



30.08.2022

Kokousaika 30.08.2022 17:45 - 18:51

Kokouspaikka Hotel Rantapuisto, Furuborginkatu 3, Vuosaari

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Haglund, Mia	
Kaleva, Atte	
Kivekäs, Otso	
Kuusela, Sami	
Meri, Otto	
Nevanlinna, Tuomas	
Pajunen, Jenni	
Pasanen, Amanda	
Isomaa, Marleena	varajäsen
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Nikunen, Esa	ympäristöjohtaja
Pudas, Kari	tekninen johtaja
	poissa: 437§
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Arrakoski, Katriina	vs. kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Maaranen, Miro	nuorisoneuvoston edustaja
Gustafsson, Kristina	hallintosihteeri
Lawrence, Sanna	vs. hallintoasiantuntija
Rangdell, Katriina	lakimies
Heinonen, Valtteri	arkkitehti
	asiantuntija



30.08.2022

---

	Hilden, Sari	läsnä 433§ tiimipäällikkö asiantuntija
	Jama, Kaisa	läsnä 432§ tiimipäällikkö asiantuntija
	Sutela, Leena	läsnä 433§ talous- ja suunnittelupäällikkö asiantuntija
	Tenkanen, Kari	läsnä 432§ liikenneinsinööri asiantuntija
	Kurki-Issakainen, Kerttu	läsnä 433§ johtava arkkitehti asiantuntija
	Pikkarainen, Hanna	läsnä 439§ tiimipäällikkö asiantuntija
	Mentu, Sakari	läsnä 439§ arkkitehti asiantuntija
	Valjakka, Inga	läsnä 439§ tiimipäällikkö asiantuntija
	Mead, Katharina	läsnä 439§ erityisasiantuntija asiantuntija
	Aaltonen, Ilkka	läsnä 440 - 441§ tiimipäällikkö asiantuntija
	Näveri, Mikko	läsnä 440 - 441§ johtava arkkitehti asiantuntija
		läsnä 440 - 441§
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 430-443 §
Esittelijät		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 430 §
	Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 431-443 §



30.08.2022

---

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Gustafsson

hallintosihteeri  
430-443 §



30.08.2022

---

§	Asia	
430	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
431	Asia/2	Ilmoitusasiat
432	Asia/3	Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 talousarvion toteutumissennuste 2/2022
433	Asia/4	Pikitehtaankortteleiden (Malmi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12790) ja sen asettaminen nähtäville
434	Asia/5	Maankäyttösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa liittyen kaavamuutokseen nro 12715 (Sörnäinen, 91-10-291-4)
435	Asia/6	Tontin uudelleenvuokraus Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle (Munkkiniemi, 30112/7)
436	Asia/7	Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tonttien 20077/2-3 varaaminen hintakilpailun perusteella Oulun Rakennusteho Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20077/2-3)
437	Asia/8	Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien vuokra-ajan jatkaminen kesken sopimuskauden ja maanvuokrasopimusten ehtojen muuttaminen (Malmi, Pihlajisto, tontit 38305/3 ja 38306/1)
438	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelman 2022-2025 hyväksymiseksi
439	Asia/10	Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos
440	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Itäkeskuksen Stoaan ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman ympäristössä Itis Siti -konsortiolle
441	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen ympäristössä Puotinharjun Puhos Oy:lle sekä maanvuokrasopimuksen jatkamisesta
442	Asia/13	Kruununhaan korttelin 15 tontin 3 (Pohjoisranta 12) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12796)
443	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 18.8.–24.8.2022 tekemien päätösten seuraaminen



## § 430

### 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 Otto Meren ja varatarkastajaksi jäsen Mia Haglundin.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otto Meren ja varatarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin sijasta Mia Haglundin.

#### Esittelijä

apulaispormestari  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otto Meren ja varatarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin.

#### Esittelijä

apulaispormestari  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.08.2022

Asia/2

**§ 431**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

**Kaupunginkanslia**

Voimaan tullut asemakaava: Koskela, Käpylä, Pohjolankatu 45 ja 47

Kaupunginvaltuuston 22.6.2022, § 189, hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Koskela, katualueet, Käpylä, korttelit 25885, 25886, 25888 sekä katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12732, Pohjolankatu 45 ja 47.

HEL 2020-001762

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12732  
Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 12732

Helsingissä 18.8.2022

Voimaan tullut asemakaava: Oulunkylä, Lamputilantie 34 ja 36

Kaupunginvaltuuston 22.6.2022, § 190, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Oulunkylä, Maunula, tontit 28220/1 ja 3, piirustus nro 12748, Lamputilantie 34 ja 36.

HEL 2019-010503

Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12748  
Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12748

Helsingissä 18.8.2022

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**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



30.08.2022

Asia/2

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.08.2022

Asia/3

## § 432

### Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 talousarvion toteutumisennuste 2/2022

HEL 2022-005265 T 02 02 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 talousarvion toisen toteutumisennusteen.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat talous- ja suunnittelupäällikkö Leena Sutela ja tilapäällikkö Sari Hilden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste\_02\_2022
- 2 Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain\_2\_2022
- 3 Investointien euromääräinen ennuste talousarviokohdittain\_2\_2022
- 4 Sitovat toiminnalliset tavoitteet\_2\_2022
- 5 Muut toiminnalliset tavoitteet\_2\_2022
- 6 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain\_2\_2022
- 7 Kaupunkistrategian toteutumisennuste\_2\_2022
- 8 Ulkopuolinen rahoitus\_yhteenveto\_2\_2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Talousarvion vuoden 2022 noudattamisohjeiden mukaan toimialojen on annettava lautakunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan kolme kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain.





Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2022 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous sisältää talousarviokohtat:

1. Kaupunkirakenne TA-kohta 3 10 01 (brutto)
2. Rakennukset TA-kohta 3 10 02 (netto)
3. Asuntotuotanto TA-kohta 3 10 03 (netto)
4. HSL- ja HSY kuntayhtymien maksuosuudet TA-kohta 3 10 04 (brutto)
5. Tuki HKL liikelaitokselle TA-kohta 3 10 06 (brutto)
6. Joukkoliikenne TA-kohta 3 10 07 (netto)

Talousarviokohtien 3 10 01, 3 10 04 ja 3 10 06 lautakuntaan nähden sitovana on käyttötalouden menot. Talousarviokohtissa 3 10 02 , 3 10 03 ja 3 10 07 lautakuntaan nähden sitovana on toimintakate.

## Käyttötalous

### 3 10 01 Kaupunkirakenne

Talousarviokohdan tulojen (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ennustetaan ylittävän tulosbudjetin 3,3 milj. eurolla, ennusteen ollessa noin 497,0 milj. euroa. Tuloja kertyy budjetoitua enemmän muun muassa katutyöluvista ja pysäköintimaksuista.

Talousarviokohdan sitovan käyttömenojen määrän ennustetaan ylittävän noin 10,7 milj. eurolla, ennusteen ollessa 214,3 milj. euroa. Henkilöstökuluista syntyy säästöä noin 1,6 milj. euroa rekrytointiviiveistä johtuen. Palvelujen ostojen arvioidaan ylittävän budjetin noin 11,9 milj. eurolla johtuen pääosin runsaslumisen talven aiheuttamista lisäkustannuksista. Lisäksi ylitystä aiheutuu puistojen ja leikkialueiden puhtaanaapidon lisäkustannuksista, Digitaalisen perustan lisälaskutuksesta sekä ICT-menojen kustannusten noususta. Palvelujen ostoista syntyy myös säästöjä erilaisten keväällä sovittujen säästötoimenpiteiden vuoksi. Aineet, tarvikkeet ja tavarat sekä muut kulut ylittävät budjetin yhteensä noin 0,4 milj. eurolla johtuen energiakustannusten noususta sekä Ormuspellon vahingonkorvauksesta.

### Johdon toimenpiteet

Toimialalla on ensimmäisen ennusteen johdosta sovittu ja toteutettu ylityksen kattamiseksi erilaisia säästötoimenpiteitä muun muassa konsulttistoista ja virkamatkoista yhteensä noin 1,6 milj. euron arvosta. Li-



säksi henkilöstömenoista säästyy rekrytointiviiveiden takia yhteensä noin 1,6 miljoonaa euroa. Säästöjä kertyy yhteensä 3,2 milj. euroa.

**3 10 01 Kaupunkirakenne\*)**

**1 000 eur**

**TUBU 2022**

**Ennuste 2/2022**

Toimintatuotot	490 232	493 489
Valmistus omaan käyttöön	3 500	3 500
Tulot yhteensä	493 732	496 989
<b>Toimintakulut yhteensä</b>	<b>203 546</b>	<b>214 274</b>
Toimintakate	290 186	282 715
Poistot	110 878	112 446
Tulos	179 308	170 269

\*) Talousarviokohta sisältää kaupunkiympäristön toimialan bruttobudjetoidut toiminnot: Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuus, osuus rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudesta, palvelut ja luvat palvelukokonaisuus sekä hallinto- ja tukipalvelut palvelukokonaisuus.

**3 10 02 Rakennukset**

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen 215,7 milj. euroa arvioidaan ylittyvän 9,1 milj. eurolla, ennusteen ollessa 224,8 milj. euroa.

Tulojen (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ennustetaan ylittävän tulosbudjetin noin 0,6 milj. eurolla, ennusteen ollessa 585,3 milj. euroa. Myyntituloja kertyy budjetoitua enemmän KYMP-talon rakennuttamispalkkioista ja YKT-rakennuttamisesta. Valmistus omaan käyttöön sekä maksutulot alittavat budjetin.

Käyttömenojen arvioidaan alittuvan 8,5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 360,5 milj. euroa. Henkilöstömenoista ennustetaan kertyvän säästöä 1,0 milj. euroa rekrytointiviiveiden vuoksi. Palveluiden ostoissa säästyy noin 11,5 milj. euroa pääasiassa ohjelmoitavien sisäilmahankkeiden budjetista (toimintatavan muutos, koronan vuoksi vähentynyt sisäilmakorjausten määrä sekä ennakoitujen PTS puuttuminen). Vuokratulokset alittuvat 5,0 milj. eurolla. Aineet, tarvikkeet ja tavarat ylittävät budjetin noin 9,0 milj. eurolla pääosin energiakustannusten noususta johtuen.

**3 10 02 Rakennukset \*)**

**1 000 eur**

**TUBU 2022**

**Ennuste 2/2022**



Toimintatuotot yhteensä	575 100	576 100
Valmistus omaan käyttöön	9 600	9 100
Tulot yhteensä	584 700	585 270
Toimintakulut yhteensä	369 001	360 502
<b>Toimintakate</b>	<b>215 699</b>	<b>224 768</b>
Poistot	155 000	160 000
Tulos	60 699	64 768

\*) Nettobudjetoitu talousarviokohta

### 3 10 03 Asuntotuotanto

Tulosbudjetissa asetettu sitova toimintakatetavoite 6,5 milj. euroa saavutetaan. Tulojen arvioidaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti 25,3 milj. euroa ja käyttömenojen 18,7 milj. euroa.

#### **3 10 03 Asuntotuotanto \*)** **1 000 eur**

**TUBU 2022 Ennuste 2/2022**

Toimintatuotot yhteensä	25 273	25 273
Valmistus omaan käyttöön		
Tulot yhteensä	25 273	25 273
Toimintakulut yhteensä	18 730	18 730
<b>Toimintakate</b>	<b>6 543</b>	<b>6 543</b>
Poistot	40	80
Tulos	6 503	6 463

\*) Nettobudjetoitu talousarviokohta

### 3 10 04 HSL- ja HSY kuntayhtymien maksuosuudet

HSL maksuosuuksien arvioidaan ylittävän tulosbudjetin 8,0 milj. eurola, ennusteen ollessa 224,5 milj. euroa.

