



29.11.2022

Kokousaika 29.11.2022 15:30 - 20:33

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Borgarsdottir Sandelin, Silja	
Haglund, Mia	
Kivekäs, Otso	
Kuusela, Sami	
Meri, Otto	läsnä 666 - 677 §, poistui 20:11
Nevanlinna, Tuomas	
Pasanen, Amanda	läsnä 667 - 686 §
Raatikainen, Mika	
Ahsanullah, Tarik	varajäsen
	läsnä 672 - 686 §, saapui 17:24
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen
Penttinen, Katri	varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja poissa: 669§ (esteellinen)
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Nikunen, Esa	ympäristöjohtaja
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
	läsnä 667 - 686 §
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Gustafsson, Kristina	hallintosihteeri
Lawrence, Sanna	vs. hallintoasiantuntija
Pisilä, Meri	lakimiesharjoittelija



29.11.2022

Salminen, Toni	ICT-tukihenkilö läsnä 666 - 672 §, poistui 17:50
Ahtiainen, Markus	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä 673 §
Backberg, Janni	arkkitehti asiantuntija läsnä 674 §
Hannikainen, Marja	johtava tonttiasiamies asiantuntija läsnä 670 §
Heinonen, Valtteri	arkkitehti asiantuntija läsnä 676 §
Hilden, Sari	tilapäällikkö asiantuntija läsnä 672 §
Hurme, Paula	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä 674 §
Huttunen, Suvi	arkkitehti asiantuntija läsnä 675 §
Immonen, Kati	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä 669 §, 674 §
Jama, Kaisa	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 676 §
Kajiansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 669 §, 674 §, 677 §
Kangas, Sofia	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä 673 §
Kiljunen-Siirola, Raisa	johtava maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä 673 §
Kilpinen, Pia	arkkitehti asiantuntija 669 §
Koskinen, Mirva	tiimipäällikkö asiantuntija 674 §
Kuutti, Anu	tiimipäällikkö



29.11.2022

	asiantuntija läsnä 675 § tiimipäällikkö
Laakso, Kaarina	asiantuntija läsnä 676 §
Mead, Katharina	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä 677 §
Myllymäki, Antonina	suunnitteluasiantuntija asiantuntija läsnä 678 - 679 §
Pipinen, Tuula	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 672 §
Rauramo, Tapani	arkkitehti asiantuntija läsnä 673 §
Santos, Petra	asiantuntija asiantuntija läsnä 670 §
Sutela, Leena	talous- ja suunnittelupäällikkö asiantuntija läsnä 672 §
Tenkanen, Kari	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä 676 §
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 666-686 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 666 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 667- 668 §, 670 - 686 §
Silja Hyvärinen	vs.kaupunkiympäristön toimialajohtaja 669 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Kristina Gustafsson	hallintosihteeri 666-686 §



29.11.2022

§	Asia	
666	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
667	Asia/2	Ilmoitusasiat
668	Asia/3	Vaasanpuistikko, Pengerpolku ja Vaasanpolku, Alppiharjun kaupunginosan puisto- ja katusuunnitelman hyväksyminen
669	Asia/4	Energiakorttelin (Sörnäinen, Hanasaari) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12811) ja sen asettaminen nähtäville
670	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten
671	Asia/6	Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen (nro 12812)
672	Asia/7	Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodeksi 2023
673	Asia/8	Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto
674	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hermanninrannan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12760)
675	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kultaruununkaari (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12766)
676	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pikitehtaankortteleiden (Malmi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12790)
677	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan päätös Jätkäsaaren L3-makasiinirakennuksen tarjouskilpailun ratkaisusta sekä esitykset elinkeinojaostolle ja kaupunginhallitukselle tontin varaamisesta ja luovuttamisesta (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)
678	Asia/13	Helsingin skeittipaikkalinjaus ja -ohjelma 2022-2032
679	Asia/14	Helsingin frisbeegolflinjaus ja -ohjelma 2022-2032
680	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotonttien 10674/1–4 varaamiseksi Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, AK-tontit 10674/1–4)



29.11.2022

681	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Silja Borgarsdóttir Sandelinin toivomusponnosta selvittää mahdollisuutta lisätä uusia tapoja toteuttaa veneiden talvisäilytyspaikkoja
682	Asia/17	Maanvaihto Vantaan kaupungin kanssa Helsingin ja Vantaan Länsisalmessa
683	Asia/18	Kaupunkimittauspalveluiden hinnaston vahvistaminen 1.1.2023 alkaen
684	Asia/19	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 3.8.2022 § 136 (autovaurio)
685	Asia/20	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 7.7.2022 § 27 (liukastuminen)
686	Asia/21	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 17.11.–23.11.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 666

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi Olli-Pekka Koljosen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi Eveliina Heinäluoman sijasta Olli-Pekka Koljosen.

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 Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku



29.11.2022

Asia/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/2

§ 667
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 16.11.2022 § 279

Kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutus sopimuksen hyväksyminen
(Pasila, Postipuisto 17117/1-4)

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

[Pöytäkirja 16.11.2022](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 14.11.2022 § 35

Alueen varaaminen Ruoholahden Lepakonaukion ympäristöstä toimiti-
lahankkeen kehittämistä varten Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolle (Kes-
kinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen)

HEL 2022-011285 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 14.11.2022](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Etu-Töölö, Finlandia-talon maanalainen laajennus

Kaupunkiympäristölautakunnan 27.9.2022 § 525 hyväksymä asema-
kaavan muutos on tullut voimaan:

Etu-Töölö, tontti 13465/3 sekä puisto- ja katualueita tason -0.2 yläpuo-
linen tila, piirustus nro 12678, Finlandia-talon maanalainen laajennus.

HEL 2019-004633

[Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12678](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12678](#)

Helsingissä 17.11.2022

Voimaan tullut asemakaava: Meilahti, Tukholmankatu 10



29.11.2022

Kaupunginvaltuuston 21.9.2022, § 225, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Meilahti, tontti 15526/3, piirustus nro 12745, Tukholmankatu 10.

