti on lyhytaikaisesti vuokrattu rakennusluvan hakemista varten. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.



Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (hintatasossa 3/2022, ind. 2115) n. 719 euroa/k-m². Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2085 saakka.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan tontti 40092/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 234 m² ja osoite on Siltakylänpolku 3/Peltokyläntie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2017.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö päätti 1.7.2021 (38 §) varata tontin 40092/2 Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 29.4.2022 (84 §) vuokranut tontin 40092/2 As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022 - 30.4.2023.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinä vapaarahoitteisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo n. 719 euroa / ind. 2115).

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,88 euroa/kk/m². Tontin arvioitu vuosivuokran määrä on noin 28 800 euroa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (CBRE, 28.4.2022) laatimaan arviokirjaan.



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

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

Toimivalta

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 päättänyt yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Päätöksen mukaan asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun muassa seuraavat poikkeukset:

- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799



17.05.2022

Asia/8

jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet |
| 2 | Sijainti- ja asemakaavakartta |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho



§ 306

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennusten ja vuokraoikeuden ostamiseksi Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Laakso, Urheilukatu 9)

HEL 2022-005108 T 10 01 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (0689784-0) noin 6 836 m² suuruisen vuokraoikeuden 91-18-626-3-L1 ja sillä sijaitsevat neljä asuinkerrostaloa rasituksista vapaana 10 000 000 euron kauppahinnalla liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset- ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin rakennusten ja vuokraoikeuden hankintaan tarvittava 10 000 000 euroa lisämäärärahana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Havainnekuva

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Myyjä

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennukset ja vuokraoikeus sijoittuvat alueelle johon on suunniteltu uusi Laakson yhteissairaala (LYS). Rakennusten hankkiminen ja purkaminen on välttämätöntä uuden sairaalarakennuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

KOY Laakson yhteissairaalan toimitusjohtaja on 16.3.2022 pyytänyt kaupan nopeaa toteutusta, jotta sairaalahanke voisi pysyä asetetussa aikataulussa. Kaupan kohteen huoneistovuokrasopimusten irtisanomissajan vuoksi rakennusten purkaminen on käytännössä mahdollista aloittaa vasta seitsemän kuukautta kaupanteosta.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on vuokraoikeus 91-8-626-3-L1. Vuokraoikeus antaa hallintaoikeuden kaupungin omistamaan tonttiin 91-18-626-3 osoitteessa Urheilukatu 9. Tontin pinta-ala on 6 836 m² ja on voimassa olevassa asemakaavassa nro 9154 osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Tontilla sijaitsee neljä vuonna 1989 valmistunutta asuinkerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 4 180 m² ja vuokrattava huoneistoala 3 380 m². Huoneistoja on yhteensä 76. Asuntojen vuokrausaste on pitkällä aikavälillä ollut noin 95-97 %.

Kokonaisuutena rakennusten kunto on vuokrakohteeksi tyydyttävä. Huoneistojen kunto vaihtelee huoneistokohtaisesti hyvästä heikkoon.



Kaupunginvaltuusto on 19.1.2022 hyväksynyt uuden, 132 000 k-m²:n sairaalakokonaisuuden mahdollistavan kaavamutoksen nro 12681. Invalidiliitto ry, jolle on vuokrattu osa alueesta 31.5.2029 asti on valittanut kaavamutoksesta. Invalidiliiton vuokra-alue ja kuntoutuskeskus sijaitsee LYS:n viimeisen toteutusvaiheen alueella.

Neuvottelutulos

Neuvottelutulokseen on päästy 10 000 000 euron kauppahinnasta, joka vastaa noin 2 950 e/h-m² Kauppahinta voidaan kohteen sijaintia, laajuutta ja kuntoa huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen ja rakennusten ostosta kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



17.05.2022

Asia/9

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Nelskylä, Lindén, Sippola-Alho ja Villeneuve



§ 307

Toimitilatontin vuokraaminen Yleisradion Eläkesäätiölle (Pasila, tontti 17057/2)

HEL 2022-006283 T 10 01 01 02

Televisiokatu 5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Yleisradion Eläkesäätiölle (Y-tunnus 0117163-7) rakennuksen pitämistä varten Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17057 tontin nro 2 (pinta-ala 2 511 m², rakennusoikeus 7 500 k-m², osoite Televisiokatu 5), noin 1 011 m²:n suuruinen määräala tontista 17057/1, noin 2 265 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-17-9901-0 ja noin 673 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-17-9902-4 liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä nro 2 olevan kartan mukaisesti.

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

(L1117-61)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueista
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti



	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Maka/Make	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokra-aluetta ja sen hallintaa koskevat tiedot

Yleisradion Eläkesäätiö pyytää päätösesityksen mukaisten alueiden vuokraamista taannehtivasti 1.1.2016-31.12.2025 väliseksi ajaksi.

Helsingin kaupungin ja Yleisradion eläkesäätiön välillä oli 2005 sovittu, että asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ja tonttien rakentamismahdollisuuksien parantamiseksi Yleisradion eläkesäätiö luovuttaa kaupungille määräalat tontteihin 17057/1 ja 2 sekä määräalat katu- ja torialueisiin.

Edellä mainitun luovutuksen yhteydessä oli sovittu, että luovutettavalla alueella olevan Yleisradion eläkesäätiön omistaman rakennuksen omistusoikeus ei siirry kaupungille. Lisäksi mainitut luovutetut alueet jäävät toistaiseksi Yleisradion eläkesäätiön vapaaseen hallintaan, kunnes kaupunki tarvitsee alueita asemakaavan ro 11444 mukaiseen käyttöön. Hallintaoikeus maa-alueeseen on ollut em. päätöksen mukaisesti vastikkeeton 31.12.2015 saakka. Tämän jälkeen alueesta peritään käypää vuokraa.