HSY maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin 2,2 milj. euron mukaisesti.

### 3 10 06 Tuki HKL liikelaitokselle



Tuki HKL:lle ennustetaan toteutuvan 1,6 milj. euron mukaisesti, tulosbudjetin ollessa 4,1 milj. euroa. Länsimetron vastikkeet toteutuvat budjetoitua pienempinä vaikuttaen tuen määrään.

### 3 10 07 Joukkoliikenne

Toimintakatteen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti -9,3 milj. euroa. Tuloja toteutuu tulosbudjetin mukaisesti 22,1 milj. euroa ja käyttömenojen arvioitu toteuma on 31,4 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan toteutumisenennuste on esitetty liitteessä 1, lisäksi kaupunkistrategian toimenpiteiden ennuste on esitetty tarkemmalla tasolla liitteessä 7. Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain on esitetty liitteessä 2.

## Investoinnit

### Investoinnit, tulot

Talousarviossa on kiinteää omaisuutta arvioitu myytävän 100 milj. eurolla vuonna 2022. Maanmyynnin toteuma per 30.6.2022 on noin 43 milj. euroa. Maanmyyntitulojen ennuste on tässä vaiheessa 100 milj. euroa, mutta siihen liittyy epävarmuutta. Kiinteän omaisuuden myyntiin kirjataan tasearvon mukaiset 5 milj. euroa, ja erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne.

Vuonna 2022 kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioidaan myytävän 10 milj. eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan tasearvon mukaiset 4 milj. euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne.

Väestönsuojakorvauksia arvioidaan perittävän 0,1 milj. euroa.

### Investoinnit, menot

Investointimenoihin on ylitysoikeudet (41,2 milj. euroa) huomioiden käytössä yhteensä 731,2 milj. euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 30,0 milj. eurolla, ennusteen ollessa 701,2 milj. euroa

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetut investointimäärärahat ylitysoikeuksineen ovat 613,7 milj. euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 27,5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 586,2 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan investointien toimintasuunnitelman toteutumisenennuste on esitetty liitteessä 1 ja investointiennusteen yhteenvedotaulukko liitteessä 3.

## Sitovien toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen



Toimialan viidestä sitovasta tavoitteesta seuraavat neljä tavoitetta toteutuvat:

- Kaupunkilaiskokemuksen parantaminen
- Kaupunginkasvun ja elinvoimaisuuden edistäminen
- Kaupunkiuudistusalueille laaditaan kokonaisvaltainen toimenpide- ja investointiohjelma alueille kohdennettavista hankkeista vuosina 2022-2025 (Y)
- Ekologisen kestävyys edistäminen

Sitova tavoite, joka ei toteudu:

- Tilakannan ekologisuuden edistäminen.
  - Tavoite ei toteudu, sillä tavoitteen kolmesta mittarista seuraavat kaksi mittaria ei toteudu.
    1. PTS laaditaan kaikissa v. 2022 valmistuvissa uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa.
    2. PTS laaditaan vuoden 2022 aikana kaikkiaan 10 vuoden sisällä valmistuneisiin kohteisiin (uudisrakennukset ja peruskorjaukset)
  - BEM-huoltokirjan Käyttöiät ja kunnossapitajaksot moduulin kehittäminen ei ole onnistunut ja näyttää siltä, että tavoite myöhästyy.

Ennuste sitovien tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 4.

Muut toiminnalliset tavoitteet sekä suoritteet ja tunnusluvut

Ennuste muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 5. Suoritteiden ja tunnuslukujen toteutuminen on esitetty liitteessä 6.

Ulkopuolinen rahoitus

Yhteenveto kaupunkiympäristön toimialan ulkopuolisista rahoitushankkeista on esitetty liitteessä 8.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

**Liitteet**



30.08.2022

Asia/3

- 
- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste\_02\_2022
  - 2 Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain\_2\_2022
  - 3 Investointien euromääräinen ennuste talousarviokohdittain\_2\_2022
  - 4 Sitovat toiminnalliset tavoitteet\_2\_2022
  - 5 Muut toiminnalliset tavoitteet\_2\_2022
  - 6 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain\_2\_2022
  - 7 Kaupunkistrategian toteutumisennuste\_2\_2022
  - 8 Ulkopuolinen rahoitus\_yhteenveto\_2\_2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 290



## § 433

### Pikitehtaankortteleiden (Malmi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12790) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Hankenumero 4844\_17, 3432

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Valtteri Heinonen, tiimipäällikkö Kaisa Jama ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022
- 5 Havainnekuva, 30.8.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 30.8.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41, korttelin 38096 tonttia 15, korttelia 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojaviher- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365–38370)
- 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pikitehtaankortteleiksi nimettyä aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malminkentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Uudella asuinrakentamisella liitetään ympäristön eriluonteiset korttelit toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Tavoitteena on moni-ilmeinen ja asuntorakentamiseltaan monipuolinen, joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Uudisrakennusten kerroslukumäärä vaihtelee II½–12 kerroksen välillä.





Pikitehtaankortteilla on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen yhdistäessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen. Asemakaavassa osoitetaan myös alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus sekä raitiotiepysäkin sijoitus. Pysäköinti alueella sijoitetaan keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

Alueen keskeisenä kaupunkitilana on Vanhanradanaukio. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa, korkeatasoista ja vihreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoituvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Myös alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laidolle.

Kaava-alueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien kaavaratkaisut säilyvät ennallaan lukuun ottamatta tonttia 38104/8. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen kyseisen tontin vuokra-ajan päättymistä (31.12.2040) edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunastamista.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 67 261 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala lisääntyy nykytilanteesta 42 949 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 50 400 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilakerrosalaa 2 800 k-m<sup>2</sup> ja teollisuuskerrosalaa 14 061 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,84$  vaihdellen välillä  $e=1,5-2,9$ .

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7307), jonka mukaisesti alueen katuverkkoa täydennetään. Pihakadut ja useat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet avaavat useita reittejä alueella liikkumiselle. Pikitehtaankatua jatketaan itään kohti Malminkentän aluetta. Uuden katuyhteyden valmistuessa Ilmasillankadulle saakka, Tullivuorentien ja Teerisuontien eteläosan merkitys katuhierarkiassa vähenee. Pikitehtaankadulle toteutetaan yksisuuntaiset pyöräliikennejärjestelyt. Pikaraitiotien reitti Vilppulantien ja Pikitehtaankadun välillä kulkee Ormuspellonraitio-nimistä joukkoliikennekatua pitkin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen sekä uusien asuntojen rakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden äärelle.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään sujuvasti ja kestäväillä liikkumismuodoilla saavutettavaa asuntotuotantoa. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaava toteuttaa osaltaan



Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Malmi on yksi kolmesta Helsingin kaupunki uudistusalueesta. Pikitehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukeskusta (C1) -alueeksi, toimitila-alueeksi sekä asuntovaltaisiksi alueiksi (A2), (A3) ja (A4). Yleiskaavassa Pikitehtaankadun suuntaisesti alueen läpi kulkee pikaraitiotiementä ja Longinojan varren puistoalueella pohjoiseteläsuuntainen viheryhteysmerkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin yleiskaavasta 2016 siten, että pikaraitiotien linjausta suunnitellaan Viikki-Malmi pikaraitiotien yleissuunnitelman mukaisesti Vilppulantien kautta Malmin keskustaan. Pikitehtaankortteleiden maankäytön ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta raitiotieratkaisua vastaavasti siten, että tehokkain rakentaminen sijoittuu suunnitellun raitiotiereitin ja -pysäkin läheisyyteen.

Raitiotien linjausta ja Pikitehtaankortteleiden kaavaratkaisun mukaisen maankäytön vaikutuksia laajempaan kokonaisuuteen on tarkasteltu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 1.6.2021).

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue lähiympäristöineen on vaihtelevaa kaupunkiympäristöä, jossa eri ikäiset asuinalueet lomittuvat Ormuspellon pienteollisuusalueeseen. 1970-luvun loppupuolelle asti alue oli rakentamatonta viljelyaluetta. Kaavamuuotosalueella sijaitsee kahdeksan teollisuus- ja varastorakennusta 1980-luvulta. 2010-luvulla osa Ormuspellon teollisuusalueesta on muuttunut asuinalueeksi. Alueen eteläpuolelta kaava-aluetta sivuten kulkee Teerisuontie ja Tullivuorentie. Katujen ympäristö on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat katu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit. Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välissä on useita rakentamattomia tontteja. Ormuspellon asemakaavan mukaisesti toteutuneet tontit on rajattu pois asemakaavanmuutosalueesta. Alueen itäosa pienteollisuustonttien ja Longinojan välissä on rakentamatonta peltoaluetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2007.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Osa nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisista tonteista on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun muutoksista on neuvoteltu kaava-alueen nykyisten tonttien vuokralaisten kanssa. Pikaraitiotien sekä vanhanradanaukion toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokra-ajan päättymistä edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin



30.08.2022

vuokraoikeuden lunastamista. Muiden pienteollisuustonttien osalla nykyinen toiminta voi jatkua entisellään.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa (07/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen,	3,1 milj. euroa
josta yleiset alueet	1,6 milj. euroa
josta tontit	1,5 milj. euroa
Katualueet ja muut yleiset alueet	3,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,3 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>6,4 milj. euroa</b>

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 40–50 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen palveluihin, raitiotie- ja linja-autoliikenteen järjestelyihin sekä hulevesien käsittelyyn ja vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu raitiotie- ja linja-autoliikenteen tarpeet ja alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa selvitetään hulevesien käsittely sekä kunnallistekniset ratkaisut.



Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-  
ten kannanotot kohdistuivat joukkoliikenteen sekä kunnallistekniikan  
järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaava-  
työssä siten, että alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma,  
jonka pohjalta asemakaavaan on merkitty tarvittavat kaavamerkinnot ja  
tilavaraukset.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen ja sen ilmee-  
seen, alueen liiketiloihin ja palveluihin, jalankulkijoiden huomioimiseen,  
raitiotiehen ja sen aiheuttamiin häiriöihin, liikenteen ja pysäköinnin rat-  
kaisuihin sekä puisto- ja viheralueisiin, luontoarvojen huomioimiseen ja  
Longinojaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että  
täydennysrakentamisessa huomioidaan alueen nykyinen rakennuskanta,  
alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle ja kaupunkii-  
tilojen suunnittelussa miellyttävä ja toimiva kävely-ympäristö on keskei-  
nen tavoite, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu alueen lii-  
kenne- ja pysäköintitarpeet, raitiotien aiheuttamia häiriöitä ehkäistään  
suunnitteluratkaisuilla ja alueen puisto- ja viheralueita kehitetään ja ni-  
iden luontoarvot huomioidaan suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet  
kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen, sen ilmeeseen, mitta-  
kaavaan ja sijoittumiseen, liikenteen ratkaisuihin sekä puisto- ja vihera-  
alueisiin ja luontoarvojen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon  
kaavoitustyössä siten, että suunnitelman hyvinä pidettyjä piirteitä on  
vahvistettu, kerroslukumääriä on paikoin vähennetty, Pikitehtaankadun  
pohjoispuolista korttelialuetta on pienennetty ja puistoaluetta laajennet-  
tu sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Pikitehtaankortteleiden  
kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Pikitehtaankortteleiden asemakaa-  
van vuorovaikutusraportissa vastataan asemakaavaluonnoksen ja sitä  
seuraavien kaavavaiheiden palautteesta ainoastaan Teerisuontien ja  
Tullivuorentien itä- ja pohjoispuolta sekä alueen suunnittelua yleisesti  
koskeviin huomautuksiin. Teerisuontien ja Tullivuorentien etelä- ja län-  
sipuolen alueiden suunnittelu jatkuu luonnosvaiheessa esitetyn ratkai-  
sun pohjalta omana kaavaprosessinaan.