HEL 2018-010678

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12745](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12745](#)

Helsingissä 18.11.2022

Voimaan tullut asemakaava: Kaarela, Pihkatie

Kaupunginvaltuuston 5.10.2022, § 235, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Kaarela, Malminkartano, katualue, Kaarela, Malminkartano, tontit 33235/1, 33236/2, 3, 4 ja 5 sekä katu- ja puistoalueet, muodostuvat uudet korttelit 33237, 33238, 33239, 33278 ja 33430, piirustus nro 12690, Pihkatie.

HEL 2016-011807

[Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12690](#)

[Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12690](#)

Helsingissä 24.11.2022

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



29.11.2022

Asia/2

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/3

§ 668

Vaasanpuistikko, Pengerpolku ja Vaasanpolku, Alppiharjun kaupunginosan puisto- ja katusuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-008549 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Vaasanpuistikon, Pengerpolun ja Vaasanpolun puisto- ja katusuunnitelman nro VIO 6244/1.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan sekä ruukussa istutettujen puiden että kukkaistutusten lukumäärän lisäämistä. Aukion vehreyttä lisääviä elementtejä toteutetaan mahdollisimman laajasti.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Jatkosuunnittelussa tutkitaan sekä ruukussa istutettujen puiden että kukkaistutusten lukumäärän lisäämistä. Aukion vehreyttä lisääviä elementtejä toteutetaan mahdollisimman laajasti.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tomas Palmgren, projektinjohtaja, puhelin: 310 38586
tomas.palmgren(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6244/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6244/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio
- 4 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet



Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan Vaasanpuistikon, Pengerpolun ja Vaasanpolun puisto- ja katusuunnitelman nro VIO 6244/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Alppiharjun (12.) kaupunginosassa sijaitseva Vaasanpuistikko sekä sitä reunustavat Pengerpolku ja Vaasanpolku. Asemakaavassa Vaasanpuistikko on puistoaluetta P ja Pengerpolku ja Vaasanpolku katualuetta. Vaasanpolulle on osoitettu huolto- ja tontileajomahdollisuus. Puisto- ja katualueet muodostavat nykytilanteessa yhtenäisen aukiotilan ja käsitellään tässä suunnitelmassa kokonaisuutena.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vaasankatuun ja Kinaporinkatuun, etelässä Helsinginkatuun ja itä- ja länsipuolilla kerrostalokortteleihin, joissa on sekä asuin- että liiketilaa. Suunnitelma-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön: Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki ja kohteen ympärillä sijaitsee asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Osa suunnittelualueesta sijaitsee kansirakenteen päällä; aukion alapuolella sijaitsee Sörnäisten metroasema, jonka pääsisäänkäynti sijaitsee Vaasanpuistikossa.

Kohteeseen ei ole tehty laajempia kunnostustoimia vuoden 1984 metroaseman ympäristön rakentamisen jälkeen. Puistikon yleisilme on kulunut ja alue koetaan nykytilassa epäsiistiksi ja turvattomaksi. Tällä hetkellä aukio ei ole käytössä, sillä alue on metroaseman peruskorjauksen urakka-alue. Urakassa aseman kansirakenne kunnostetaan kauttaaltaan, jolloin pääosa aukiota kaivetaan auki. Tämän jälkeen tavoitteena on rakentaa aukio uudelleen entistä laadukkaampana.

Suunnittelun tavoitteena on parantaa puistikon kaupunkikuvallista ilmettä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Alueen rakenteita, välineitä, kasvilisuutta ja pintamateriaaleja uusitaan. Toteutuksessa pyritään korkeaan kaupunkikuvalliseen laatutasoon. Alueen liikenteellistä toiminnallisuutta ei muuteta.



Suunnitelma

Vaasanpuistikko, Pengerpolku ja Vaasanpolku käsitellään suunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Aukio kivetään kauttaaltaan luonnonkivilaatoilla ja kiveys ulotetaan reunustavien rakennusten seinästä seinään, mukaan lukien reuna-alueiden jalkakäytäviä ja Pengerpolun pyörätie.

Aukion puustoa harvennetaan siten, että tammet pääsevät kasvamaan lajityypilliseen tapaan kookkaiksi ja näyttäviksi yksilöiksi. Säilyvien puiden ympärille tehdään pyöreät istutusalueet pensaista ja perennoista. Helsinginkadun kulmiin, johon ei kansirakenteen vuoksi voida istuttaa maavaraisia puita, sijoitetaan muutama pienpuu suurissa istutusruukuissa. Puistikkoon sijoitetaan pyörätelineitä ja roska-astioita. Istutusalueiden ja metroasemarakennuksen eteen taideteoksen ja aukion puolelle sijoitetaan yksittäistuoleja muutamaan ryhmään. Yhteensä tuoleja on noin 15 kappaletta. Ajatuksena on, että eri käyttäjäkunnat voivat oleskella samaan aikaan eri istuskeluryhmissä. Tuolit voidaan tarvittaessa poistaa, jos niiden käytöstä aiheutuisi liikaa häiriötä.

Puistikkoon sijoitetaan Helsingin taidemuseo HAM:n kokoelmaan tuleva taideteos. Teos on usean veistoksen sarja. Havainnekuvassa (liite 4) veistosten sijainnit ja hahmot ovat viitteellisiä.

Puistikon valaistus toteutetaan ympäröiviin rakennuksiin ja tolppaan kiinnitettävillä vaijerivalaisimilla.

Suunnitelman sisältö on kuvattu tarkemmin suunnitelmaselostuksessa (liite 1).

Vuorovaikutus

Suunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Tiedote suunnittelun aloituksesta on lähetetty 2.3.2022 puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille sekä Alppila-seuralle ja Kallio-seuralle.

Suunnitelmaluonnos oli esillä 16.–29.3.2022 ja -ehdotus virallisesti nähtävillä 17.–30.8.2022 Helsingin kaupungin verkkosivuilla. Esillä- ja nähtävilläolosta sekä mahdollisuudesta mielipiteiden ja muistutusten antamiseen tiedotettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Esilläolon aikana saatiin yhteensä 4 kirjallista palautetta. Yleisesti kommentoitiin, että suunnitelma on luonteva ja lopputulosta odotetaan innolla. Huolta aiheuttivat liikenneturvallisuus, pysäköintitarve, pintamateriaalien liukkaus, kasvillisuuden monimuotoisuus ja soveltuvuus lintujen kannalta, kuivatus, taideteosten sijoittelu, huumekauppa ja siihen



liittyvät turvallisuushaasteet sekä tapahtumista aiheutuvat melu- ja kulkuhaitat.