Helsingin kaupungin ja Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen välillä oli 2006 sovittu aluejärjestelyistä, jonka perusteella Suomen valtio/Senaatti Kiinteistöt luovuttaa mm. määräalat tonttiin 17057/2. Alue on ollut hakijan hallinnassa hallintaoikeudella 1.11.2006-31.12.2015 välisenä aikana korvauksetta.

Vuokrattavalla alueella on voimassa asemakaava nro 11444 (2006), jossa osa vuokra-alueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeseen, torialueeseen ja katualueeseen. Tontin pinta-ala on 2 511 m² ja rakennusoikeus 7 500 k-m².



Vuokra-alueella sijaitsee hakijan 6 306 k-m²:n suuruinen asemakaavan mukaisen kadun ja torin sekä uudisrakentamisen tieltä purettava toimistorakennus, jota hakija käyttää puku- ja lavastevarastointiin vuoden 2025 loppuun saakka.

Yleisradion eläkesäätiö vastaa kustannuksellaan vuokra-ajan päättymiseen mennessä rakennusten ja laitteiden purkamisesta ja alueen tyhjentämisestä sekä vastaa maaperän kunnosta sekä mahdollisesta puhdistamisesta.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeseen.

Alueen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue taannehtivasti 1.1.2016 lukien ja 31.12.2025 saakka.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Alueen hallintaoikeudesta ei ole aiemmin peritty korvausta eikä vuokraa 31.12.2015 saakka edellä mainitun kaupungin ja Senaatin sopimuksen mukaan.

Hakijan kanssa on neuvoteltu 157 000 euron vuosivuokrasta ajalle 1.1.2016-31.12.2021. Vuosivuokra perustuu yksikköhintaan 24,39 euroa/k-m² (ind. 100) mikä vastaa tämän päivän elinkustannusindeksin mukaan 500 euroa/k-m² sekä toteutuneeseen rakennusoikeuteen 6 306 k-m².

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 1.6.2022-31.12.2025 väliselle ajalle 9 146,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 187 498,13 euroa (ind. 2050). Lisäksi hakijan kanssa käydyn neuvottelun mukaan, vuosivuokra perustuu edellä mainittuun yksikköhintaan ja asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 7 500 k-m².

Takautuvasti perittävä vuokran määrä jakautuu tasaeriin ja se peritään jatkossa laskutettavien vuokraerien yhteydessä.

Edellä sanotun vuokran määrityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta/2021).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistotontteja koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueista
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 308

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Veronika Honkasalon toivomusponnesta koskien mah- dollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräytymisperusteista

HEL 2021-006803 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että ponnessa kuvatun sosiaalisten vaikutusten arvioinnin tekeminen on monin tavoin haastavaa, koska kaupungin eri alueiden sosiaaliseen kehitykseen ja asuntojen hintoihin sekä vuokriin vaikuttavat lukuisat eri tekijät. Tällaisia tekijöitä voivat olla esimerkiksi alueiden asukasrakenteen kehittyminen kaupungin asuntopoliittisten ratkaisujen ja muiden tekijöiden vuoksi, alueiden imagon kehittyminen esimerkiksi täydennysrakentamisen tai kaupungin julkisten investointien johdosta, yleinen asuntojen markkinatilanteen kehitys ja



niin edelleen. Kaupungin noudattaman maanvuokrahinnoittelun vaikutuksia on siten vaikeaa ainakaan yksiselitteisesti eristää näistä muista vaikutuksista.

Maanvuokrasopimusten uudistamisen vaikutuksista asuntojen hintoihin

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen vaikutuksia asuntojen hintoihin on selvitetty eri aikoina eri tavoin. Kaupungin tietokeskuksen vuonna 2018 tekemässä taloustieteellisessä tarkastelussa todettiin, että vuonna 2010 eri alueilla päättyneiden maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tehdyt maanvuokran korotukset laskivat jonkin verran näillä tonteilla olevien asuntojen hintoja. Catella Property Oy:n vuonna 2021 tekemässä tilastollisessa tarkastelussa ei sen sijaan havaittu näillä alueilla neliöhintojen muutoksia, mutta tuloksia pidettiin tietopohjan puutteellisuuden vuoksi epävarmoina. Toisaalta tässä selvityksessä ei havaittu myöskään asuntojen vuokrien nousua, mutta myös tältä osin tuloksia pidettiin tietopohjan puutteellisuuden vuoksi epävarmoina.

Aalto-yliopiston, Oulun yliopiston ja Turun yliopiston tutkijoista koostuvalla tutkimusryhmällä on parhaillaan vireillä hanke, joka käsittelee Helsingin kaupungin uusimien asuntotonttien maanvuokrasopimusten korotusten kapitalisoitumista asuntojen hintoihin. Tutkimus on edelleen kesken, mutta sen lähtökohdista, metodeista ja alustavista tuloksista voidaan kuitenkin todeta seuraavaa:

- Tutkimuksessa tarkastellaan kuinka tonttivuokrien korotukset ja tonttivuokrien korotuksiin liittyvän informaation lisääntyminen markkinoilla vaikuttavat korotusten kohteena olevien yhtiöiden asuntojen hintoihin. Lisätarkasteluissa arvioidaan myös vaikutuksia asuntojen vuokriin.
- Tarkastelun kohteena ovat yhtiöt, joiden tonttivuokria korotettiin vuonna 2021. Tämä ryhmä on valittu tutkimuskohteeksi suuren havaintomäärän perusteella. Vuonna 2021 uusittiin useita tonttivuokrasopimuksia, minkä ansiosta käytössä on tarpeeksi hintahavaintoja uskottavan koeasetelman luomiseen ja tilastolliseen päättelyyn.
- Analyysi perustuu Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) asuntohinta-aineistoon vuosilta 2003-2021 sekä Vuokraovi-palvelun asuntojen vuokra-aineistoon vuosilta 2008-2021.
- Arviot hintavaikutuksista perustuvat kvasikokeelliseen koeasetelmaan, jossa vuonna 2021 uusittavien vuokrasopimusten tonteilla sijaitsevien asuntojen (koeryhmä) hintojen kehittymistä verrataan läheisten omistustonttien asuntojen hintakehitykseen (verrokkiryhmä).