### Tarkemmat perustelut



30.08.2022

Asia/4

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022
- 5 Havainnekuva, 30.8.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

#### 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



30.08.2022

Asia/4

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Nimistöimikunta 16.02.2022 § 4

Nimistöimikunta 08.12.2021 § 91



30.08.2022

Asia/5

## § 434

### Maankäyttösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa liittyen kaavamuutokseen nro 12715 (Sörnäinen, 91-10-291-4)

HEL 2022-009711 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä kiinteistön 91-10-291-4 omistajan Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteen 3 mukaisen maankäyttösopimuksen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA110-6)

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 1.3.2022
- 2 Asemakaavaehdotus 12715
- 3 Sopimus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Senaatti-kiinteistöt

Kymp/Maankäyttösopimukset  
Kymp/Asemakaavoitus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



30.08.2022

Asia/5

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Voimassa oleva asemakaava

Kiinteistön alueella on voimassa asemakaava nro 12174, joka on tullut voimaan 25.9.2015 ja jossa kiinteistö on merkitty kuulumaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontin rakennusoikeus on 20 900 k-m<sup>2</sup>. Tontilta on purettu viristorakennus vuonna 2017.

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 1.3.2022 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 hyväksymistä.

Muutosehdotuksessa kiinteistö 91-10-291-4 on merkitty kuulumaan liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeseen (KA). Tontin rakennusoikeus on 22 050 k-m<sup>2</sup>, josta saa käyttää asumiseen enintään 5 340 k-m<sup>2</sup>.

### Maankäytösopimus

Asemakaavan muutos korottaa kiinteistön 91-10-291-4 arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 1 960 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuu-  
tös on saanut lainvoiman.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen hyväksymistä koskevaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi





30.08.2022

Asia/5

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 1.3.2022
- 2 Asemakaavaehdotus 12715
- 3 Sopimus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Senaatti-kiinteistöt

Kymp/Maankäyttösopimukset  
Kymp/Asemakaavoitus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Sippola-Alho ja Rämö  
Kymp/Maka/Aska/Pulkka



## § 435

### Tontin uudelleenvuokraus Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle (Munkkiniemi, 30112/7)

HEL 2022-003577 T 10 01 01 02

Raumantie 1a

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle (y-tunnus: 0535869-3) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelissa 30112 sijaitsevan tontin 7 lääkäriasema-sairaalakäyttöön sekä sen toimintaa tukevien liiketilojen sijoittamiseen niihin liittyvine toimintoineen (esim. toimisto, sosiaalitalat-, ravintola- ja autopaikoituskäyttö) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 12501 päätymään 31.10.2022 (vuokraustunnus L2130-1)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1130-34

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tonttia 30112/7 esitetään vuokrattavaksi uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle esitetään lääkäriasematarkoitukseen 30.12.2040 saakka. Tontti vuokrataan uudelleen hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska vuokralaisen tarkoituksena on tehdä rakennukseen mittavia kunnostusinvestointeja rakennuksen tilojen sekä sen julkisivun modernisoimiseksi yhdessä rakennuksen pääkäyttäjän kanssa.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen YS-tontin vuokraamista uudelleen lääkäriasema-sairaalan ja sen toimintaa tukevien liiketilojen käyttöön, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 10 vuotta. Vuokralaisen mielestä tontin vuokraus uudelleen jo nyt on erityisen perusteltua, koska vuokralaisen ja rakennuksen pääkäyttäjän (Pihlajalinna Lääkärikeskukset Oy) tarkoituksena on tehdä mittavia investointeja rakennukseen, kuten esimerkiksi merkittävä julkisivun peruskorjaushanke sekä muita peruskorjauksia sekä käyttäjämuutoksia, joiden tavoitteena on rakennuksen modernisoitu ulkoasu, vaihtoehtoisten energialähteiden hyödyntäminen ja laadukkaan sekä monipuolisen lääkärikeskustoiminnan mahdollistaminen mm. leikkaussaleineen ja laboratorioineen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.6.1983-1.6.2033.

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 11534, jolla se on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin pinta-ala on 4186 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>. Tontin kiinteistötunnus on muuttunut 27.2.2008 voimaan tulleen tonttijaon nro 11411 myötä, joten vuokraus kohdistetaan nyt tonttiin 30112/7 aiemman 30122/4 sijasta.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä 2.



Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen ja 4 161 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen terveydenhuoltorakennus.

Vuokralainen vuokraa tontilla olevaa rakennusta piha-alueineen huoneenvuokralaisille ja rakennuksessa harjoitetaan lääkärikeskus-sairaala -toimintaa sekä apteekkitoimintaa. Muuton rakennusta piha-alueineen hyödynnetään edellä mainittuja tukevaan toimintaan (esim. toimisto-, sosiaali- ja ravintola ja autopaikoituskäyttö).

#### Tontin uudelleenvuokraus

Tontti 30112/7 esitetään vuokrattavaksi uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle 31.12.2040 saakka päätösesityksessä aiemmin esitettyyn käyttötarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeksi. Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista vuoden 2040 loppuun saakka.

Tontin vuokraaminen uudelleen jo yli 10 vuotta ennen nykyisen vuokraajan päättymistä on erityisen perusteltua hakijan edellä esittämällä perusteluilla.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

#### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2022 vuosivuokra on 85 767,94 euroa, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" vuoden 2021 pistelukujen keskiarvoa 2017.

Tontin uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 5 396,90 euroa, joka vastaa nykyrahassa 116 842,88 euroa (6/2022 pisteluvulla 2165).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päät-



tämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokras-  
ta peritään näin ollen 73,4 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen  
alkuperäiseen päättymiseen eli 1.6.2033 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötär-  
koituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 18,61  
euroa, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100"  
pistelukua 100. Edellä mainittu yksikköhinta vastaa nykyrahassa  
(6/2022 pisteluvulla 2165) 402,91 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu  
puolueetonta arvioijaa käyttäen (Jones Lang LaSalle Finland Oy  
17.6.2022).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 5  
800 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen sekä kaupunginvaltuuston päättämään  
viiden (5) prosentin tuottoon.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimus-  
luonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien  
tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo  
edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuot-  
ta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 24 §:ään esite-  
tään erityistä ehtoa, joka velvoittaa vuokralaisen kunnostamaan tai uu-  
simaan rakennuksen julkisivut olennaisesti 24.5.2022 kaupungille toimi-  
tetun hankekuvauksen mukaisesti 30.6.2024 mennessä viidensadantu-  
hannen (500 000) euron sopimussakon uhalla.

Hankekuvaus julkisivukuvineen on esityksen liitteenä 3.

Lisäksi vuokralaisen tulee järjestää tonttiliittymänsä ja tontilta poistuva  
ajoneuvoliikenne uudelleen liikenne- ja katusuunnittelupalvelun sekä  
asemakaavoituksen hyväksymällä tavalla 31.12.2023 mennessä (§ 25).

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään  
tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia  
koskevin maanvuokrasopimusvuokraehdoin.

#### Toimivalta



30.08.2022

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Niemeläinen



## § 436

### Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tonttien 20077/2-3 varaaminen hintakilpailun perusteella Oulun Rakennusteho Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20077/2-3)

HEL 2022-008614 T 10 01 01 00

Tahitinkatu ja Atlantinkatu

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tontteja 20077/2-3 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20077 tonttien (AK) 2 (pinta-ala noin 1 628 m<sup>2</sup>, os. Tahitinkatu) ja (AK) 3 (pinta-ala noin 1 682 m<sup>2</sup>, os. Atlantinkatu) varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2024 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 3 osalta vuokrauseriaatteen kaupunkiympäristölautakunnan 31.5.2022 (339 §) tekemän esityksen mukaisesti.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 4 Hitas-tontinvarausten lisäehdot

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Oulun Rakennusteho Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## 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



30.08.2022

Asia/7

Muut kilpailuun osallistuneet	Liite 4 Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 18.2. – 20.5.2022 Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin asuinkerrostalotontteja (AK) 20077/2-3 koskevan avoimen hintakilpailun. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 9 700 k-m<sup>2</sup> ja ne sijoittuvat keskeiselle paikalle meren läheisyyteen Jätkäsaaren eteläosaan Melkinlaiturin uudelle asuinalueelle.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella vapaa-rahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20077/3 vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona tarjouspyynnön mukaisesti.

Kilpailun päättymisen määräaikaan 20.5.2022 klo 12.00 mennessä ainoastaan yksi tarjoaja Oulun Rakennusteho Oy oli jättänyt tonteista hyväksyttävänä pidettävän tarjouksen eli tarjonnut maanvuokran lisäosuutena 5 131 300,00 euroa.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailun ratkaisemista ja tonttien varaamista Oulun Rakennusteho Oy:lle kilpailun tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, kaupunginhallituksen varauspäätös ja vuokrattavat tontit

Helsingin kaupunki järjesti 18.2. – 20.5.2022 Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin asuinkerrostalotontteja (AK) 20077/2-3 (jäljempänä myös: "tontti" tai "tontit") koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan AK-tontille 20077/2 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä päivittäistavarakauppa. AK-tontille 20077/3 on puolestaan toteu-





tettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja sekä asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat.

Vuokrattavat tontit sijaitsevat keskeisellä paikalla tultaessa Jätkäsaaren eteläosaan Melkinlaiturin uudelle asuinalueelle. Merenranta sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin päässä tonttien eteläpuolella. Ruoholahden metroasema sijaitsee reilun kilometrin päässä ja Jätkäsaaren ”keskuspuisto”, Hyväntoivonpuisto, sijaitsee valmistuessaan reilun sadan metrin päässä.

AK-tontin 20077/2 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12663 mukaan 4 850 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 628 m<sup>2</sup> ja osoite Tahitinkatu. AK-tontin 20077/3 rakennusoikeus on puolestaan asemakaavan muutoksen nro 12663 mukaan niin ikään 4 850 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 682 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu. Tonttien käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen tontti (AK).

Hintakilpailu toteutettiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20077/3 vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu järjesti keväällä 2019 Asuntoreformi Helsinki 2020 -kilpailun, jonka voittajaksi Jätkäsaaren korttelin 20077 osalta valikoitui AS LL TK arkkitehtien laatima viitesuunnitelma ”Domus”, jota on edelleen jatkokehitetty lopulliseksi viitesuunnitelmaksi. Kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan tonttien jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa po. viitesuunnitelmaa tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla.

Hintakilpailu oli avoin kaikille, mutta se suunnattiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille tai näiden muodostamille yhteenliittymille, eli tarjouksen sai tehdä joko yksin tai ryhmänä. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana ollutta tarjouslomaketta. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on lisäksi oltava käytettävissään riittävä tekninen



taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan.

Tarjosten tekemisestä ei maksettu mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

### Saatu tarjous

Kilpailun päättymisen määräaikaan 20.5.2022 klo 12.00 mennessä ai-noastaan yksi tarjoaja oli jättänyt tonteista tarjouksen.

Oulun Rakennusteho Oy on tarjonnut AK-tontista 20077/2 hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 5 131 300,00 euroa. Kertaluonteisena maksettava maanvuokran lisäosuus merkitsee asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 060 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaista yksikköhintaa. Tämän lisäksi on maksettava tarjouspyynnön mukaista maanvuokraa, joka määritetään ko. tontin osalta pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainittua tarjousta voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Tonttien varaaminen tehdyn tarjouksen perusteella Oulun Rakennusteho Oy:lle on näin ollen perusteltua.

Todettakoon vielä, että hintakilpailussa saatiin myös toinen myöhässä jätetty ja ehdollinen tarjous, joten se jätetään kilpailun sääntöjen mukaisesti huomioimatta.

### Hintakilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien varauksensaajan valinnasta järjestetyn hintakilpailun perusteella, joten kaupunkiympäristölautakunnan tulee nyt päättää kilpailutuloksen perusteella hintakilpailun ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta Oulun Rakennusteho Oy:lle.

Tämän vuoksi esitetään, että tontit 20077/2-3 varataan Oulun Rakennusteho Oy:lle, jonka tulee hintakilpailun ehtojen mukaisesti toteuttaa:



- Tontille (AK) 20077/2 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 4 250 k-m2 sekä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen päivittäistavarakauppa, jonka kerrosala on vähintään 600 k-m2. Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään markkinaehtoiseen maanvuokraan ja tontin osalta on lisäksi maksettava maanvuokran lisäosuus 5 131 300,00 euroa tehdyn tarjouksen mukaisesti.
- Tontille (AK) 20077/3 vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja 4 450 k-m2 sekä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen nk. kivijalkaliiketiloihin vähintään 400 k-m2. Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään maanvuokraan.

Tonttien varausehdot ilmenevät tarkemmin liitteestä 1, jossa viitataan myös liitteeseen 2 olevaan tarjouspyyntöön. Tarjouspyyntö puolestaan sisältää erittäin yksityiskohtaiset mm. tonttien suunnittelua ja toteuttamista koskevat ehdot. Tonttien osalta on varausehtoina noudatettava myös mm. liitteeseen 3 olevia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja sekä tontin 20077/3 osalta liitteeseen 4 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa tontista 20077/2 viimeistään lokakuussa 2024, jonka jälkeen aloitetaan tontin 20077/3 rakentaminen viimeistään joulukuussa 2024.

## Tonttien vuokraaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) vahvistaa asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet, jotka tulivat voimaan kaupunginhallituksen 2.5.2022 (339 §) tekemän päätöksen mukaisesti 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun ohella, että mikäli tontin vuokraaminen perustuu tontin luovuttamisesta järjestettyyn kilpailuun, noudatetaan tontin vuokrauksessa kilpailun ratkaisemisen hetkellä noudatettua vuokrauskäytäntöä ja tontin vuokraamisesta jo mahdollisesti tehtyjen esisopimusten tai muiden mahdollisten sopimusten mukaisia ehtoja.

Edellä sanotun perusteella asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 20077/2 pitkäaikaisesta vuokraamisesta hallintosäännön ja sitä koskevien delegointien perusteella sekä noudattamaan vuokrauksen osalta tarjouspyynnön mukaisia mm. vuokran määrää ja vuokra-aikaa koskevia ehtoja. Näin ollen AK-tontti 20077/2 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla markkinaehtoiseen maanvuokraan pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/k-m2. Tämän lisäksi vuokralaiselta peritään tarjouksen mukainen maanvuok-



ran lisäosuus viimeistään ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tontin vuokraushinnan määräytymisestä on sanottu tarkemmin tarjouspyynnössä. Jätkäsaassa noudatetun käytännön mukaisesti vuokra-aika on noin 60 vuotta.

Kaupunginhallituksen 2.5.2022 (339 §) tekemässä päätöksessä todetaan toisaalla, että 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.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 31.5.2022 (339 §) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa mm. AK-tontin 20077/3 vuokrausperiaatteet. Näin ollen AK-tontin 20077/3 vuokrauksen osalta noudatetaan päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita. Tontin 20077/3 vuokrausperiaatteet perustuvat tarjouspyynnön mukaiseen hinnoitteluun sekä vuokra-aikaan ja po. tontin maanvuokra määrätään siten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 49 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 036 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Koska tontin 20077/3 vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on jo saatettu kaupungin päätöksentekoon, on tonttien varauspäätöksen voimaantulon edellytyksenä, että kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa po. tontin vuokrausperiaatteet kaupunkiympäristölautakunnan 31.5.2022 (339 §) tekemän esityksen mukaisesti.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 4 Hitas-tontinvarausten lisäehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Lehti-ilmoitus, Jätkäsaaren hintakilpailu

#### Muutoksenhaku

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



30.08.2022

Asia/7

---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Oulun Rakennusteho Oy

Muut kilpailuun osallistuneet

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Taso/Sipilä  
Kanslia/Taso/Vikman  
Maka/Aska/Kaijansinkko  
Maka/Make/Berlin



## § 437

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntonttien vuokra-ajan jatkaminen kesken sopimuskauden ja maanvuokrasopimusten ehtojen muuttaminen (Malmi, Pihlajisto, tontit 38305/3 ja 38306/1)

HEL 2022-007263 T 10 01 01 02

Aulangontie 8-10, Aulangontie 2-4

## Päätös

### A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38305 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-38-305-3, pinta-ala 3 577 m<sup>2</sup>, os. Aulangontie 8-10) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9149) vuokra-aikaa 1.9.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1138-66)

### B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38306 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-38-306-1, pinta-ala 5 049 m<sup>2</sup>, os. Aulangontie 2-4) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9151) vuokra-aikaa 1.9.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1138-67)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä kohdissa A-B mainitut sopimusmuutokset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

## Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

**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



30.08.2022

Asia/8

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31587  
jenna.pirtila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tontin 38305/3 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Tontin 38306/1 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 3 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Esitysteksti

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattuilla Malmin Pihlajiston tonteilla 38305/3 ja 38306/1 sijaitsevat asuinkerrostalot on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa ajalle 1.1.2031 - 31.12.2051, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan. Lisäksi vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

## Esittelijän perustelut

### Vuokrasopimukset

Tontti 38305/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9149.



Tontti 38306/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9151.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Ympäristöministeriön 9.10.1997 hyväksymän ja 21.11.1997 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 10436 mukaan tontit 38305/3 ja 38306/1 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin 38305/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 150 k-m<sup>2</sup> (asuntokerrosala 2 950 k-m<sup>2</sup> + palvelutila 200 k-m<sup>2</sup>). Tontin pinta-ala on noin 3 577 m<sup>2</sup> ja osoite Aulangontie 8-10.

Tontin 38306/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 850 k-m<sup>2</sup> (asuntokerrosala 9 400 k-m<sup>2</sup> + palvelutila 800 k-m<sup>2</sup> + päiväkotitila 650 k-m<sup>2</sup>). Tontin pinta-ala on noin 5 049 m<sup>2</sup> ja osoite Aulangontie 2-4.

#### Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

##### Peruskorjauksen rahoitus

Tonttien 38305/3 ja 38306/1 vuokralainen pyytää 30.5.2022 lähettämälleen hakemuksella, että tonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aikaa jatkettaisiin ajalle 1.1.2031 - 31.12.2051 (21 vuotta). Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan ARAn hyväksymällä korkotukilainalla. Peruskorjaustöiden on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2022. ARA on hyväksynyt perusparannussuunnitelman ja kustannukset 28.6.2022 tekemälleen päätöksellä.

##### Muutokset tontilla 38305/3

Tontille 38305/3 suunnitellulle peruskorjaushankkeelle myönnetyn rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 8.3.2022, § 110) mukaan kaksi vuonna 1972 valmistunutta asuinkerrostaloa on tarkoitus peruskorjata. Rakennusten laajuustiedot muuttuvat.

Peruskorjaushankkeen jälkeen asuinkerrosalaa on käytetty 2 956 k-m<sup>2</sup> eli 6 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin asemaakaavan mukainen asuinkerrosala 2 950 k-m<sup>2</sup>. Kaupunginvaltuusto on 17.6.1970 (31 §) määrittänyt tontille vuokraamisperusteet. Päätöksestä käy ilmi, että vuokra on perustunut asemakaavan mukaiseen asuinkerrosalaan (2 950 k-m<sup>2</sup>). Kerrosala kasvaa 0,2 %, joten vuokraa ei esitetä tarkistettavaksi muutoksen johdosta.

##### Muutokset tontilla 38306/1





Tontille 38306/1 suunnitellulle peruskorjaushankkeelle myönnetyn rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 8.3.2022, § 111) mukaan kaksi vuonna 1972 valmistunutta asuinkerrostaloa peruskorjataan. Rakennusten laajuustiedot muuttuvat.

Kaupunginvaltuusto on 17.6.1970 (31 §) määrittänyt tontille 38306/1 vuokraamisperusteet. Päätöksestä käy ilmi, että vuokra perustuu 10 050 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen (asuntokerrosala 9 400 k-m<sup>2</sup> + päiväkoti 650 k-m<sup>2</sup>). Palvelutilasta, jonka kerrosala oli 774 k-m<sup>2</sup>, ei ole peritty vuokraa, koska sitä ei kaupunginvaltuuston päätöksen ajankohtana käytetty liiketilana.

Peruskorjauksessa palvelutilana ollut ryhmäkoti muutetaan viideksi asunnoksi, talopesulaksi ja palveluhuoneistoksi. Muutoksen jälkeen tontin 38306/1 asuinkerrosala on 9 670 k-m<sup>2</sup> ja palvelutilojen kerrosala on 402 k-m<sup>2</sup>. Käytetty asuin- ja palvelutilojen kerrosala on peruskorjauksen jälkeen yhteensä 10 072 k-m<sup>2</sup>. Päiväkoti ei ole enää käytössä, mutta vastaavasti palvelutilojen käyttötarkoitus on muuttunut asuntotilojen lisäksi osittain myös liiketilaksi. Päiväkoti tullaan vuokralaisen antamien tietojen mukaan purkamaan.

Edellä mainitut käyttötarkoitusmuutokset huomioiden vuokran määrityksen perusteena ollut 10 050 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylittyy 22 k-m<sup>2</sup> eli 0,2 %. Palvelutilojen kerrosala sisältää liiketilat sekä yhteistiloina käytettävät tilat, joten ylitys on käytännössä vähäisempi. Vuonna 1970 määritettyjen vuokraamisperusteiden mukaan vain liiketiloista peritään vuokraa. Edellä mainituilla perusteilla vuokraa ei esitetä tarkistettavaksi tämän vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä.

Vuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra-alueesta maksettavaa vuokraa siten, että vuokraa maksetaan myös päiväkodin käyttämästä rakennusoikeudesta, mikäli päiväkotirakennus korjataan ja otetaan käyttöön.

## Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että ARA voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan. ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena, joten maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa laina-ajan loppuun eli 31.12.2051 saakka.



Vuokra-ajan jatkamisesta vuoden 2051 loppuun saakka on keskusteltu asemakaavoituspalvelun kanssa. Asemakaavoituspalvelu on ilmoittanut, että Pihlajiston alueelle tavoitellaan kaupungin strategian mukaista asuintäydennysrakentamista. Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavoituspalvelu on tunnistanut täydennysrakentamispotentiaalia vuokra-alueilla (tontit 38305/3 ja 38306/1) sekä vuokra-alueita palvelevilla autopaikkatonteilla 38305/2 ja 38305/4. Mahdollinen täydennysrakentaminen vuokra-alueella edellyttäisi muutoksia muun muassa vuokra-alueen laajuuteen ja täydennysrakentamiseen sovellettaisi kulloinkin voimassa olevia kaupungin maapoliittisia linjauksia.

#### Vuokran määrä ja muutettavat vuokrasopimusten ehdot

Tonttien vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisten vuokrasopimusten jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja sen jälkeen vuokraa tarkistetaan 1.1.2031 alkaen noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.12.2020 (725 §) muuttanut kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c -kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokra-kauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Nyt esitettävä tonttien 38305/3 ja 38306/1 vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen on muutetun tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukainen.

Samalla lisätään ja/tai tarkennetaan muun muassa maaperään, maanalaisiin rakenteisiin, johtoihin sekä rasitteisiin ja rasitteenluonteisiin asioihin liittyviä ehtoja.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tonttien 38305/3 ja 38306/1 rakennusoikeus on yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa vi-  
ranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



30.08.2022

Asia/8

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31587  
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 38305/3 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Tontin 38306/1 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti



## § 438

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelman 2022-2025 hyväksyminen

HEL 2021-013395 T 11 00 01

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Helsingin Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelman 2022-2025, ohjeellisena noudatettavaksi liitteen nro 1 mukaisesti.