Nähtävilläoloaineistosta ei saatu muistutuksia.

Kommentteja ja kannanottoa on erikseen pyydetty sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelulta.

Suunnitelma esiteltiin kaupungin turvallisuussuunnittelun asiantuntijaryhmän kokouksessa 6.9.2022 ja siitä käytiin keskustelua. Poliisin kanssa on sovittu uuden valvontakameran asentamisesta puistoaukiolle.

Hankkeesta on laadittu vuorovaikutusmuistio (liite 3).

Kustannukset ja aikataulu

Vaasanpuistikon ja suunnitelmassa käsiteltävien Pengerpolun ja Vaasanpolun katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2340 m².

Suunnitelman rakennuskustannukset ovat arviolta noin 1,5 miljoonaa euroa eli noin 640 euroa/m² (alv 0 %). Hinta sisältää taideteoksen kustannukset.

Puistikon nykyinen hoitoluokka on A2. Puistoa hoidetaan jatkossakin tämän hoitoluokan mukaan.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 11 700 euroa eli noin 5 euroa/m² (alv 0 %).

Rakentamiseen varaudutaan vuosien 2023–2024 aikana heti metron kunnostushankkeen valmistumisen jälkeen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01, Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Toimivalta

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

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §.

Maankäyttö ja rakennusasetus 30 §.



29.11.2022

Asia/3

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 § ja 46 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tomas Palmgren, projektinjohtaja, puhelin: 310 38586
tomas.palmgren(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6244/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6244/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio
- 4 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut
Rakenukset ja yleiset alueet
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 652

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 640



§ 669

Energiakorttelin (Sörnäinen, Hanasaari) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12811) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2019-005103 T 10 03 03

Hankenumero 0942_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 22.11.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) osaa korttelia 10649 ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 252 tonttia 12 ja osaa tonttia 4, osaa korttelia 10649 ja katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helen Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Lautakunta edellytti, että nähtävillä olon aikana arvioidaan sellaisen kaavamerkinnän muotoilu, joka rajaa ulos kaavan mahdollisuuksista uudet polttoon perustuvat investoinnit kaupunkistrategian mukaisesti.

Lisäksi lautakunta katsoi, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema ja ohjata rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Pia Kilpinen, tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko ja erityisasiantuntija Kati Immonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon aikana arvioidaan sellaisen kaavamerkinnän muotoilu, joka rajaa ulos kaavan mahdollisuuksista uudet polttoon perustuvat investoinnit kaupunkistrategian mukaisesti.

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Kappale 7 poistetaan.

Mika Raatikaisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta katsoo, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema ja ohjata rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 2

Otto Meri, Mika Raatikainen

Ei-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki



29.11.2022

Poissa: 1
Tarik Ahsanullah

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 2 - 10 (1 poissa).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 3
Otto Meri, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 9
Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Anni Sinnemäki

Poissa: 1
Tarik Ahsanullah

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 3 - 9 (1 poissa).

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022
- 5 Havainnekuva 22.11.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022



29.11.2022

Asia/4

8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 22.11.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12811 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) osaa korttelia 10649 ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 252 tonttia 12 ja osaa tonttia 4, osaa korttelia 10649 ja katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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



- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helen Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 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

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa korttelin käytön erilaisten energiamuotojen, erityisesti uusiutuvien energiamuotojen tuotantoon Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman tavoitteiden mukaisesti. Energiantuotantomuodot kehittyvät vaiheittain ja asemakaavassa varaudutaan tuleviin tarpeisiin joustavasti. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaava mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen, kuten huippu- ja varalämpökeskuksen tuotannon jatkumisen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 24 886 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m². Korttelin tehokkuusluku on $e=2,01$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka -Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Fossiilisten polttoaineiden käytöstä luovutaan. Helsingin hiilineutraaliustavoitetta aikaistetaan vuoteen 2030. Helsinki ei tee enää uusia investointipäätöksiä bioenergiailaitoksista. Hiilinollatavoite asetetaan vuodelle 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilinegatiivisuus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin muuttamisen älykkäiden ja kestävien energiaratkaisujen kortteliksi Helen-konsernin käyttöön. Se mahdollistaa alueella energian ja sähkön siirto- ja varastointiratkaisut sekä lämmöntuotannon. Alueella sallitaan nykyisen lämpölaitoksen toiminta sekä sen edellyttämät tekniset laitteet ja polttoaineen varastointi. Helenin tavoite on hiilineutraalisuus 2030.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (1956 ja 2016) ja niissä alue on merkitty osin Tehdaskortteleiksi (Tk), osin liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi (K) sekä katualueeksi. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Korttelin nykyinen rakennusoikeus on 9.500 k-m².

Alue on tälläkin hetkellä pääosin Helenin energiatuotannon käytössä. Siellä on sähkökeskus, jonka katolle ja eteläpäätyyn on asennettu aurinkopaneeleita, lämpökeskus piippuineen sekä kylmä huoltoasema.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Maa-alue on vuokrattu Helen Oy:n käyttöön. Kaavaratkaisu on tehty Helen Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei pääosin aiheudu kaupungille kustannuksia. Pilaantuneen maaperän kunnostuskustannukset määritetään toteutuvien rakennushankkeiden yhteydessä. Maanomistajana olevan kaupungin ja alueen haltijan kesken on erillisissä sopimuksissa sovittu maaperän kunnostuksesta aiheutuvien kustannusten vastuunjaon periaatteista.

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 Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusaloihin, rakennelmien kaupunkikuvalliseen sovittamiseen sekä olemassa oleviin vesijohtolinjoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tuulivoiman käyttöön korttelissa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022
- 5 Havainnekuva 22.11.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022
- 8 Päättöhistoria



29.11.2022

Asia/4

Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirje

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 653

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitäuspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 30.09.2022 § 55

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 13.5.2020



29.11.2022

Asia/5

§ 670

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2022-011955 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen ja asiantuntija Petra Santos. 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

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:



29.11.2022

- (AK) 33175/3 (Kaarela, Kannelmäki)
- (AK) 49059/3 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49072/26 (Laajasalo, Yliskylä)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus varaa erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10660/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa),
- (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga)
- (AK) 33375/3 ja 4 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi)
- (AK) 49306/1 ja 2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus varaa tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin alueet:

- Kaupunginosasta 45 (Vartiokylä, Puotila) Puotilanrannan asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukainen alue.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lisäksi, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Tiivistelmä

Vuonna 2021 asuinrakentaminen jatkui Helsingissä vilkkaana varsinkin Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueilla. Koko kaupunkiin valmistui lähes 7 000 uudisasuntoa. Uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia valmistui kerrostaloihin.