Koeasetelmassa koe- ja verrokkiryhmän asunnot on laatuvaikioitu tontin omistussuhdetta lukuun ottamatta mm. rakennusvuoden, asuntojen koon sekä kunnan suhteen.

- Tutkimuksen alustavana havaintona voidaan yhteenvedona todeta, että koeryhmän asuntojen ostajat näyttäisivät lopulta huomioivan tulevien maanvuokrasopimusten korotusten vaikutukset asuntojen käyttökuluihin, kun heillä on käytössään tarpeeksi yksityiskohtaista informaatiota korotusten vaikutuksista. Tämä johtaa siihen, että korotusten kohteena olevista asuinnoista maksetaan keskimäärin alhaisempaa hintaa suhteessa verrokkiryhmään. Koeryhmän asuntojen hinnat kuitenkin reagoivat ensimmäisiin viitteisiin vuokrien korotuksista ja niiden vaikutuksista odotettua hitaammin, minkä takia yksityiskohtaista informaatiota maanvuokrien korotusten vaikutuksista tulisi tarjota potentiaalisille ostajille mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta he eivät maksaisi asunnoistaan ylihintaa. Lisäksi alustavien tulosten perusteella voidaan todeta, että tonttivuokrien korotuksilla tai korotuksia käsittelevän informaation paljastamisella ei ole vaikutusta koeryhmän asuntojen vuokriin. Asuntojen vuokrat ovat keskimäärin samansuuruisia ja kehittyvät samalla tavalla koe- ja verrokkiryhmässä koko tarkastelujaksolla, vuosien 2008-2021 aikana.

Edellä kuvattu tutkimus "Housing market and capitalization of information: Case of land leases" valmistunee vuoden 2022 aikana. Tutkimusryhmään kuuluvat apulaisprofessori Heidi Falkenbach (Aalto Yliopisto) apulaisprofessori Oskari Harjunen (Aalto Yliopisto ja VATT), tutkijatohtori Erik Mäkelä (Turun Yliopisto) ja professori Elias Oikarinen (Oulun Yliopisto ja Aalto Yliopisto)

Asukkaiden hyvinvoinnin ja asuinalueiden kehityksen seuraaminen

Asukkaiden hyvinvointia ja asuinalueiden kehitystä seurataan Helsingissä kattavasti eri tutkimushankkeissa sekä erilaisin tilastomittarein. Näistä yksi merkittävimmistä on osa-alueiden sosioekonomista tilaa kuvaava, kolmesta keskeisestä sosioekonomisesta muuttujasta laskettu summaindeksi. Osa-alueajat eivät noudata esimerkiksi vuonna 2021 valmistuneen Catella Property Oy:n selvityksessä käytettyjä postinumeroalueiden rajoja, mutta valittujen alueiden eriytymiskehitystä voidaan tarkastella suuntaa antavasti myös näiden osa-aluekohtaisten indeksilukujen valossa.

Indeksi koostuu pienituloisten (eli alimpaan tuloviidennekseen kuuluvien) asuntokuntien osuudesta, työttömyysprosentista sekä vähän koulutettujen osuudesta työvoimasta. Kaupungin kanslian asumisen yksikön kyseisiä osa-alueita koskevan tarkastelun perusteella voidaan to-



deta, että sosioekonominen summaindeksi on kehittynyt osalla alueista myönteisesti vuosina 2010–2019 eli näiden alueiden sosioekonominen rakenne on parantunut suhteessa kaupungin keskiarvoon. Sen sijaan osalla alueista sosioekonomisessa indeksissä voidaan havaita vastaavalla ajanjaksolla laskua. Tulosten kannalta on kuitenkin tärkeää huomata, että alueiden väliseen ja sisäiseen eriytymiseen vaikuttavat hyvin monet eri tekijät. Tämän vuoksi yksittäisen tekijän, kuten maanvuokrien korotuksen, vaikutuksia asukasrakenteessa havaittaviin muutoksiin on erittäin vaikeaa aukottomasti todentaa. Tilanteessa, jossa asuntojen vuokra- tai myyntihinnoissa ei ole huomattavissa maanvuokran korotuksiin liittyvää merkittävää ja nopeaa muutosta, eikä tarkastelluilla alueilla ole havaittavissa yhteneväistä trendiä sosioekonomisissa indikaattoreissa, todennäköisempiä syitä muutoksiin ovat muutokset asukkaiden ikärakenteessa (esim. ikääntyminen), alueen täydennysrakentamisen rakenne sekä ihmisten asumisvalintoihin ja muuttopäätöksiin vaikuttavat muut tekijät.

Kaupunki on pyrkinyt asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistaessaan kohtuullisuuteen sekä varmistamaan, että muutokset maanvuokrien tasossa tapahtuvat hallitusti. Tähän on pyritty muun ohella ns. 10 vuoden siirtymäaikamenettelyllä, jonka perusteella uusi maanvuokra tulee voimaan vaiheittain ja uuden maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 11. vuodesta alkaen. Tämä helpottaa asukkaiden mahdollisuuksia sopeutua uuteen vuokratasoon ja ehkäisee osaltaan myös kaupungin maanvuokrahinnoittelun mahdollisia vaikutuksia eri alueiden sosiaaliseen rakenteeseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.2.2022 (22 §) Helsingin asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristön toimialan tarkoituksena on saattaa kuluvan vuoden syksyn aikana kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi uusittavia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat tarkentavat periaatteet. Nämä periaatteet tulevat koskemaan vuonna 2025 ja tämän jälkeen päättyvien ja uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten hinnoittelua. Periaatteiden valmistelussa tullaan muun ohella hyödyntämään tutkimustietoa vuokratonteilla asuvien ruokakuntien tulotasosta sekä maanvuokran vaikutuksista asuntojen hintoihin ja vuokriin.

Lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki seuraa aktiivisesti eri alueiden välistä ja alueiden sisäistä sosiaalista kehitystä. Seuranta on syytä tehdä niin kaupungin toimesta kuin myös yhteistyössä yliopistojen kanssa. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tarkoituksena onkin teettää laajempi kaupungin tonttihinnoittelun sosioekonomisia vaikutuksia koskeva tutkimus osana kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten vaikutusten arviointia ja toimivuuden tarkastelua. Tämä tarkastelu



on tarkoitus tuoda luottamushenkilökäsittelyyn valtuustokauden loppupuolella.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Veronika Honkasalo on tehnyt 10.10.2018 kaupunginvaltuuston vahvistaessa vuokrauserusteet asuntotonteille, joiden vuokrasopimukset päättyivät 2020-2021 seuraavan toivomusponnen:

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräytymisperusteista. Vaikutusarvioinnin tulee kattaa sekä tontinvuokrien vaikutukset asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliseen ja sisäiseen eriytymiseen.”

Vastaus ponteen on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen yksikön kanssa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.5.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 309

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 03.03.2022 § 40 tekemän rakennuslupapäätöksen nojalla määrätystä rakennuslupamaksusta

HEL 2022-004911 T 02 06 07

HEL 2022-000938, Facta 47-0329-22-A, Lupapiste LP-091-2021-04173

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön 1 lupa-arkkitehdin 21.03.2022 tekemästä rakennuslupamaksupäätöksestä (lasku nro 2860066748), joka perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 03.03.2022 (40 §) tekemään päätökseen, jolla rakennuslupahakemus omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi on hylätty.

Oikaisun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 03.03.2022 (40 §) tekemällään päätöksellä hylännyt ***** rakennuslupahakemuksen omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi tontille *****

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 03.03.2022 (40 §) tekemän rakennuslupapäätöksen nojalla on 21.3.2022 määrätty rakennuslupamaksu (lasku nro 2860066748).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 03.03.2022 (40 §) päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti maksusta vapauttamista ja toissijaisesti maksun kohtuullistamista puolella seuraavilla perusteilla:

Päätös on laadittu siinä määrin huolimattomasti, ettei ole perusteltua laskuttaa päätöksestä virheettömästä päätöksestä säädettyä maksua.

1. Kuulemisperiaate on laiminlyöty päätöksen oheismateriaalin "3 Kadunvarren rakennusten harjakorkeudet" osalta. Ko. oheismateriaalia ei ole esitelty hankkeelle tai sen suunnittelijoille ennen lupapäätöstä eli asianosaisen kuuleminen on tältä osin laiminlyöty. Materiaalin nimeämisestä esitysmuodosta voisi myös päätellä, että se olisi hankkeen laatima, mitä se ei ole.



2. Päätöksen perusteluissa viitataan useisiin perusteisiin, joille ei ole kuitenkaan perusteltu siinä määrin, kun päätös tulisi lain mukaan perustella. Seuraavista kohdista puuttuvat mm. viittaukset oikeusohjeisiin, joihin ne perustuisivat

- vaade aktiviteetista eli siitä, että hakemusta olisi pitänyt muuttaa
- vaade ulkovarastointitilasta
- moite korkeuskäyristä

- vaade siitä, että kerroskorkeus olisi pitänyt rajoittaa 3 metriin Käyrämoitteeseen kohdistuu lisäksi sama kuulemisperiaatteen laiminlyönti, joka kohdistuu liitetiedostoon. Käyriin ei ole vaadittu korjauksia Lupapisteen keskusteluiden yhteydessä. Moite asettaa lisäksi tältä osin epäselväksi myös rakennusvalvonnan aiempien päätösten valmistelun huolellisuuden Esitetyt käyrät ovat samat mitä aiemmin ei ole moitittu. Siltä osin, kun esitetyille perusteille ei löydy lainkaan laillisuus pohjaa, päätöksen yhteydessä on ylitetty myös viranomaisen harkintavallan rajat. Viranomaisen harkintavalta rajoittuu laillisten perusteiden arvioimiseen.

Siinä tapauksessa, jos käyrämoite katsotaan tässä asiassa virheettömäksi, vaatii oikaisuvaatimuksen tekijä käyrämoitteen osalta vastaavaa hyvitystä lupapäätökseen 47-0270-21-A ja sen oikaisuvaatimuskäsittelyyn liittyvistä laskuista. Vahingonkorvausperuste on selvinnyt siltä osin vasta tämän päätöksen yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kohdistuu tämä vaade vain näiden molempien asioiden lupamaksuihin ja niiden laskuihin liittyviin hyvityksiin. Vahingonkorvaus muilta osin käsitellään tarvittaessa eri vaateessa.

Oikaisuvaatimus (4.4.2022) ja sen täydennys (6.4.2022) on päätöksen liitteenä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvanhakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa (rakennusvalvontataksa).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 11.11.2021 (228 §) hyväksynyt voimassa olevan rakennusvalvontataksan.

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.



17.05.2022

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 03.03.2022 § 40 päätöksellään hylännyt ***** rakennuslupahakemuksen omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiselle tontille *****

Rakennusluvan epäävän päätöksen nojalla on asian valmistelijana toiminut lupa-arkkitehti määrännyt rakennuslupamaksun (lasku nro 2860066748), joka on määrältään 1143,30 euroa. Koska hakemus on hylätty, on maksu 50 % muutoin määräytyvästä maksusta (2286,60 euroa).