Koska tällä hetkellä toimenpideohjelman budjetti on vaatimaton ja ohjelman vaikutus jää tämän takia vähäiseksi, kaupunkiympäristölautakunta esitti, että lisäresurssitarpeista tehdään arvio, joka tuodaan lautakuntaan budjettikäsittelyn yhteydessä.

Tutkitaan myös, voiko nyt suunniteltua viestintäkampanjaa tukea käyttäytymistieteen tutkimuksiin perustuvilla toimenpiteillä, jolloin keinovalikoima roskaamiseen puuttumiseen on merkittävästi laajempi kuin pelkällä valistuksella.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Sami Kuusela: Koska tällä hetkellä toimenpideohjelman budjetti on vaatimaton ja ohjelman vaikutus jää tämän takia vähäiseksi, kaupunkiympäristölautakunta esittää, että lisäresurssitarpeista tehdään arvio, joka tuodaan lautakuntaan budjettikäsittelyn yhteydessä.

Tutkitaan myös, voiko nyt suunniteltua viestintäkampanjaa tukea käyttäytymistieteen tutkimuksiin perustuvilla toimenpiteillä, jolloin keinovalikoima roskaamiseen puuttumiseen on merkittävästi laajempi kuin pelkällä valistuksella.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Kotilainen, ympäristötarkastaja, puhelin: 31037730  
laura.kotilainen(a)hel.fi



## Liitteet

1 Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelma

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Helsingin Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelmaa 2022-2025, ohjeellisena noudatettavaksi liitteen nro 1 mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

Uudessa kaupunkistrategiassa vuosille 2021-2025 on yhdeksi tavoitteeksi asetettu toimiva ja kaunis kaupunki. Strategiakaudella kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että viihtyisän kaupungin perusedellytykset, kuten puistojen ja katujen siisteys, on huomioitu kaikkialla Helsingissä. Roskaantuminen on suuri ongelma Helsingissä. Roskaantuminen aiheuttaa haittaa ja vaaraa ympäristölle, vähentää kaupunkialueiden viihtyisyyttä ja terveellisuyttä sekä vaikuttaa negatiivisesti kaupunkikuvaan. Lisäksi roskaantuminen aiheuttaa vuosittain yli 11 miljoonan puhtaanapitokustannukset. Ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen selvityksen mukaan roskaantuminen koetaan ilmastonmuutoksen ohella suurimmaksi luontoa kohtaavaksi uhaksi. Korona-aikana on roskaantumisesta muodostunut yhä näkyvämpi ongelma kaupungin alueella.

Roskaantumisen syinä ovat asukkaiden ympäristöön jättämät roskat, hulevesien riittämätön puhdistus, viemärien ylivuotolanteet, yhdyskuntajätteen dumpkaus, kadulta poistetun lumen varastointi ja hävitys, tupakantumpeille ja muille roskille tarkoitettujen roska-astioiden riittämättömyys sekä rakennus- ja purkutyömailta tuulen mukana leviävät roskat. Roskaantumiseen vaikuttavat muun muassa totut toimintatavat, roska-astioiden saavutettavuus, jätehuollon toimivuus ja jätteen ominaisuudet, kuten uudelleenkäyttöpotentiaali ja tuotteen koko. Roskaantumisen hillinnän ohjelma kokoaa keinot eri lähteistä peräisin olevien roskien vähentämiseksi ja yhdistää roskaantumisen kanssa työskenteleviä tahoja.

Roskaantumisen hillinnän ohjelma koostuu toimenpideohjelmasta sekä verkostosta, johon kuuluu asiantuntijoita sekä kaupungin sisältä, että ulkopuolelta. Verkoston on tarkoitus lisätä tietoisuutta roskaantumisen parissa eri organisaatioissa ja yksiköissä tehtävästä työstä ja välittää tietoa tehokkaista toimintatavoista.



Roskaantumisen hillinnän toimintaa koordinoidaan Ympäristöpalveluis-  
sa. Kesällä 2020 Ympäristöpalvelut toteutti kansainvälisen kyselyn, jol-  
la selvitettiin roskaantumisen ohjelmien yleisyyttä, sisältöä ja toimivuut-  
ta kunnissa. Helsingin ohjelmaa lähdettiin laatimaan kyselyn tuloksien  
perusteella. Ohjelman valmistelu aloitettiin syksyllä 2020 järjestetyissä  
työpajoissa, joihin osallistui asiantuntijoita niin kaupungin sisältä kuin  
ulkopuoleltakin. Ohjelman toimenpiteet on muotoiltu tulosten pohjalta  
vuosien 2021-2022 aikana. Ohjelmassa on viisi kärkihanketta, jotka on  
muodostettu useammasta toimenpiteestä ja muodostavat suurempia  
kokonaisuuksia ja joita toteutetaan useamman vuoden aikana. Lisäksi  
ohjelmassa on muita toimenpiteitä, jotka ovat pienempiä ja lyhytkestoi-  
sempia. Toimenpiteet jakaantuvat kolmeen teemaan: viestintä, yleiset  
alueet ja rakentaminen. Ohjelma kattaa valtuustokauden 2021-2025 ja  
päivitys on suunnitteilla vuodeksi 2026. Osa ohjelman toimenpiteistä  
kartoittaa tehokkaita tapoja vähentää roskaantumista ja muodostaa si-  
ten pohjan ohjelman tuleville päivityksille.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Laura Kotilainen, ympäristötarkastaja, puhelin: 31037730  
laura.kotilainen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelma

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 421

Kaupunkiympäristölautakunta 16.08.2022 § 412



## § 439

### Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2021-014348 T 10 03 03

4464\_3, HEL 2018-010520, hankenumero 4464\_2

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen, arkkitehti Sakari Mentu ja tiimipäällikkö Inga Valjakka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistötoimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022



- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteeseen  
12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)  
13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 23.8.2022 päivätyn Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (liite 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaava koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Vuorovaikutusraportti ja vastineet koskevat myös koko kantakaupungin laajan asemakaavoitustyön osallistumis- ja arviointivaiheen mielipiteitä ja kannanottoja. Kampin asemakaavan muutosluonnos on ensimmäinen osa kyseistä laajempaa kaavatyötä. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kamppia koskeva asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) on osa laajempaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista. Kamppia koskeva kaavaluonnos on ensimmäinen osa kokonaisuudesta. Kampin jälkeen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa muissa kaupunginosissa.

Kantakaupungissa ja Kampissa on voimassa erilaisia asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Vanhat ja keskenään erityyppiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla maankäytön johdonmukaista ohjausta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, yhdenvertaisia prosesseja ja lähtökohtia kiinteistön omistajille ja toimijoille tai kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamista. Kampin kaavaratkaisu mahdollistaa 115 asemakaavan uusimisen yhdenmukaiseen ja rakennettua todellisuutta vas-





taavaan muotoon. Ajantasaistetut asemakaavat turvaavat ympäristön tasapainoisen kokonaiskehityksen sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot, mikä selkiyttää ja sujuvoittaa prosesseja sekä lisää kaupunkirakenteellisten muutosten ennakoitavuutta. Kaavamuutos tarjoaa kiinteistönomistajille, alueen asukkaille ja toimijoille yhdenvertaiset lähtökohdat. Kaavaratkaisu tukee Kampille ominaista toiminnallista hybridirakennetta, palvelujen ja työpaikkojen joustavaa sijoittumista sekä asumisen ja urbaanin kaupunkirakenteen laatua sekä kestäviä maankäytön ratkaisuja. Asemakaavan muutos luo kaupunkirakenteesta ajantasaista tietopohjaa sekä yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita tukevan lähtökohdan korjaus- ja muutostöille sekä erillisille kehitys- ja kaava-hankkeille.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueen voimassa olevat asemakaavat eivät ole keskenään yhdenmukaisia eivätkä mahdollista kaupungin johdonmukaista kehitystä. Vanhat asemakaavat eivät huomioi Kampin nykyistä kaupunkirakenteellista roolia, toiminnallista kokonaisuutta, ympäristön muutoksia tai nykyisiä tavoitteita. Ne johtavat tarpeettomiin tai epäyhdenmukaisiin prosesseihin eivätkä ne usein vastaan todellista rakennettua tilannetta. Vanhat asemakaavat eivät huomioi riittävästi kestävyiden teemoja, toiminnallisen rakenteen tavoitteita tai alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumääräykset ovat puutteellisia tai epäyhtenäisiä. Alueella on voimassa myös useita rakennuskieltoja, jotka poistuvat, kun asemakaavat uusitaan. Lisäksi alueella on poikkeusluvin tehtyjä muutoksia, jotka päivitetään uuteen asemakaavaan. Asemakaavan muutos ei koske meneillään olevia kaava- tai kehityshankkeita. Merkittävät muutokset ja uudisrakentamisen hankkeet ratkaistaan erillisin kaavamuutoksin vaikutusten arvioinnin perusteella, mutta niiden käsittely on sujuvampaa ajantasaisen asemakaavan ja pohjatiedon ansiosta.

Kaavamuutos tarjoaa nykyisestä asemakaavatilanteesta poiketen olemassa olevan kaupunkirakenteen maankäytön ohjaukseen tasapuolisen ja johdonmukaisen työkalun, joka turvaa keskustavision linjausten mukaisesti alueen elinvoiman, vetovoiman, arvot sekä yleiskaavan mukaisen kaupunkirakenteellisen kehityksen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueiden rakennusalat ja -oikeudet on laadittu vastaamaan todellista toteutunutta tilannetta. Voimassa olevissa asemakaavoista on tyypillistä, että rakennusoikeutta on toteutunutta tilannetta vähemmän ja osa rakentamisesta on rakennusalojen ulkopuolella. Kaavaratkaisu sallii pieniä yleiskaavan mukaisia joustoja nykyisten rakennusmassojen puitteissa, jolla parannetaan muun muassa yritysten toimintaedellytyksiä. Vaikka kaava ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia, ajantasainen kaava selkiyttää



ja sujuvoittaa yksittäisten hankkeiden prosesseja. Lisäksi kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan ullakkoasuntorakentamisen prosessin integroimista kaavaan. Käyttötarkoitukset vastaavat paremmin nykyisiä toimintoja sekä mahdollistavat hybridiratkaisuja ja kaikki toteutuneet rakennuslupien mukaiset toiminnot ja asunnot. Kaavaratkaisussa edellytetään asuinolosuhteiden parannuksia ja kasvillisuuden määrän turvaamista muun muassa korttelipihoilla, kiinteistössä tehtävien muutosten yhteydessä. Urbaani laatu ja kulttuuriympäristöjen arvot turvataan sekä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä kohteita koskevilla suojelumääräyksillä ja kaupunkikuvaa ohjaavilla määräyksillä. Kaavamuuotos sisältää myös kestävyyttä ja kaupunkirakenteen resilienssiä edistäviä määräyksiä. Asemakaavan muutos ei edellytä kiinteistöiltä välittömiä muutoksia. Uusia rakennuslupia ja muutoksia haettaessa asemakaavan muutoksen määräykset astuvat voimaan edellyttäen muun muassa alueen palvelujen ja arvojen turvaamista sekä kokonaisuuden kannalta kestäviä ratkaisuja.

Luonnosvaiheessa vain osa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä on esitetty koko alueen osalta. Rajatun alueen osalta on esitetty tarkemmin merkintöjä ja -määräyksiä. Kaavaehdotusvaiheessa merkinnät ja määräykset täydentyvät ja tarkentuvat sekä ulotetaan koskemaan koko kaava-alueita.