Helsingissä kaikkien viime vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen kesikoko laski edellisvuoden 58 neliömetristä 54,34 neliömetriin. Vaikka huoneistotyypeistä lukumäärällisesti eniten rakennettiin yhä kaksioita (2 120 asuntoa), nousi yksiöiden osuus lähes 31 prosenttiin koko asuntotuotannosta. Vastaavasti suurempien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta.

Tänä vuonna asuntorakentamisessa on nähty pieni notkahdus verrattuna edellisiin vuosiin. Syyskuun loppuun mennessä on valmistunut 4 129 asuntoa.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiilineutraali Helsinki päästövähennysohjelma sekä Helsingin tontinluovutuslinjaukset ohjaavat Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta. Tontinluovutuksiin vaikuttaa merkittävässä määrin myös asemakaavavaranto. Vuosittain pyritään laatimaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 k-m². Valituksista johtuen suurin osa hyväksytyistä asemakaavoista on edelleen eri oikeusasteissa käsittelyissä. Viime vuonna asuntotuotantoon hyväksyttiin 890 000 k-m² edestä asemakaavoja (26 kpl), joista kahdestatoista, yhteensä noin 756 000 k-m², valittiin hallinto-oikeuteen. Syyskuussa 2022 oli noin 1 075 000 k-m² asuinrakennusoikeutta eri oikeusasteiden käsittelyssä. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, ettei kaupungilla ole lainvoimaisia asemakaavatontteja varattavaksi Att:lle eikä muille toimijoille. Suuntaus siihen, että tontteja varataan kaava-alueilta, joissa valitusriski on suuri, ei ole kaikkein ihanteellisin. Sillä on aina olemassa riski, ettei asemakaava tule lainvoimaiseksi.

Tontinvarauksiin ja -luovutuksiin vaikuttaa välillisesti myös maailman taloudellisesta tilanteesta johtuva epävarmuus asuntomarkkinoilla sekä lainan koroissa. Kuluttajien kasvanut huoli tulevaisuudesta näkyy asuntojen kysynnän laskuna. Oman haasteensa rakentamiseen tuo myös rakennuskustannusten nousu.

Tontinvarausesitys koostuu kahdesta osasta:

- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Yleistä tonttihakua yksityisille toimijoille ei järjestetty vuonna 2022. Seuraava yleinen tonttihaku on tarkoitus järjestää keväällä 2023.

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon lukuun ottamatta Kuninkaantammen tonttia 33398/2, jossa sallitaan myös säännelty tuotanto. Kuninkaantammen tonttia esitetään varattavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään varattavaksi Att:lle noin 175 asunnon tuotantoa vastaava määrä tontteja. Lisäksi esitetään tontteja varattavaksi erikseen järjestettävillä kilpailuilla sekä tonttihauilla myöhemmin luovutettavaksi noin 1 127 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 1 302 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelmassa vuositavoitteeksi on esitetty varattavaksi tontteja 4 900 asunnon tuotantoa varten. Jotta tavoitteeseen on yleensä



mahdollista päästä, tulee lähivuosien kuluessa rakentamiskelpoisia tontteja olla tarjolla. Tällä hetkellä tarjotaan niukkuutta.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki alkaa näkymään projektialueilla. Projektialueiden asuntotuotannon hallintamuoto on toteutunut / muodostunut AM-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Vuoden 2022 tontinvarauskierroksella tontteja varataan seuraavasti:

- Tontit, jotka esitetään varattaviksi Att:lle. Varausesitys kattaa noin 175 asunnon tuotannon (14 400 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihakulla. Varausesitys kattaa noin 1 127 asunnon tuotannon (93 500 k-m²).

Siten varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 1 302 asunnon rakentamiseen noin 2 500 asukkaalle. Todellisuudessa asuntoja toteutuu jonkin verran laskennallista määrää enemmän, sillä asuntojen keski-koot ovat pienentyneet erityisesti sääntelemättömässä tuotannossa. Suuntaus ei ole kaupungin tavoitteiden mukainen ja muun ohella tontinvarausehdoilla pyritään ohjaamaan asuntojakaamaa monipuolisemmaksi.

Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä 107 900 k-m². Liikerakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 900 k-m².

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa
- 29. Haaga: Etelä-Haaga
- 33. Kaarela: Kannelmäki, Honkasuo, Kuninkaantammi
- 45. Vartiokylä: Puotila
- 49. Laajasalo: Yliskylä, Kruunuvuorenranta

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat lukuun ottamatta Att:lle varattavia tontteja Yliskylästä. Yliskylän tonttien varauksia voidaan mahdollisesti joutua myöhemmin jatkamaan. Varattavaksi esitetään lisäksi alue Puotilasta kumppanuuskaavoitukseen. Tällä alueella lopullinen raken-



tamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot on esitetty liitteessä 2 (tontinvaraustaulukko). Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4.

Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 (tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022).

Yksityisille toimijoille suunnattua tonttihakua ei järjestetty vuoden 2022 aikana. Rajallinen määrä tontteja ei ole mahdollistanut tonttihakua. Tämä vaikuttaa suurelta osin vuoden 2022 varauskierroksen kokoon.

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisvuoden varausesitystä (2 700 asuntoa, 220 825 k-m²) pienempi. Viime vuonna varattiin tontteja (45 900 k-m²) kaava-alueilta, joista on sittemmin valitettu ja asemakaavojen lainvoimaistuminen on viivästynyt. Malmilta Nallerinteen asemakaava-alueelta varattiin 24 500 k-m² yksityisille toimijoille ja Vuosaaresta Meri-Rastilan itäosan asemakaava-alueelta varattiin 21 400 k-m² Att:lle. Tonttien varauksista olisi siten voitu yhtä lailla päättää tänä tai ensi vuonna, koska asemakaavojen valitukset ovat vielä oikeusasteissa käsittelyssä.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet, jotta vältetään yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asumismuotoja, joita alueelle tarvitaan lisää. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminen-yksikön kanssa.