Rakennusvalvonnan maksu perustuu rakennusvalvontataksaan ja on rakennusvalvontataksan mukainen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt maksun muutosperusteet kohdistuvat ympäristö- ja lupajaoston rakennuslupapäätökseen eivätkä maksupäätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perusteet eivät ole sellaisia, että ne rakennusvalvontataksan mukaan mahdollistaisivat maksun mitätöinnin tai alentamisen.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että laskutettu maksu on rakennusvalvonnan vuodelle 2022 hyväksytyn taksan mukainen eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia perusteita, jotka antaisivat aiheita laskun muuttamiseen. Rakennuslupamaksupäätöstä (lasku nro 2860066748) koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä hakijan oikaisuvaatimuksen, koska sille ei ole Helsingin kaupungin rakennusvalvontataksan mukaisista perustetta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 145 § 1 momentti

Kuntalaki (10.4.2015/410) 134 §, 137 § ja 138 §

Helsingin rakennusvalvontataksa (2022) 2 § a, 2 § a, 14 § c

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 3.3.2022 § 40



17.05.2022

- 2 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, lasku
- 3 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, rakennusvalvontataksa 2022
- 4 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemiseksi
- 5 Oikaisuvaatimus 4.4.2022 ja sen täydennys 6.4.2022, muutoksenhakuohje 29.3.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Hallinto- ja tukipalveluiden taloussuunnittelija on 29.3.2022 toimittanut hakijalle maksua koskevan muutoksenhakuohjeen. Oikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 4.4.2022 kello 12:57 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 3.3.2022 § 40
- 2 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, lasku
- 3 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, rakennusvalvontataksa 2022
- 4 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, 6.4.2022, liite, ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemiseksi
- 5 Oikaisuvaatimus 4.4.2022 ja sen täydennys 6.4.2022, muutoksenhakuohje 29.3.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



§ 310

Hankintaoikaisuvaatimus koskien ehdokkaiden valintaa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen projektinjohtourakan rakentamisen päätoteuttajan hankinnassa

HEL 2022-002231 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Jatke Oy:n ja Jatke Toimitilat Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee tilat-palvelun tiimipäällikön päätöstä 29.3.2022 (5 §) ehdokkaiden valinnasta Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen projektinjohtourakan rakentamisen päätoteuttajan hankinnassa.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella edellä mainittua päätöstä 29.3.2022 (5 §) tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 12.4.2022 liitteineen
- 2 Lausuma 26.4.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote
Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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.

Tilat-palvelun tiimipäällikön tekemä hankintapäätös 29.3.2022 § 5 annettiin muutoksenhakuohjeineen tiedoksi asianosaisille sähköpostitse 30.3.2022. Jatke Oy ja Jatke Toimitilat Oy (jäljempänä myös ”oikaisuvaatimuksen tekijä”) ovat tehneet päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka on saapunut hankintayksikölle 12.4.2022. Hankintaoikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Hankinnasta on julkaistu 15.02.2022 päivätty EU-hankintailmoitus HEL 2022-002231 Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen päätoteuttajana. Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Määräaikaan 18.3.2022 mennessä osallistumishakemuksia saapui kolme (3): SRV Rakennus Oy, YIT Suomi Oy ja Jatke Oy.

Määräaikaan mennessä saapuneista osallistumishakemuksista SRV Rakennus Oy YIT Suomi Oy täyttivät osallistumispyynnössä ehdokkaille asetetut soveltuvuusvaatimukset. Osallistumishakemusten tarkastuksessa havaittiin, ettei Jatke Oy täytä osallistumishakemuksessa ehdokkaiden soveltavuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia liikevaihdon osalta.

Osallistumishakemuksen liitteenä olevassa ESPD-lomakkeessa on todettu liikevaihdon osalta seuraavaa: ”Ehdokkaan tai ehdokasryhmittymän yritysten yhteenlasketun liikevaihdon tulee olla vähintään sataviesikymmentä (150) miljoonaa euroa viimeisimmältä päättyneeltä tilikau-



delta (12 kk laskennallinen jakso). Jos ehdokkaana on ryhmittymä, niin: 1) Viimeisimmän päättyneen tilikauden kaikkien ryhmittymäjäsenten yhteenlaskettu liikevaihto vähintään 150 miljoonaa euroa per tilikausi, samalla kun 2) vähintään yhden (1) ryhmittymäjäseneen liikevaihto viimeisimmältä päättyneeltä tilikaudelta on vähintään 80 miljoonaa euroa per tilikausi. Mikäli ilmoitettu tilikausi on pidempi tai lyhyempi kuin kaksitoista kuukautta lasketaan liikevaihto jakamalla se tilikauden kuukausien määrällä ja kertomalla kahdellatoista.” Sama liikevaihtovaatimus on koskenut myös toiseksi viimeisintä tilikautta.

Osallistumishakemus ja ESPD-lomake on täytetty Jatke Oy:n (y-tunnus 2244903-6) nimissä. Osallistumishakemuksessaan Jatke Oy on ilmoittanut, ettei se jätä tarjousta ehdokasryhmittymänä. Jatke Oy:n tilinpäätöstietojen perusteella sen liikevaihto vuonna 2020 on ollut 137,5 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 151,38 miljoonaa euroa.

Koska osallistumishakemus on jätetty Jatke Oy:n nimissä ja koska se ei ole ilmoittanut käyttävänsä voimavara-alihankkijoita ESPD-lomakkeella, on ehdokkaan soveltuvuusvaatimusten täyttymistä arvioitava Jatke Oy:n osalta. Jatke Oy ei ole täyttänyt ehdokkaalle asetettua vähimmäisliikevaihtovaatimusta vuoden 2020 tilinpäätöstietojen perusteella. Jatke Oy:n osallistumishakemuksensa liitteenä toimittamalla voimavara-alihankkijan sitoumuksella ei siten ole merkitystä, koska voimavara-alihankkijoita ei ole ilmoitettu ESPD-lomakkeella. Tällä perusteella Jatke Oy on suljettu tarjouskilpailusta.