Kaava-alueen pinta-ala 554 367 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus on keskimäärin 3,4. Kaavaluonnoksessa on yhteensä noin 1,3 miljoonaa kerrosneliömetriä. Lisäystä vanhoihin kaavoihin on noin 300 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa toteutunutta rakennuslupien mukaista tilannetta. Kaava mahdollistaa tapauskohtaisesti kerrosalan ylityksiä rakennusrungon sisällä sekä maanalaisissa tiloissa. Kaavamuuotos mahdollistaa kaikki nykyiset rakennuslupien mukaiset toiminnot. Lisäksi toimitiloja ja yksityisiä ja julkisia palveluja on mahdollista sijoittaa nykyistä joustavammin. Kaava mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän kasvattamisen kaupungin keskeisellä alueella, jossa on myös paljon kysyntää erilaisille toimitiloille. Kampin vajaakäyttöasteet ovat olleet pitkään seudun matalimpia. Alueen toimitilakanta on kuitenkin supistunut muutosten myötä. Kampin kaupunginosassa on nykyisin noin 12 000 asukasta ja 29 000 työpaikkaa. Alueen kokonaiskäyttäjämäärät ovat tätäkin suurempia johdettujen alueen monipuolisesta palvelutasosta ja julkisista sisä- ja ulkotiloista, jotka palvelevat laajasti koko seutua sekä matkailijoita.

2.5. - 23.5.2022 nähtävillä ollut kaavaluonnoskarttaa on tarkistettu alue-rajauksen osalta. Aluerajaukseen on lisätty joitakin vanhojen asemakaavojen alueilla sijaitsevia katualueita. Lisäksi kaava-alueita on supistettu joidenkin sellaisten kiinteistöjen osalta, joiden nykyiset asemakaavat eivät edellytä päivittämistä. Kaava-alueen nimistön oikeinkirjoitusta



on tarkistettu. Kaavaehdotus työstetään saadun palautteen pohjalta yhteistyössä eri asiantuntijaviranomaisten kanssa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se turvaa alueen vetovoiman erityispiirteineen ja mahdollistaa toimintojen sijoittelulla, käyttötarkoituserkinnöillä ja toimitilajoustoilla työpaikkojen määrän kasvun ja yritysten toimintaedellytykset, ympärivuorokautisia toimintoja sekä lähipalvelut ja tiloja kansalaistoinnille. Kaavamuuosluonnos edellyttää muutoksissa kokonaisuuden kestävyyttä edistäviä ratkaisuja. Kaupunkistrategian mukaan Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa ja siellä tulee edistää työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien, kulttuurin ja taiteen edellytyksiä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet ja tunnistuen arkkitehtuurin merkitys hyvinvoinnille ja kaupungin brändille.

Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kamppi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Asemakaavatyön tavoitteena on myös mahdollistaa jatkossa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen kaavatyöstä saatavan tietopohjan ja kokonaiskuvan perusteella.

Asemakaavan muutos turvaa tavoitteiden mukaisen kokonaiskehityksen ja luo selkeän, nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja yleiskaavaan sidotun kaavallisen maankäytön ohjaustyökalun muutosten tavoitteelliseen ja yhdenvertaiseen hallintaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 25.1.2021. (Kylk 6.10.2020). Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Kamppi on yksi Helsingin suurimmista työpaikka-alueista ja palvelukeskittymistä, joka palvelee laajasti koko



seutua. Entisten satama-alueiden rakentumisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi.

Kamppi on yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Umpikortteleista muodostuvan rakenteen tehokkuus on korkea huolimatta rakennusten maltillisesta korkeudesta. Kamppi on toiminnallisesti monipuolinen, sekoittunut ja ajallisesti monikerroksinen. Aluetta kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kaava-alueella on voimassa 115 erityyppistä asemakaavaa 1800-luvulta 2000-luvulle. Kampissa pääosin vain 2000-luvulla yleiskaavan voimaantumisen jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös mm. valtion ja eri uskonnollisten tahojen omistamia kiinteistöjä. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Maankäytön keskustavision sekä sen laaja vuorovaikutus ovat osa kaavan taustamateriaalia. Vision vuorovaikutus on koostettu erilliseen dokumenttiin: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019).

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto



Lisäksi ennen kaavan vireilletuloa menetelmää kehitettäessä on tehty yhteistyötä ympäristöministeriön kanssa.

OAS (koko kantakaupungin alue)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön suojelun huomattavaan tarpeeseen, selvityksiin, kestävän kehityksen mukaisesti liikenne- ja ratkaisuihin, huomioitaviin erityiskohteisiin ja infrastruktuuriin sekä eri teemojen ja toimijoiden tarpeiden huomiointiin. Kaavatyön lähtökohtien ja tavoitteiden todettiin olevan onnistuneita ja relevantteja. Kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen ja johdonmukainen kehittäminen on kannatettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti koko kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuuden. Mielipiteisiin ja kannanottoihin vastataan Kampin kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä, joka on ensimmäinen käsiteltävä kaavaluonnos laajemmasta kokonaisuudesta.

Kannanotoissa esitetyt suojeluun ja ominaispiirteisiin liittyvät näkökulmat on pyritty ottamaan huomioon kaavatyössä siten, että alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaaminen on kaavatyön keskeisiä tavoitteita. Suojelua tullaan täydentämään ja yhdenmukaistamaan. Kaavatyön suojelun tapa mahdollistaa yksittäisten kohteiden ohella voimassa olevia asemakaavoja kattavammin kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien huomioimisen. Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteitä on tarkasteltu kaupunginosaselvityksissä, olemassa olevan inventointi-, kaava- ja selvitysmateriaalin sekä asiantuntijatyön avulla. Suojelukysymyksissä ja niihin liittyvissä selvityksissä on tehty pitkäaikaisia ja tiivistä yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa.

Liikkumisen ja sen kestävyden osalta kaavatyössä pyritään parantamaan kaupunkirakenteen kestävyttä ja kestävää toiminnallista kokonaisuutta. Olemassa oleva, tiivis historiallinen kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta asemakaavassa ei ole tavoitteena tehdä liikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä tai määrätä yksittäisten katutilojen liikenteen järjestämisestä. Kaavatyössä huomioidaan kunnallistekniikka ja viranomaisilta sekä kiinteistönomistajilta saadut lisätiedot.

KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Kaavaluonnosvaiheessa viranomaisten kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat



alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavan suojelumääräysten tarkkuuteen ja selvityksiin, sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon siten, että kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja -merkintöjä ulotetaan koskemaan koko kaava-aluetta. Niitä sekä selvityksiä pyritään tarkistamaan ja täydentämään tarvittavilta osin kaavatyön aikana saadut lisätiedot huomioiden, yhteistyössä eri viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa sekä asemakaavakokonaisuuden eri tavoitteita yhteensovittaen. Luonnosvaiheessa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennusaloitetojen kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhteisemmin ja kattavammin niin yksittäiset arvokohteet kuin kokonaisuudetkin. Suojelua ei heikennetä. Uusia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tullaan kohdistamaan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin että historiallisiin puistoihin ja muihin merkittäviin kokonaisuuksiin. Asemakaavoituksessa on arvioitu, että esitetyllä suojelun mallilla, joka perustuu selvityksiin, inventointeihin ja asiantuntija-arvioihin on mahdollista turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot. Myös muut todelliseen rakennettuun tilanteeseen sidotut sekä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen liittyvät kaavamerkinnot- ja määräykset tukevat arvoympäristöjen säilymistä. Asemakaavan muutos ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Kaavojen ajantasaistamistyössä koottavaa tietopohjaa voidaan kuitenkin hyödyntää jatkossa myös mahdollisissa erillishankkeissa. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamuutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavassa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle. Kampi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Olemassa oleva kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta kaavamuutoksessa ei ole tavoitteena määrätä liikenteen järjestämisestä tai rajata joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tiedossa olevat muutokset saavutettavuudessa ja liikkumisjärjestelmissä pyritään huomioimaan kaavatyössä osana kokonaisuutta. Kaavatyössä turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikkumista.



## Mielipiteet

### OAS (koko kantakaupungin alue)

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantaserroksen monipuolisten toimitilojen säilyttämiseen, valtion omistamien kohteisiin, kantakaupungin ominaispiirteisiin ja kaupunkikatujen merkitykseen, majoitustiloihin sekä prosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ominaispiirteet ovat kaavoituksen lähtökohtana keskeinen tavoite. Uudistettavien asemakaavojen ja aluekokonaisuuksien suhteen käytetään harkintaa, jossa huomioidaan muun muassa voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus, alueen rakennuskiellot ja kehitysalueet. On arvioitu, että Katajanokan osalta vanhan kaupunkirakenteen asemakaavat eivät vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia.

Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella asemakaavatyö ottaa kantaa toiminnalliseen kokonaisuuteen ja pyrkii vahvistamaan alueiden urbaania monimuotoisuutta, mahdollistamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja työpaikka- sekä palveluintensiteetin kasvun ja turvaamaan asumisen laatua. Kaavatyössä edistetään strategian mukaisesti kaupunkirakennetta, joka luo edellytyksiä myös yöelämän ja yötalouden kehittämiseksi. Kaavatasolla käyttötarkoituksimerkinnot ja toiminnallinen tilallinen kokonaisuus sekä jouston kohdentaminen edesauttavat tavoitteiden saavuttamista. Esiin tuodut näkökulmat matkailua ja sen haittoja koskien on pyritty huomioimaan kaavassa lisäämällä maankäytön ohjausvaikutusta majoitustilojen sijoittumisen suhteen.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävilläolon aikana saapui 4 kpl.

### KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojelukysymyksiin, maantaserroksen liike- ja toimitilojen säilyttämiseen, rekisteritietojen korjauksiin, pihapysäköintiin, toiveeseen estää parvekkeiden rakentaminen, kiinteistöjen kunnossapitoon, lintujen olosuhteisiin, kriittisyyteen täydennysrakentamista kohtaan sekä kaava-aineistojen saatavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri ta-



voitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla turvataan yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania kaupunkiympäristöä yleiskaaavan määräysten mukaisesti. Kaavaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa saatu palaute ja tarkentavat lisätiedot huomioiden.

Kaavaluonnosvaiheessa on saatu paljon hyvää palautetta, jonka avulla kaavatyöhön liittyvää ominaispiirreselvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa. Esimerkiksi ehdotus sisätilojen keskeisistä esimerkeistä on kannatettava täydennys Kampin ominaispiirreselvitykseen kaavaehdotusvaiheessa. Suojelumääräyksiä pidettiin hyvinä.

Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihojen autopaikoista on voimassa olevien kaavojen vastaisia ja kaavaluonnos edellyttää samaa. Asumisviihtyvyyden ja kestävyuden edistämiseksi kaavaluonnos pyrkii myös säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumentamisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutosten yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusia parvekkeita kadun puolelle, mutta parvekkeiden sijoittaminen pihojen puolelle on kuitenkin edelleen tapauskohtaisesti harkinnanvaraista. Suunnitelmien mahdollisuutta ja vaikutuksia tarkennetaan rakennuslupavaiheessa kiinteistön ja asema-kaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien lähtökohtaisesti kaavamuutoksessa edistetään puiden ja korttelipihojen kasvillisuuden säilymistä ja lisäämistä, määrätään kaupunkikuvasta sekä rajoitetaan suojeltujen rakennusten muutoksia (ehkäisee lasisten pintojen runsasta lisääntymistä). Määräyksillä voidaan nähdä lintujen osalta myönteisiä vaikutuksia ja ehkäisevän haitallisia muutoksia.