Att:lle esitettävät varaukset

Varausesityksessä Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kahdesta kaupunginosasta yhteensä 14 400 k-m² eli noin 175 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Att:lle esitettävistä varauksista (12 500 k-m²) noin 54 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 94 asuntoa) ja noin 46 % välimuodon tuotantoon (noin 81 asuntoa). Att:lle



varattavaksi esitettävälle tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 400 k-m².

Vuonna 2021 Att:n rakennuttamia asuntoja valmistui 928, joista valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja oli 647, asumisoikeusasuntoja oli 92 kappaletta ja Hitas-asuntoja 189 kappaletta.

Att:illä on ollut useamman hankkeen sekä Hitas- että ARA-tuotannon kanssa haasteita tänä ja viime vuonna. Hankkeita ei ole saatu liikkeelle alkuperäisen aikataulun mukaan, koska urakkatarjouksia ei ole saatu ollenkaan tai jos on saatu, ne ovat olleet liian korkeita.

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Vuonna 2022 Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Ensi vuodeksi tavoitetta on nostettu 2 000 asuntoon. AM-ohjelman mukaan tästä Att:n tuotantotavoitteesta puolet tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Tonttien varaamisella luodaan edellytykset Att:lle saavuttaa tuotantotavoitteet.

Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 21,6 % eli noin 5 453 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 31.8.2022). Tämä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. AM-ohjelman mukainen tavoite on, että kaupungin omalle asuntoyhtiölle on varattu 30 % tontinvarauksista. Kuitenkin on hyvä tiedostaa, että AM-ohjelman mukaiset tavoitteet kaupungin omalle asuntoyhtiölle eivät saa olla ristiriidassa kaupungin muiden tavoitteiden ja arvojen kanssa. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei voi ennestään lisätä alueille, joissa kyseistä hallinta- ja rahoitusmuotoa on liikaa, koska kaupungin tulee omilla toimenpiteillään välttää yksipuolisten asuinalueiden syntyä ja ehkäistä segregatiota. Osa Att:lle jo varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta luovutuskelpoisia. Tilanne on myös sama muille toimijoille / kilpailuun varattujen tonttien osalta.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022.

Att:lle varattavaksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Subventiot



Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien markkina-arvo on likimäärin noin 8 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 6 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 2 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 93 500 k-m² eli noin 1 127 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon lukuun ottamatta Kuninkaantammen tonttia 33398/2, jolle sallitaan myös säänneltyä tuotantoa.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 203 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Honkasuolla ja Kruunuvuorenrannassa.

Laatukilpailuun esitetään varattavaksi yksi tontti merenrannalta Verkosaaresta noin 269 asunnon rakentamista varten. Tontille sijoittuu asumisen lisäksi liikerakennusoikeutta.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Puotilasta Puotilanrannan asemakaava-alueelta. Neuvottelumenettelyn / kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on hakea uusia teknisiä ratkaisuja saaren toteuttamiseksi.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun esitetään varattavaksi tontteja noin 155 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Etelä-Haagassa, Honkasuolla ja Kuninkaantammessa.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa on ensimmäistä kertaa mukana rakennettu kiinteistö. Tälle tontille tulee esittää yksi tai kaksi kehittämissideaa siten, että idea koskee sekä peruskorjattavaa rakennusta ja uudistuotantoa tai siten, että peruskorjattavalle rakennukselle ja uudistuotannolle esitetään erilliset kehittämissideat.

Perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2022.

AM-ohjelma

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (§ 313) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). Ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, jotka on järjestetty neljän teeman alle:

- asuntotuotannon määrä
- asuntotuotannon laatu



- elinvoimaiset alueet ja segregaatian ehkäiseminen
- asuntokannan ja kaupungin asunto-omaisuuden kehittäminen.

Ohjelman mukaan vuosina 2020-2022 asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotavoitteella pyritään vastaamaan Helsingin kiireään asuntomarkkinatilanteeseen ja samalla pyritään vaikuttamaan asumisen hintatasoon. Tämä kunnianhimoisen 4 900 asunnon tason saavuttaminen edellyttää muun muassa, että kaupungilla on tarjota toimijoille rakentamiskelpoisia tontteja eri puolilta kaupunkia.

Elokuun lopussa 2022 tonttivarauksista noin 30 % (noin 565 865 k-m² eli noin 7 457 asuntoa) oli asemakaavallisesti vielä kesken: suunnitella, luonnos-, ehdotusvaiheessa tai käsiteltävänä oikeusasteissa.

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden monipuolinen asukas- ja asuntorakenne. Eri hallinta- ja rahoitusmuodolla varmistetaan monipuolinen sosioekonominen väestörakenne, joka puolestaan hillitsee alueellista eriytymistä.

Keskeisimmillä uusilla aluerakentamiskohteissa / projektialueilla kuten Kalasatamassa, Länsisatamassa, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Malmin lentokentän alueella asuntotuotannossa toteutetaan kaupungin AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa systemaattisesti. Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma suunnitellaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä jo varhaisessa vaiheessa ennen tonttien varaamista. Projektialueiden hallintamuotojakauma näkyy AM-ohjelman mukaisena vasta koko alueen valmistuttua. Esimerkiksi Kalasataman ja Jätkäsaaren alueita on rakennettu jo yli kymmenen vuotta ja vasta nyt asuntorakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma alkaa näkymään AM-ohjelman tavoitteiden mukaisena.

Kalastamassa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 24 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 26 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 50 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaarella hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:



- 29 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 28 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 43 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kuninkaantammi ja Honkasuo hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 20 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 40 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 40 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenranta hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 28 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 35 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 37 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä merenrantatonteille sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Kaupunki on systemaattisesti varannut tontteja AM-ohjelman mukaisesti hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Tavoitteiden mukaiset tulokset alkavat näkymään alueiden valmistumisen lähestyessä loppuaan. Tonttivarauksissa on varmistettu, etteivät uudet asuntoalueet muodostu pelkästään vuokra- tai omistusasuntovaltaisiksi, vaan alueelta löytyy kaikkia hallinta- ja rahoitusmuodon asuntoja AM-ohjelman mukaisesti huomioiden kuitenkin kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Alueilla, joilla on yli 50 % vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä. Asuntokantaa tarkastellaan oppilaaksiottoalueittain, jotta jokaisen koulun oppilasrakenne muodostuisi monipuoliseksi.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla ei esimerkiksi vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueille tulee uudistuotantona rakentaa erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asumisoikeusasumista.



Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Hitas-tuotanto

Kaupunginvaltuusto päätti 11.11.2020 (§ 313) käynnistää valmistelun nykymuotoisen Hitas-järjestelmän lakkauttamisesta ja sen korvaamisesta uudella järjestelmällä, jolla turvataan kohtuuhintainen omistussumminen. Päätös on kirjattu AM-ohjelmaan.

Päätöksen jälkeen kaupunki on osoittanut tontteja edelleen Hitas-tuotantoon tontinvarauskäytännön mukaisesti. Käytäntöä on tarkoitus jatkaa siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen nykyisen Hitas-tuotannon korvaavasta järjestelmästä tai muista toimenpiteistä.

Varausesitys käsittää yhden Att:lle välimuotoon osoitettavan tontin, joka voidaan toteuttaa joko Hitas- ja/tai asumisoikeustuotantona. Lisäksi Kehittyvä Kerrostalo-tonttihakua varten osoitetaan yksi tontti, joka on mahdollista toteuttaa myös Hitas-tuotantona.

Yleiset varausehdot

Att:n tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia tonttikohtaisia ja liitteen 1 alaliitteiden varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen ja/tai tonttien varaamisen yhteydessä.

Asuntotonttien hankevaraukset ja tontinluovutuskilpailut

Tavoitteena on toteuttaa asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 4 900 asunnon verran vuonna 2022.

Asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja on toteutettu noin 2 700 asunnon verran (tilanne 3.11.2022). Asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja on vielä loppuvuodesta päätöksenteossa arviolta noin 1 200 asunnon verran.

Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 (§ 310) hyväksynyt kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Tavoitteena on muun muassa edistää täydennysrakentamista.



tamista vuokratonteilla sekä kannustaa tontinvuokralaisia ja rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin. Kaupunki käynnistää yhdessä tontinvuokralaisen kanssa vuokratonttia koskevan asemakaavanmuutoksen tekemällä yhteisen kaavamuutoshakemuksen, joka korvaa tontinvarauksen.

Asuntotonttien yhteisiä kaavamuutoshakemuksia on tehty yhteensä kuusi kappaletta lokakuun 2022 loppuun mennessä. Uutta rakennusoi-keutta näissä hankkeissa on yhteensä noin 38 000 k-m², mikä vastaa noin 550 asunnon rakentamista.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 1,96 milj. k-m² eli noin 26 455 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 50 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko kaupungin alueen varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- 25 % välimuodon tuotantoon ja
- 55 % sääntelemättömään tuotantoon.

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 14 779 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 121 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuosille 2021-2022 on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa lähes neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla on varattuna tontteja noin 5 628 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 51 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 49 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus on noin 21 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 6 048 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Tämän varausesityksen jälkeen koko varauskannan määrä on edelleen AM-ohjelman tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 5.

Asuinrakentamisen toteutuminen ja lähiajan näkymät Helsingissä



Vuosi 2021

Asuinrakentaminen jatkui vilkkaana Helsingissä vuonna 2021. Asuntoja valmistui yhteensä 7 105, joista 6 815 valmistui uustuotantona ja laajennuksina.

Kaikkien vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala laski edellisvuoden 58 neliömetristä 54,34 neliömetriin. Vaikka huoneistotyyppistä lukumäärällisesti eniten rakennettiin yhä kaksioita (2 120 asuntoa), nousi yksiöiden osuus lähes 31 prosenttiin koko asuntotuotannosta. Vastaavasti suurempien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta.

Vuonna 2021 valmistuneista asunnoista 39 % oli sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2636 kpl). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla. Edelliseen vuoteen verrattuna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui 1 126 asuntoa enemmän. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut yleisesti vilkasta kaikissa suurissa kaupungeissa, ei pelkästään Helsingissä. Vapaana olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lisääntyi pandemian aikana ja tyhjillään olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa.

Vuonna 2021 asuntorakentaminen keskittyi erityisesti Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueille. Myös Herttoniemeen, Koskelaan ja Laajasalon Kruunuvuorenrantaan valmistui merkittävä määrä uudisasuntotuotantoa. Merkittävässä roolissa on ollut myös täydennysrakentamiskohteet eri puolilla kaupunkia. Helsingissä asuntorakentaminen on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin, uudistuotannosta valtaosa on kerrostaloasuntoja.

Vuosi 2022

Vuonna 2022 kaupungin asuntotonttien luovutukselle asetetut tavoitteet saavutettaneen vain osittain. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä syyskuun loppuun mennessä oli noin 125 000 k-m², mikä vastaa laskennallisesti noin 1 790 asuntoa. Koko vuoden tavoitteena on, että luovutetaan asuntotontteja 4 900 asunnon rakentamiseen.

Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä on valmistunut 4 129 asuntoa. Tasaisella tahdilla laskien päädyttäisiin noin 5 500 valmistuneeseen asuntoon, mikä jää kaupungin tavoitteesta (7000 asuntoa) noin tuhat asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrässä on nähtävissä pientä laskua verrattuna edeltäviin vuosiin.



Myös asuinrakentamisen aloituksissa on nähty pieni notkahdus, jolla on vaikutusta ensi vuoden valmistuneiden asuntojen lukumäärään. Heinäsyyskuun aikana rakennuslupia myönnettiin 943 asunnon rakentamiseksi, kun kahtena aiempana vuonna lupia on myönnetty vastaavana ajankohtana keskimäärin noin 1 500 asunnolle. Syyskuun loppuun mennessä oli aloitettu 3 884 asunnon rakentaminen, joista 1 919 asuntoa oli kaupungin luovuttamille tonteille.

Edellä esille nostetuista vuoden 2022 luvuista on pääteltävissä, että rakentamisessa havaittu notkahdus jatkunee myös ensi vuoden asuntorakentamisessa. Rakentamista hidastaa erityisesti kustannusten nousu.