Hankintaoikaisuvaatimus

Hankintaoikaisuvaatimuksessaan Jatke Oy sekä Jatke Toimitilat Oy vaativat, että kaupunkiympäristölautakunta kumoaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen 29.3.2022 § 5 virheellisiltä osin sekä oikaisee kyseistä päätöstä siten, että Jatke Toimitilat Oy:n todetaan täyttävän ehdokkaan soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset ja Jatke Toimitilat Oy kutsutaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen projektinjohtourakkaa koskeviin neuvotteluihin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osallistumishakemuksessa ehdokkaaksi ei ole ilmoittautunut Jatke Oy, vaan sen tytäryhtiö Jatke Toimitilat Oy. Siten soveltuvuusvaatimusten täyttymistä olisi tullut arvioida Jatke Toimitilat Oy:n osalta, eikä Jatke Oy:n osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on yksilöinyt osallistumishakemuksensa nimeksi ”Ilmoittautuminen Jatke Toimitilat Oy” ja ESPD-lomakkeella tarjoajaksi Jatke Toimitilat Oy:n.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osallistumishakemuksen liitteistä on myös ymmärrettävissä, että osallistumisoikeutta hakeva tarjoaja on Jatke Toimitilat Oy. Osallistumishakemuksen sivulla 2 on esimerkiksi



17.05.2022

ilmoitettu, että tarjoajaehdokas ei jätä tarjousta ehdokasryhmittymänä, mutta käyttää sekä alihankkijoiden resursseja että konserniyhtiöiden voimavaroja hankintamenettelyssä asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttämiseen. Näiden osalta osallistumishakemuksen liitteenä on toimitettu alihankkijaksi nimetyn yhtiön ja konserniyhtiön sitoumukset.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tarjouspalvelu-portaalissa oleva kohta ”Osallistumishakemuksen lähettäjä” täyttyy automaattisesti portaaliin aiemmin syötetyillä tiedoilla. Tarjouspalvelu-portaalissa ei erikseen todeta, että yhteystiedot-kohdassa annettuja tietoja käytettäisiin tarjousten laatimiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan ”Osallistumishakemuksen lähettäjä”-kohdan tietoja ei ole mahdollista muuttaa, koska portaali kopioi yhteystiedot siihen automaattisesti.

Koska osallistumishakemuksen nimeksi on täsmennetty ”Ilmoittautuminen Jatke Toimitilat Oy” ja kaikki osallistumishakemuksen tarjoajatiedot koskevat Jatke Toimitilat Oy:tä, ”Osallistumishakemuksen lähettäjä”-kohdan tiedoilla ei voi olla ratkaisevaa merkitystä osallistumisoikeutta hakeneen ehdokkaan yksilöimisessä. Mikäli osallistumisoikeuden hakijasta on ollut epäselvyyttä, hankintayksikön olisi tullut pyytää ehdokkaalta täsmennystä siitä, kumpi konserniyhtiöistä on hakenut osallistumisoikeutta.

Asianosaisten kuuleminen

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

Hankintaoikaisuvaatimusta koskeva kuulemispyyntö on lähetetty 13.4.2022 tarjouskilpailussa osallistumishakemuksen jättäneille ehdokkaille. SRV Rakennus Oy on toimittanut asiassa lausuman määräaikaan mennessä. Lausuman antajan mukaan hankintayksikkö on toiminut julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti sulkiesaan oikaisuvaatimuksen tekijän tarjouskilpailusta. Lausuman antaja perustelee näkemystään sillä, että ehdokasyrityksen yksilöintiä koskevassa ristiriidassa ja epäselvyydessä on kyse ehdokkaan vastuulla olevasta olennaisesta puutteellisuudesta, joka ei ole jälkikäteen korjattavissa täsmennämällä. Hankintayksiköllä on ollut velvollisuus tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi sulkea oikaisuvaatimuksen tekijä tarjouskilpailusta. Lausuma on tämä päätöksen liitteenä 2.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle varattiin mahdollisuus vastaselityksen antamiseen edellä mainitun lausuman johdosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoitti, ettei se tule toimittamaan asiassa vastaselitystä.



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 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.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintaoikaisuvaatimuksen arviointi

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia ja osallistumishakemuksia on lähtökohtaisesti arvioitava sellaisina kun ne on toimitettu hankintayksikölle tarjosten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä. Tarjoaja kantaa vastuun tarjouksensa tai osallistumishakemuksensa sisällöstä. Hankintayksikkö on tarjoajien ja ehdokkaiden tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi velvollinen sulkemaan tarjouskilpailusta ne ehdokkaat, jotka eivät täytä osallistumispyynnössä niille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Osallistumishakemuksen lähettäjäksi on oikaisuvaatimuksen tekijän osallistumishakemuksessa yksilöity Jatke Oy (y-tunnus 2244903-6). Myös 15.2.2022 päivätty ESPD-lomake on täytetty Jatke Oy:n nimissä. Hankintayksikön näkemyksen mukaan osallistumishakemuksesta ja sen liitteistä ei tällä perusteella ole ollut yksiselitteisesti ymmärrettävissä, että osallistumisoikeutta olisi hakenut Jatke Toimitilat Oy, joka on Jatke Oy:stä erillinen yhtiö, jolla on myös erillinen y-tunnus 3240098-1. Nimenomaan yritystunnus, joka on ilmoitettava kohdassa "Osallistu-



17.05.2022

mishakemuksen lähettäjä", on osallistumisoikeutta hakeneen yrityksen yksilöivä tieto, ja siksi kyseisessä kohdassa ilmoitetuilla tiedoilla on ratkaiseva merkitys. Hankintayksiköllä on ollut oikeus luottaa siihen, että osallistumisoikeutta on hakenut se yritys, joka sen lähettäjäksi on yksilöity osallistumishakemuksessa ja jonka nimissä ESPD-lomake on täytetty.

Ehdokas ja tarjoaja vastaavat osallistumishakemuksensa ja tarjouksensa sisällöstä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että ehdokkaana tai tarjoajana toimiva taho on asianmukaisesti yksilöity ja että hankintayksikölle on esitetty kyseisen tahon soveltuvuuden arvioimiseksi vaaditut selvitykset. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2015:64 ottanut kantaa vastaavanlaiseen tilanteeseen, jossa voittaneen tarjoajan osallistumishakemuksen perusteella oli jäänyt epäselväksi, mikä tai mitkä tahot ovat olleet tarjouskilpailussa ehdokkaina ja minkä tahojen voimavaroihin on ollut tarkoitus vedota. Kyseisessä tapauksessa korkein hallinto-oikeus totesi hankintayksikön menettelleen julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden vastaisesti hyväksyessään voittaneen tarjoajan tarjouskilpailuun, kun tämän osallistumishakemuksen ja tarjouksen perusteella ei ollut mahdollista asianmukaisesti arvioida muun ohella hankintamenettelyyn osallistumisen edellytysten täyttymistä tai tehdä ratkaisua tarjouksen valinnasta.