Kiinteistönomistajien tarkastetut täydennetyt rakennustiedot sekä kunnallistekniikkaa koskevat tarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Osa saaduista mielipiteistä kohdistui kysymyksiin, jotka eivät kuulu kaavoituksen alaisuuteen tai tämän kaavatyön piiriin kuten esimerkiksi kiinteistöjen ylläpito, kaupungin kasvatavoitteet ja täydentävä uudisrakentaminen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Tarkemmat perustelut





30.08.2022

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistöimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022
- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteineen
- 12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)
- 13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

**Oheismateriaali**

- 1 OAS-vaiheen mielipidekirjeet
- 2 Luonnosvaiheen mielipidekirjeet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto, kulttuuriym-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



30.08.2022

Asia/10

päristön suojelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 424

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 5.6.2022

Nimistötoimikunta 11.05.2022 § 36



## § 440

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Itäkeskuksen Stoaan ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman ympäristössä Itis Siti -konsortiolle

HEL 2022-006958 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Olli-Pekka Koljosen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueiden varaamista Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys



Oy ja jonka suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto K2S Oy, Playa Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, asuin- ja liikerakennushankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 6,5 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-962

## Tiivistelmä

Stoan ja Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa.

Puhoksen aluetta kehitetään Itis Sitin kilpailuehdotuksen ja sen pohjalta laaditun Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden mukaan. Suunnitelmassa lisätään erityisesti omistusasumista Puotinharjun Puhoksen ympärille alueille, jotka ovat jalankulkuyhteydellä hyvin saavutettavia Itäkeskuksen metroasemalta. Suunnitelman tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen monipuolista omaa identiteettiä ja kulttuuria.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Puotinharjun Puhoksen kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauha-kortteleiden väliin.

Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja toiminnallisesti monipuolisia kortteleita, joissa on tilat myös liityntäpysäköinnille.

Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi aluetta Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr , Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys Oy. Varausaikana on tarkoi-



tus tutkia asunto- ja liiketilanhankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja kokonaisuutta sekä laatia maankäyttösuunnitelmia tulevia asemakaava-muutoshankkeita varten.

Varattavat alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu valtion omistamia tiealueita Kehä 1:n ja Itäväylän varressa.

”Helminauhakorttelin” varausalueeseen kuuluu nykyisin pysäköintialueita sekä ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan vuokratontti. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

”Korsholmantien korttelin” alueella sijaitsee nykyisellään liikenne- ja pysäköintialueita sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen sähkönsyötöasema (kiinteistö 91-45-9906-17).

Puotilan metroaseman ympäristössä Itäväylän pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee pysäköinti- ja huoltoalueita. Alue on kaavoitettu toimitilarakentamisen alueeksi vuonna 2000 mutta tontit eivät ole toteutuneet.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Suomen Asuntokehitys Oy pyytää Itis Siti -konsortion puolesta 4.2.2022 päivättyllä hakemuksellaan Puhoksen Helminauha- ja Metrokorttelin sekä Puotilan metroaseman alueelle kehittämisvarausta alueen kehittämiseksi yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, Itä-Helsingin keskustan kansainvälisessä ideakilpailussa esitetyn Itis Siti -ehdotuksen pohjalta. Kehittämisvarausta esitetään 31.12.2025 saakka.

Suomen Asuntokehitys toimii hankkeen kehitysvaiheessa asemakaavoituksen suunnittelun yhteystahona konsortion puolesta, koordinoi konsortion toimintaa ja hankkeen sisäisiä sopimuksia sekä toimii konsortion edustajana neuvotteluissa kaupungin suuntaan.

Alueen yhteiset liikenne- ja paikoitusratkaisut, asuntojen energiatehokkuus ja kestävä kehityksen vaatimusten huomioiminen rakentamisessa, kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen liittyvät yhteisjärjestelyt, juridiikka sekä innovatiiviset rahoitusjärjestelyt ovat seikkoja, jotka vaativat kokonaisnäkemystä ja yksityiskohtaista, poikkiteollista paneutumista hankkeen alusta lähtien.

Suomen Asuntokehitys on asuntorakentamisen kehittämispalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee viisi osakasta. Osakkailla on pitkä ura rakennus- ja kiinteistöalalla.



Bonava Suomi Oy on Pohjois-Euroopan johtavia asuntorakennuttajia. Toiminta kattaa kokonaisvaltaisen asuntorakennuttamisen ja -kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, tuotantoon, markkinointiin, myyntiin ja asiakaspalveluun. Suomessa toimintaa on Helsingissä, pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Bonavan liikevaihto vuonna 2019 oli 1,46 miljardia euroa.

EKE-Rakennus Oy on Suomessa pääkaupunkiseudulla ja sen välittömässä läheisyydessä. Liiketoimintaan kuuluu asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria ja kokonaisia asuinalueita. Yhtiö toteuttaa sekä omaperusteista asunto- ja toimitilat tuotantoa että urakointia. Yhtiön palveluksessa on lähes 50 rakennusalan ammattilaista. EKE-Rakennus Oy on osa EKE-Yhtiötä, joka on toiminut rakennusalalla 60 vuoden ajan.

Y-Säätiö sr on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja ja asunnotomuustyön asiantuntija. Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Y-Säätiö on yleishyödyllinen, poliittisesti sitoutumaton ja voittoa tavoittelematon. Y-Säätiö-konsernilla on yli 17 000 asuntoa yli 50 paikkakunnalla. M2-Kodit on osa konsernia.

SATO Oyj on yksi Suomen johtavista vuokranantajista. SATOlla on vahva osaaminen ja ammattitaito kiinteistökehittämisessä ja asuntorakennuttamisessa. SATOn omistuksessa on n. 27 000 asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

## Hankkeen kuvaus

Stoa-Puhoksen ja Puotilan alueen suunnittelu etenee yhdessä Helsingin kaupungin kanssa kehittämisvarauksen perusteella, Itä-Helsingin keskustan kansainvälisen ideakilpailun ehdotuksen ja laadittavien suunnitteluohjeiden pohjalta. Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat, selvittää hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta sekä tehdä maankäytön suunnittelua tulevia asemakaavamuutoksia varten.

Kehittämisvarausaikana suunnitelmia edistetään tiiviissä vuorovaikutuksessa Helsingin kaupungin sekä alueen asukkaiden, naapureiden ja toimijoiden kanssa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on mahdollistaa Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman ympäristön kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä muodostaa viihtyisää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä joukkoliikenteen solmukohtassa.



Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja monipuolisia kortteleita, joissa on tilat myös liityntäpysäköinnille. Kokonaisuus nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi kaupunkiympäristöksi. Hybridikorttelit muodostuvat asuntojen lisäksi liike-, liikunta- ja työtiloista. Puotilan kehittämisessä sovelletaan Itis SITI-kilpailuehdotuksen periaatteita esimerkiksi kestävän kehityksen sekä Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteiden osalta.

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Stoan ja Puhoksen alueella:

Helminauhakortteli:

- Asumista 15 700 k-m<sup>2</sup>,
- Liiketilaa 1 200 k-m<sup>2</sup>

Korsholmantien kortteli:

- Asumista 12 600 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilaa 1 000 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 8 600 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 39 100 k-m<sup>2</sup>

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Puotilan metroaseman alueella:

- Toimitilaa 9 000 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilaa 2 600 k-m<sup>2</sup>
- Asuntoja 53 400 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 65 000 k-m<sup>2</sup>

## Nykytilanne ja taustaa

Helminauhakortteli (suunnittelualueen työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksiselle Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämisvarauksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen län-



sipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.

Korsholmantien kortteli (suunnittelualan työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnitteluala rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualaena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnitteluala ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnitteluala rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualaena.

#### Kaava- ja kiinteistötilanne

Helminauhakortteli (suunnittelualan työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksille Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämisvarauksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen länsipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.

Korsholmantien kortteli (suunnittelualan työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnitteluala rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualaena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnitteluala ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnitteluala





rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualueena.

#### Kaava- ja kiinteistötilanne

Puotilan metroaseman ympäristö on kaavoitettu vuosituhaten vaihteessa toimistorakentamista varten, mutta asemakaavoista on käytännössä toteutunut vain metro lippuhalleineen. Toimitilahankkeita odottavat tontit ovat olleet jo vakiintuneesti väliaikaiskäytössä liityntäpysäköintipaikkoina. Väliaikaiskäyttöön on pitkään kuulunut myös muu pysäköinti, huoltoasematoiminta ja asuntovaunujen ja -autojen myynti.

Helminauhakorttelin, Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueet olivat osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta”-ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoan ja Puhoksen alueen (johon Helminauhakortteli ja Korsholmantien kortteli kuuluvat) ja Puotilan metroaseman alueiden jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen Stoan ja Puhoksen alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021). Laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022) ulottuvat myös Puotilan metroaseman alueelle.

Helminauhakorttelin alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alueet ovat liike- ja palvelukeskusta-alueita C1. Helminauhakorttelin alue on voimassa olevissa asemakaavoissa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, liikerrakennusten korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Korsholmantien korttelin alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta ja suojaviheraluetta. Puotilan metroaseman suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin liike- ja toimistorakennusten ja pysäköintilaitosten korttelialuetta ja katualuetta ja vähäisemmässä määrin urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja suojaviheraluetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtö-



kohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan todennäköisesti myymällä käypään arvoon.

Säänneltynä asuntotuotantona (valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, asumisoikeusasuntotuotanto ja nuorisoasuntotuotanto) toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asema-kaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 105 000 k-m<sup>2</sup> (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, pysäköinti- ja huoltoratkaisuineen. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta



erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

#### Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa asukasosallisuuteen ja viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.

Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.

#### Varauksen perustelut

Suoravarauksen perusteena on konsortion vuonna 2020 nimettömänä käytyyn "Itä-Helsingin keskusta" -ideakilpailuun osallistunut ja palkittu kilpailuehdotus. Palkintolautakunta päätyi suositteluun, että Stoa ja Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman alueen kehitystä jatketaan pääperiaatteissaan ehdotuksen ITIS SITI pohjalta. Nimimerkki Itis Sitin taustalla olivat monipuoliseen asuntotuotantoon keskittyneet toimijat, jolloin ideasuunnitelmasta oli saatu toteuttamiskelpoinen.

Suunnittelualueutta uudelleen kilpailuttamalla ei olisi saatu parempaa lopputulosta kuin mitä konsortio on kilpailutyössään esittänyt. Konsortio pystyy jatkosuunnittelemaan alueen asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi ja monipuolinen asuntotuotanto on tarkoitus saada toteutumaan kaupungin edellyttämässä aikataulussa.

Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskus-



30.08.2022

tan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty asuntojen ja palveluiden täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä joukkoliikenteen solmukohdassa.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

#### Otteen liitteet

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

#### Tiedoksi



30.08.2022

Asia/11

---

Kymp/Aska/Näveri, Linden  
Kanslia/Tanner, Maartola  
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 425



## § 441

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen ympäristössä Puotinharjun Puhos Oy:lle sekä maanvuokrasopimuksen jatkamisesta

HEL 2022-003653 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Olli-Pekka Koljosen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista Itäkeskuksen Puhoksen ympäristöstä Puotinharjun Puhos Oy:lle (y-tunnus 0220124-4) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittä-



mistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 2,8 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-963

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- Jatkaa Puotinharjun Puhos Oy:lle (0220124-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m<sup>2</sup> ja 17 142 k-m<sup>2</sup>, Kastelholmantie 2) maanvuokrasopimusta 1.1.2023 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi entisin ehdoin sillä edellytyksellä, että kaupunginhallituksen päätös kehittämisvarauksesta (A-kohta) tulee voimaan.
- Oikeuttaa Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

L1145-65

## Tiivistelmä

Puotinharjun Puhos Oy on käynnistänyt yhtiön kehityshankkeen tavoitteena tontin merkittävä maankäytön tehostaminen, säilytettävien rakennusosien peruskorjaukset sekä nykyisten toimijoiden aseman turvaaminen.