Sota Ukrainassa ja sitä seuranneiden pakotteiden aiheuttama yleinen epävarmuus on alentanut kuluttajien luottamusta omaan talouteen. Epävarmuus, inflaatio ja korkojen nousu vähentävät kiinnostusta lainaottoon siirtäen asunnonostoaikeita myöhempään tulevaisuuteen. Tämä näkyy väistämättä omistusasuntotuotannon aloituksissa.

Inflaatio vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien talouteen kohonneina kustannuksina etupäässä sähkön, polttoaineiden ja ruoan hinnan voimakkaana nousuna. Hintojen nopea nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, mikä heikentää yksityisen kulutuksen kasvunäkymiä. Toisaalta suhteellisen hyvänä jatkuva työllisyyskehitys pitää asuntokysyntää yllä ja pandemian aikana kuluttajille kertyneet säästöt helpottavat selviytymistä kohonneista kustannuksista.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 maaliskuussa 7,5 % vuodentakaisesta. Rakennuskustannusten nousu on näkynyt korkeina urakkatarjouksina, joka heijastuu varsinkin ARA-kohteiden aloituksiin.

Myös sääntelemätön omistusasuntotuotanto on haasteiden edessä, koska kuluttajilla on määrätty määrä rahaa käytettävissä asumiseen. Rakennusyhtiöt eivät voi siirtää nousseita kustannuksia asuntojen myyntihintoihin, minkä johdosta hankkeet siirtyvät toteutettavaksi myöhempään ajankohtaan tai tonttivarauksista jopa luovutaan.

Lähiajan näkymät

Talouden suhdannevaihtelut näkyvät yleensä Helsingissä ensimmäisenä, koska Helsingissä on eniten asuntosijoittajia ja helsinkiläisillä on enemmän asuntovelkaa kuin muilla suomalaisilla. Oman kodin vaihtajat saattavat pitkittää osto- ja myyntiaikeita, kun taas asuntosijoittajat laittavat herkemmin sijoitusasunnot myyntiin. Toisaalta sijoitusasuntojen myyntiin tuleminen saattaa auttaa ensiasunnon ostajia omistusasumisen tielle ja helpottaa pienten asuntojen etsijöitä löytämään asunnon.



Kunnianhimoisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan haastavaa myös ensi vuonna. Vuoden 2023 taloudellinen kehitys on epävarmaa. Rakennus- sekä rahoituskustannusten nousu heikentävät asuntotuotannon toteutumisen edellytyksiä. Rakennusmateriaalin saatavuusongelmat tuovat myös haasteensa asuntotuotannon toteuttamiseen. Lokakuussa Rakennusteollisuus RT ry ilmoitti mediatiedotteessa, että rakennusala on kohtaamassa kolmannen kriisin lyhyen ajan sisällä. Tiedotteessa todettiin, että rakentaminen vähenee vuonna 2023 arviolta 2 prosenttia. Myös oman haasteensa tuo asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseen se, ettei rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamiskelpoisia tontteja muodostu asemakaavojen viivästymisestä, kaatumisesta tai esirakentamisen resurssien puutteesta johtuen.

Lopuksi

Tässä varausesityksessä mainitut asuntomäärät ovat laskennallisia. Laskelmat eivät perustu suunnitelmiin eivätkä siten välttämättä vastaa lopullisia asuntomääriä. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat on laskettu laskennallisten asuntojen määristä. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminen-yksikön kanssa.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki näkyy projektialueilla hallinta- ja rahoitusmuodon osalta. Tänä vuonna varauskierroksen tonteista esitetään varattavaksi prosentuaalisesti eniten sääntelemättömään tuotantoon, johtuen muun muassa Puotilanrannan kumppanuuskaavotusalueen isosta rakennusoikeudenmäärästä. Myöhäisemmässä vaiheessa Puotilanrannan asemakaava-alueelta tullaan luovuttamaan tontteja säänneltyyn tuotantoon. Koko Puotilanrannan asemakaava-alueen hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta, vaikka nyt esitetään varattavaksi vain sääntelemättömään tuotantoon tontteja.

Varattavat tontit mahdollistavat alle puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 2 500 asukkaalle. Kahdella asuinkerrostalotontilla Laajasalosta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2025 loppuun mennessä, mistä syystä Att:n tontinvarauksia esitetään vuoden 2025 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tonteille ei esitetä varausaikaa, koska tonteilla ei ole vielä toteuttajaa.



Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti (noin 700 000 k-m² vuosittain), ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa määrin varattavaksi ja luovutettavaksi. Lainvoiman saa vuosittain pieni osa asemakaavoja kuin mitä niitä kaavoitetaan. Vuonna 2021 hyväksytyistä asumisen asemakaavoista sai ainoastaan 15 % lainvoiman. Lisäksi suurin osa kaavoista sijoittuu suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain.

Myös esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä vaikuttaa tonttien rakentamisen aikatauluihin. Vaikka nyt investointirahoja on osoitettu ennätyskattuisen suuri määrä kaupunkiympäristön toimialalle, niistä merkittävä määrä ohjautuu suuriin silta- ja raidehankkeisiin.

Ensi vuonna esitetään kaupunginhallitukselle uusia tontinvarauksia.

Tämä päätösesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen ja asumisen yksiköiden kanssa. Att on osallistunut valmisteluun sille esitettävien tonttien osalta.