Toisin kuin hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä väittää, kysymys ei ole ollut tarjouspyyntöasiakirjoihin liittyvästä epäselvyydestä. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut mahdollista esittää kysymyksiä tarjousten jättämiselle varatun määräajan puitteissa sekä hankintayksikölle että Tarjousportaalien tekniselle tuelle, mikäli sillä on ollut portaalien käyttämiseen liittyviä epäselvyyksiä tai teknisiä ongelmia. Hankintayksikön tiedossa ei ole, että osallistumishakemuksen lähettäjän tietoja ei olisi mahdollista päivittää Tarjousportaalissa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut myös mahdollisuus esikatsella osallistumishakemuksensa ja havaita virheelliset tiedot osallistumishakemuksen lähettäjäkohdassa ennen osallistumishakemusten jättämiselle asetettua määräaika.

Hankintalakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 108/2016 vp todetaan, että vaikka hankintamenettelyssä lähtökohtana on tarjousten lopullisuus, hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään tarjouksensa tai osallistumishakemuksensa tietoja tai asiakirjoja hankintayksikön asettamassa määräajassa. Hankintayksikön ei kuitenkaan tule sallia osallistumishakemusten taikka tarjousten olennaista muuttamista. Sallittua ei olisi pyytää täsmennyksiä, korjauksia ja täydennyksiä siten, että menettelyllä olisi olennainen vaikutus ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.



17.05.2022

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.

Hankintayksikkö katsoo, että osallistumishakemuksen jättäneen yrityksen vaihtaminen toiseen yritykseen olisi sellainen olennainen muutos, jolla olisi vaikutusta ehdokkaan asemaan. Siten kyse ei joka tapauksessa ole ollut sellaisesta epäolennaisesta virheestä, jota hankintayksikkö olisi voinut pyytää täsmennettävän osallistumishakemusten jättämiselle asetetun määräajan päättymisen jälkeen.

Johtopäätökset

Hankinnassa on noudatettu hankintalakia ja sen periaatteita tarjoajien tasapuolisesta ja syrjimättömästä kohtelusta. Edellä esitetyillä perusteilla Jatke Oy:n ja Jatke Toimitilat 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 12.4.2022 liitteineen
- 2 Lausuma 26.4.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen

Otteen liitteet

Esitysteksti



tekijä

Asianosaiset

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu-
supäätös
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu-
supäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 3 Tiimipäällikkö 29.03.2022 § 5

HEL 2022-002231 T 02 08 03 00

Päätös

Tilat-palvelun tiimipäällikkö päätti kutsua Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen projektinjohtourakkaa koskeviin neuvotteluihin SRV Rakennus Oy:n ja YIT Suomi Oy:n.

Tiimipäällikkö päätti sulkea pois Jatke Oy:n tarjouskilpailusta, koska se ei täyttänyt osallistumishakemuksessa ehdokkaan soveltavuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Päätöksen perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Tarjouskilpailu perustuu 15.02.2022 päivättyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2022-002231 Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen päätoteuttajana sekä tarjousaikana jätettyihin kysymysten vastauksiin.

Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä.

Määräaikaan 18.3.2022 mennessä osallistumishakemuksia saapui kolme (3):

- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy
- Jatke Oy

Osallistujien valintaperusteet

Hankintailmoituksen mukaan neuvotteluihin valitaan 3-5 tarjoajaa. Valittavilla tarjoajilla ja näiden avainhenkilöillä tulee olla riittävänä pidettävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista.



Ehdokkaiden osallistumishakemukset pisteytetään ja eniten pisteitä saaneista ehdokkaista valitaan suuruusjärjestyksessä tarjouskilpailuun 3-5 kpl. Pisteiden mennessä tasan, ehdokkaat valitaan seuraavasti:

- eniten projektinjohto- tai allianssihankkeita toteuttanut ehdokas
- eniten henkilöreferensseistä pisteitä saanut ehdokas
- eniten henkilöreferensseistä laskuttanut ehdokas.

Osallistumishakemusten tarkistus

Hankintayksikkö on tarkastanut osallistumishakemukset edellä kuvatuin perustein. Määräaikaan mennessä saapuneista osallistumishakemuksista SRV Rakennus Oy YIT Suomi Oy täyttivät osallistumispyynnössä ehdokkaille asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Osallistumishakemusten tarkastuksessa havaittiin, ettei Jatke Oy täytä osallistumishakemuksessa ehdokkaiden soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia liikevaihdon osalta.

Osallistumishakemuksen liitteenä olevassa ESPD-lomakkeessa on todettu liikevaihdon osalta seuraavaa:

”Ehdokkaan tai ehdokasryhmittymän yritysten yhteenlasketun liikevaihdon tulee olla vähintään sataviisikymmentä (150) miljoonaa euroa viimeisimmältä päättyneeltä tilikaudelta (12 kk laskennallinen jakso).

Jos ehdokkaana on ryhmittymä, niin: 1) Viimeisimmän päättyneen tilikauden kaikkien ryhmittymäjäsenten yhteenlaskettu liikevaihto vähintään 150 miljoonaa euroa per tilikausi, samalla kun 2) vähintään yhden (1) ryhmittymäjäseneen liikevaihto viimeisimmältä päättyneeltä tilikaudelta on vähintään 80 miljoonaa euroa per tilikausi. Mikäli ilmoitettu tilikausi on pidempi tai lyhyempi kuin kaksitoista kuukautta lasketaan liikevaihto jakamalla se tilikauden kuukausien määrällä ja kertomalla kahdellatoista.”