Hankkeen tavoitteena on säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Kehityshankkeen konseptin toteuttamiseksi yhtiö hakee maanvuokrasopimukselle jatkoa sekä kehittämisvarausta 31.12.2025 saakka.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Itis Siti -konsortion kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauhakortte-



leiden väliin. Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Kehityshankkeen konsepti noudattaa 2021 valmistuneiden Stoa ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteita ja sitä edistetään yhteistyössä kaupungin kanssa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja tietoja hakijasta

Puotinharjun Puhos Oy (y-tunnus 0220124-4) hakee 22.2.2022 päivällä hakemuksellaan kehittämisvarausta sekä maanvuokrasopimuksen jatkoa liiketonttiin (KL) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) 45071/2 (kiinteistötunnus 91-45-71- 2, Kastelholmantie 2) ajalle 1.3.2022-31.12.2025 asuntorakennus- ja liikerakennushankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutosta varten.

Puotinharjun Puhos Oy on laatinut tontin kehittämiseksi hankesuunnitelman, jonka tavoitteena on turvata ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden asema, säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Hankkeen etenemisen kannalta on ollut keskeistä ostoskeskusyhtiön osakkaiden vahva yksimielisyys kehityshakkeeseen ryhtymisestä sekä tavoitteiden samansuuntaisuus Itä-Helsingin keskusta – ideakilpailun voittajasuunnitelman ITIS-SITI:n ja kaupungin tavoitteiden kanssa. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi Puotinharjun Puhos Oy hakee tontille kehittämisvarausta sekä vuokrasopimuksen jatkoa vuoden 2025 loppuun saakka.

Hakemuksen liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa ja sen liitteissä kuvataan Puhoksen kiinteistökehityshankkeen tavoitteet, osa-alueiden toiminta, tonttiin ja asemakaavaan liittyvät kysymykset, kustannukset ja rahoitus, toteutustapa sekä ajoitus.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

### Hankkeen kuvaus

Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa.





Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista.

Puhoksen kauppakeskuksen vanhan A-osan peruskorjauksen myötä rakennus saadaan korjattua vastaamaan sen arkkitehtonista arvoa. Samalla sen monikulttuuriseksi muodostunut identiteetti säilytetään ja sitä vahvistetaan etnisiä palveluja, tapahtumia ja ruokakulttuuria tarjoavaksi kokonaisuudeksi.

Puhoksen sisäpiha (nykyinen parkkipaikka-alue ja C-osa) tulee tarjoamaan ympärivuotista tapahtumatilaa samalla tukien Kulttuurikeskus Stoan toimintaa.

Uusi asuinkortteli suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi pariksi rakennushistoriallisesti arvokkaalle kauppakeskuksen A-osalle. Se tulee tuomaan alueelle elinvoimaa ja sen suunnittelua ohjaavat kestävä kehityksen periaatteet muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteita kunnioittaen.

#### Nykytilanne ja taustaa

Alueella sijaitseva ostoskeskus Puhos on valmistunut kolmessa rakennusvaiheessa. Tontin länsipäässä sijaitseva, viuhkan muotoinen ensimmäinen rakennusosa (A-osa) avattiin asiakkaiden käyttöön vuonna 1965. Ostoskeskusta laajennettiin parin vuosikymmenen jälkeen ensintään (B-osa, 1987) ja muutamaa vuotta myöhemmin alkuperäisen rakennusosan eteen (C-osa, 1991) siten, että alun perin puoliavoin sisäpiha sulkeutui kaikilta sivuiltaan rajatuksi atriumiksi. Samalla menetettiin alkuperäinen, puutarhamainen etupiha.

1980-luvulta lähtien kehityksen ja kaupallisten palveluiden painopiste on siirtynyt metroon ja Itäväylään kiinnittyvälle alueelle, erityisesti kiivenheiton päässä Puhoksesta sijaitsevan kauppakeskus Itiksen seinien sisälle. Laajennusosistaan huolimatta Puhos ajautui kaupunkirakenteessa ja -kehityksessä sivuraiteelle.

Puhoksen ostoskeskuksesta on muotoutunut monikulttuuristen ruoka-kauppojen, kahviloiden ja kohtaamispaikkojen keskittymä, jolla on merkittävä rooli maahanmuuttajataustaisten yrittäjien yhteiskunnallisen integraation mahdollistajana.

Puhoksen omistajakunta on pirstaloitunut ja vuokralaisten joukossa on tällä hetkellä useita maahanmuuttajataustaisia yrittäjiä ja muita toimijoita, kuten islamilainen yhdyskunta. Maahanmuuttajataustaisten yrittäjien ja muiden rakennuksessa toimivien vuokralaisten tarjoamien palveluiden ansiosta Puhoksesta on kehittynyt 2000-luvun aikana vilkas moni-



kulttuurinen asiointi- ja kohtaamispaikka. Kuitenkin rakennukset ovat päätyneet heikkoon kuntoon.

## Kaava- ja kiinteistötilanne

Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoaan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen alueelle on laadittu kahdet suunnitteluperiaatteet: Stoaan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021) sekä laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022).

Alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1 ja voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtö-



kohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 26 000 k-m<sup>2</sup> (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

#### Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa yrittäjä- ja asukasosallisuuteen sekä viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja sidosryhmien vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.

Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.



## Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raiteliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

## Maanvuokrasopimuksen jatkaminen

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on seuraava ehto:

Vuokralaisen on 31.12.2021 mennessä esitettävä tonttiyksikölle ja asemakaavapalvelulle kiinteistön kehittämiskonsepti, jossa on tutkittu tontin maankäytön merkittävää tehostamista Itä-Helsingin keskusta arkkitehtuurikilpailun tulosten mukaisesti.

Konseptin tulee olla:

- a) uskottava ja toteutuskelpoinen
- b) vuorovaikutettu riittävästi ostoskeskusyhtiössä

Konseptin tulee sisältää:

- d) jäljelle jäävien rakennusten peruskorjausten rahoitussuunnitelma
- e) ehdotus kehittämisalueen varauksensaajaksi, jolla on riittävät tekniset, juridiset ja taloudelliset sekä suunnitteluosaaminen jatkamaan toteuttamiskelpoisen maankäyttösuunnitelman kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokralaisella on oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 31.12.2025 asti edellyttäen, että kehittämiskonsepti on yhtiön hallituksen, yhtiökouksen ja kaupungin hyväksymä ja lisäksi yhtiön ehdottamalle kump-



panille esitetään kehittämisvarausta. Uudelleenvuokrauksesta päätetään erikseen kehittämisvarauksen yhteydessä.

Vuokralaisen katsotaan täyttäneen edellä olevan ehdon, joten vuokrasopimuksen jatkaminen 31.12.2025 asti on perusteltua.

#### Toimivalta

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

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

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

#### Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

#### Oheismateriaali

- 1 Kehittämisvaraushakemus
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL 24.1. § 17 k)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



30.08.2022

Asia/12

---

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä tai täytäntöönpano  
Esitysteksti

### Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Näveri, Linden  
Kanslia/Tanner, Maartola  
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 426



## § 442

### Kruununhaan korttelin 15 tontin 3 (Pohjoisranta 12) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12796)

HEL 2022-006525 T 10 03 05

Hankenumero 2921\_8

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tonttia 3 (Pohjoisranta 12) koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12796 (liite 1). Rakennuskielto on voimassa 23.8.2024 asti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuulluttaa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174  
irene.siljama(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12796 / 23.8.2022

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



## Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.9.2020 § 454 pidentää 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tontin 3 rakennuskieltoa kahdella vuodella 9.9.2022 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12664, päivätty 1.9.2020) kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan tontti 15/3 on keskusta aluetta C2, kantakaupunki, mikä tarkoittaa toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Kulttuuriympäristöt - teemakartalla tontti 15/3 on merkitty kuuluvan Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitykseen 2012. Tontti 15/3 kuuluu teemakartan mukaan myös Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin vuoden 2002 selvityksen perusteella.

Tontilla 15/3 on voimassa asemakaava nro 7949 (tullut voimaan 14.1.1983), jonka mukaan tontti 15/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontin 15/3 sisäpihalla sijaitsevaa puurakennusta ei ole määrätty suojeltavaksi. Lisäksi puurakennus sijaitsee asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella. Tontilla sijaitseva kadunvarren kivitalo on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena ark-merkinnällä.

Voimassa oleva asemakaava ei turvaa puurakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä.

Tontin 15/3 asemakaavamuutoksen tarve on ollut esillä 1998 lähtien. Kaupunginmuseon johtokunta laati 10.3.1998, kaupunginhallituksen kehotuksesta, selvityksen Kruununhaan puurakennusten suojelutilanteesta ja esityksen suojeltavista puurakennuksista.

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisältyneet puurakennukset, mihin tontilla 15/3 sijaitseva talo kuuluu, edustavat Helsingissä harvinaiseksi käyntyä 1800-luvun lopun ja vuosisadan vaihteen puurakennuskantaa. Ne ovat viimeisiä jäänteitä Helsingin puukaupungista. Kaupungin rakentumisvaiheista ja asutushistoriasta kertovat rakennukset ovat arvokas osa niemen rakennuskantaa, vaikka yksittäisiin säilyneisiin rakennuksiin ei liittyisikään erityisiä arkkitehtonisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusten suojelussa on olennaista, että rakennukset säilyvät nykyisillä paikoillaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 9.9.1998, että näiden suojeltavien puurakennusten asemakaavaa muutetaan ja asetti tontit rakennuskieltoon. Puurakennusten asemakaavoja on muutettu vähitellen hankekohtaisesti.





ti. Tontilla 15/3 asemakaavan muutos ei ole ollut muista syistä ajankoh-  
taista, eikä tontin läheisyydessä ole ollut valmistelussa laajempaa  
asemakaavaa, johon tontin olisi voinut luontevasti liittää.

Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

#### Rakennuskiellon pidentäminen

Voimassa oleva asemakaava ei turvaa tontin 15/3 sisäpihalla sijaitse-  
van puurakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten ar-  
vojen säilymistä. Rakennuskiellolla turvataan kaavoituksen keinoin suo-  
jeltavan rakennuksen säilyminen.

Tontti 15/3 kuuluu kantakaupungin uudelleenkaavoituksen asemakaa-  
vamuutoksen alueeseen. Koska uudelleenkaavoitusta ei ole Kruunun-  
haan osalta vielä ohjelmoitu, on tavoitteena laatia tonttikohtainen kaava  
rakennuskieltojakson aikana, jonka myötä myös sisäpihan rakennus  
suojellaan.

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi ja kaavoituksen keske-  
neräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella  
maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskiel-  
toalueesta 23.8.2022 päivätyn piirustuksen nro 12796.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupun-  
kiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mu-  
kaisen rakennuskiellon määrittämisestä alueelle, jolla asemakaavan  
laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon piden-  
ttämisestä.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174  
irene.siljama(a)hel.fi

#### Liitteet



30.08.2022

Asia/13

1 Rakennuskieltokartta nro 12796 / 23.8.2022

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 428



**§ 443**

**Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 18.8.–24.8.2022 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 18.8.–24.8.2022 tekemiä päätöksiä.

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

**Kaupunkiympäristön toimiala**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

**Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus**

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)



30.08.2022

Asia/14

---

## Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, hankeyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-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



30.08.2022

Asia/14

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuusyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta ja valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.8.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.08.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 430, 431, 432, 433, 438, 439, 440, 441 ja 443 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 434, 435, 436 ja 437 §:t.**

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 tiedoksi-saannista.

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

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



30.08.2022

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

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.

3

## VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 442 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

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



30.08.2022

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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Työpajankatu 8 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--





30.08.2022

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 eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, joko 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



30.08.2022

---

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



30.08.2022

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Kristina Gustafsson  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Otto Meri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.09.2022.