Sama liikevaihtovaatimus on koskenut myös toiseksi viimeisintä tilikautta.

Osallistumishakemus ja ESPD-lomake on täytetty Jatke Oy:n (y-tunnus 2244903-6) nimissä. Osallistumishakemuksessaan Jatke Oy on ilmoittanut, ettei se jätä tarjousta ehdokasryhmittymänä. Jatke Oy:n tilinpäätöstietojen perusteella sen liikevaihto vuonna 2020 on ollut 137,5 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 151,38 miljoonaa euroa.

Osallistumishakemuksessaan Jatke Oy on ilmoittanut, että se käyttää alihankkijoidensa resursseja hankintamenettelyssä asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttämiseen. Jatke Oy on toimittanut osallistumisha-



17.05.2022

kemuksensa liitteenä alihankkijan kanssa tehdyn sitoumuksen "Sitoumus_TEHYKE-hanke_14.3.2022.pdf". Kyseisessä sitoumuksessa on todettu, että "Tällä sitoumuksella Jatke Toimitilat Oy ja Jokioisten Maanrakennus Oy sopivat tarjousvaiheen yhteistyöstä ja sitoutuvat yhdessä tarjoamaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen Helsingin Kampissa sijaitsevan kohteen. Rakennuttajan ilmoittaman aikataulun mukaan 8/2022 päätettävän päätoteuttajan projektinjohtourakkaa koskevassa tarjouksessa Jatke Oy on pääurakoitsija ja Jokioisten maanrakennus nimettynä aliurakoitsijana." Jatke Oy ei ole kuitenkaan 15.2.2022 päivätyllä ESPD-lomakkeella ilmoittanut, että Jokioisten Maanrakennus Oy olisi sen voimavara-alihankkija.

Lisäksi osallistumishakemuksessaan Jatke Oy on ilmoittanut, että se käyttää konsernin voimavaroja hankintamenettelyssä asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttymiseen. Tämän osalta Jatke Oy on toimittanut osallistumishakemuksensa liitteenä sitoumuksen "Jatke Oy_sitoumus_TEHYKE-Hanke.pdf", jossa todetaan, että "Jatke Toimitilat Oy (Y-tunnus: 3240098-1) on Jatke Oy:n (Y-tunnus: 2244903-6) suoraan omistama tytäryhtiö. Jatke Toimitilat Oy on jättämässä osallistumishakemuksen koskien hanketta Helsingin keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen päätoteuttajana. Jatke Oy sitoutuu tilaajan niin edellyttäessä antamaan vaaditut resurssit edellä mainittuun hankkeeseen käytettäväksi koko projektin ajaksi, mikäli hanketta koskeva urakkasopimus tehdään Jatke Toimitilat Oy:n kanssa". Sen sijaan Jatke Oy on 15.2.2022 päivätyssä ESPD-lomakkeessa ilmoittanut, ettei se käytä voimavara-alihankkijoita.

Koska osallistumishakemus on kuitenkin jätetty Jatke Oy:n nimissä ja koska se ei ole ilmoittanut käyttävänsä voimavara-alihankkijoita ESPD-lomakkeella, on ehdokkaan soveltuvuusvaatimusten täyttymistä arvioitava Jatke Oy:n osalta. Jatke Oy ei edellä esitetyllä tavalla täytä ehdokkaalle asetettua vähimmäisliikevaihtovaatimusta vuoden 2020 tilinpäätöstietojen perusteella. Jatke Oy:n osallistumishakemuksensa liitteenä toimittamalla voimavara-alihankkijan sitoumuksella ei siten ole merkitystä, koska voimavara-alihankkijoita ei ole ilmoitettu ESPD-lomakkeella. Näin ollen Jatke Oy on suljettava tarjouskilpailusta.

SRV Rakennus Oy:n ja YIT Suomi Oy:n osallistumishakemukset olivat osallistumispyynnön mukaisia. Koska hyväksyttäviä osallistumishakemuksia on vain kaksi, osallistumishakemusten vertailua ei ole tarpeen suorittaa. SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy kutsutaan mukaan hankintaa koskeviin neuvotteluihin.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman 16.06.2022 enimmäishintaan 84 200 000 euroa, alv 0%.



Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 11.5.2021 § 248) mukaan toimivalta päättää ehdokkaiden valinnasta neuvottelumenettelyyn on niillä kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijoilla, joilla on kyseisen päätöksen liitteen 1 perusteella hankintavaltaisuus. Liitteen 1 mukaan Tilat-palvelun tiimipäälliköillä on hankintavaltaudet enintään 500 000 euron suuruisiin hankintoihin. Tilat-palvelun tiimipäällikkö on näin ollen toimivaltainen päättämään ehdokkaiden valinnasta.

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuuston päätös Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusten hankesuunnitelma 16.06.2021 §191

Lisätiedot

Tuomo Salonpää, projektinjohtaja, puhelin: 310 27226
tuomo.salonpaa(a)hel.fi



§ 311

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 3.5.–11.5.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 3.5.–11.5.2022 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asuntoyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 1, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kaupungingeodeetti

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, luonto ja ympäristötietoisuus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukihenkilöt

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)



17.05.2022

Asia/14

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 5.5.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.05.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 298, 299, 301, 302, 303, 305, 306, 308 ja 311 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 300 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



17.05.2022

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.

Valitukseen on liitettävä



17.05.2022

- 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 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 304 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista



17.05.2022

käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asetmakaavoja)

- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079



17.05.2022

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



17.05.2022

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 304 § (Kustannusten osalta):

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



17.05.2022

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:



17.05.2022

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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



17.05.2022

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.

5 OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 307 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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



17.05.2022

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 309 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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



17.05.2022

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5



17.05.2022

00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden pro-



17.05.2022

sessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

7

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 310 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.



17.05.2022

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



17.05.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sameli Sivonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.05.2022.