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

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/5

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Rämö, Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho

Kanslia/TASO/Meuronen, Karjalainen, Sänkki, Ahola, Asikainen, Suominen, Takala, Tanner

Kymp/Rya/Att/Kivisyryjä, Kukkaslahti

Kymp/Maka/Make/Haapamäki, Hannikainen, Hautala, Kajan, Mannisto, Tallila, Järvinen, Koskinen, Pasuri

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 655



§ 671

Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen (nro 12812)

HEL 2022-011131 T 10 03 05

Hankenumero 5845_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää kahdella vuodella rajattua rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön liitteenä 1 olevassa, 22.11.2022 päivätyssä rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä alueilla kantakaupungin kaupunginosissa 1.–8., 10.–14. ja 20.–22.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa yritysten ja palvelurakenteen toimintaedellytykset, sijainti kaupunkirakenteessa ja korttelissa, saavutettavuus, tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet sekä asumisen olosuhteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että keskusta- ja kantakaupunkialueiden toiminnallinen monipuolisuus säilyy, lähipalvelut ovat järjestettävissä, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2024 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12812/22.11.2022
- 2 Kampin kaupunginosan sisäpihojen toimitilainventointi ja toimijakartointus. Selvitys 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

Rajatun rakennuskiellon alueeseen kuuluu osia kantakaupungin kau-
punginosista: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamp-
pi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 10. Sörnäinen,
11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 20. Länsisa-
tama, 21. Hermannin ja 22. Vallila liitteenä olevan rakennuskieltokartan
osoittamalla tavalla. Rajattu rakennuskielto koskee vain niitä kiinteistö-
jä, joiden asemakaavat on laadittu ennen yleiskaavan voimaantuloa.
Rakennuskieltoalue on supistunut asemakaavamuutosten sekä maan-
käyttöliikkeen tarkastelujen myötä. Alueeseen kuuluu sekä yksityisessä
että julkisessa omistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaavassa 2016 rajatun rakennuskiellon alueet kuuluvat
pääosin liikekeskustan ja kantakaupungin alueisiin. Yleiskaavan Liike-
ja palvelukeskusta C1 -merkinnän alueilla rakennuksen maantasoker-
rokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketi-
loiksi eikä liike- ja toimitilan kokonaismäärää tule lähtökohtaisesti vä-
hentää. Kantakaupunki C2 -merkinnän alueilla sijaitsevien rakennusten
maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijai-
sesti liike- ja muuksi toimitiloiksi. Muutoksissa on varmistettava liike- ja
toimitilojen riittävä määrä. Molempien yleiskaavamerkintöjen alueilla
rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistet-
tava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittu-
neen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä
tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Turvataksaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutos-
ten laatimisen kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 640)
asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon kahdeksi vuo-



deksi asemakaavojen laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla. Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.12.2020 pidentää kantakaupungin eräiden alueiden rajattua rakennuskieltoa kahdella vuodella sekä määrätä osan alueesta rajattuun rakennuskieltoon 11.12.2022 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12691, päivätty 1.12.2020).

Kantakaupungissa on vireillä laaja vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen (OAS 2019, päivitetty 21.4. 2022). Alueella on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja aina 1800-luvulta lähtien. Merkittävässä osassa ennen yleiskaavaa 2016 laadituissa kantakaupungin asemakaavoissa on toteutuneeseen nykytilanteeseen nähden puutteita eivätkä ne ohjaa yleiskaavan mukaista kehitystä. Vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen lisäksi asemakaavoja muutetaan kehittämiskohteissa hankekohtaisesti.

Edellisen vajaan kahden vuoden aikana (11.12.2020–16.9.2022) käsiteltiin rajatun rakennuskiellon nro 12691 osalta yhteensä 12 kpl tapauskohtaista yksittäisiä kivijalkatiloja koskevaa poikkeamista rakennuskiellosta. Yhdeksässä (9) tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja kolmessa (3) hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on 1 poikkeamishakemus (16.9.2022). Poikkeamisharkinnassa on otettu huomioon yleiskaavan määräysten vaatima alueellinen tarkastelu sekä kohdekohtainen harkinta. Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksellä § 541, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida.

Tavoitteet ja vaikutusten arviointi

Yleiskaavan ohella myös kaupunkistrategia ohjaa maankäytön suunnittelua. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka toteaa, että kaupungilla tulee olla vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Rajatun rakennuskiellon aluetta koskevat strategiset tavoitteet:

- Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa.



29.11.2022

- Keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua edistetään, sekä tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.
- Tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.
- Helsingissä on tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle ottaen huomioon myös luovat alat ja tuotannollisen toiminnan. Vahvistamme ja kehitämme asemaamme yhtenä Euroopan parhaana innovaatioympäristönä, startup-keskuksena ja uusien elinkeinojen kehtona. Kasvatamme taloudellista toimeliaisuuttamme ja tavoittelemme elinkeinojen ja ammattien monipuolistumista.
- Vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa tuetaan mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.
- Kaupungin palveluiden kuten koulujen, sosiaali- ja terveystalouksien, kirjastojen ja liikuntamahdollisuuksien pitää pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä.
- Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate.

Maantasokerroksia koskevan vaikutusten arvioinnin ja tietopohjan muodostamiseksi kantakaupungin alueelle on tehty paikkatietopohjainen pisteaineistoinventointi koskien kadunvarren kivijalkatilojen rakennetta ja toimintoja. Lisäksi Kampin alueen asemakaavamuutokseen liittyen laadittiin täydentävää inventointitietoa myös kortteleiden sisäosien toimijoiden osalta syksyllä 2022 tarkemman vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi.

Tarkastelun perusteella havaittiin, että kadunvarsien ohella myös korttelien sisäpihoilla sijaitsee merkittävä määrä toimitiloja. Esimerkiksi Kampin kaupunginosassa on noin 1 100 kpl kadun varrelle sijoittuvaa liike- ja toimitilaa. Osaa Kampista koskeva korttelipihaselvitys osoitti, että rajatulla tarkastelualueella pihojen puolelle avautui 237 toimitilaa, joista 82 kappaletta sijoittui kokonaisuudessaan pihapuolille. Selvityksen mukaan tilat tarjoavat toimintaedellytyksiä monipuolisesti mm. toimistoille, asiakas- ja lähipalveluille, tuotantoon sekä julkisille palveluille. Pihapuolen toimitiloihin sijoittui esimerkiksi lukuisia päiväkotiteja. Toimitilojen kokonaismäärän ja toiminnallisen profiilin perusteella varovaisestikin arvioiden kyse on suuresta määrästä työpaikkoja sekä alueen palvelurakennetta ja yritysten sekä muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä tukevasta tilarakenteesta. Selvityksessä havaittiin, että monille kadunvarren liike- ja toimitiloille pihapuolelle ulottuvat tilat ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Huolimatta tilakannan heterogeenisyydestä ja



korona-ajan vaikutuksista yrityksille, kortteleiden sisäpuolelle sijoittuvien toimitilojen käyttöasteet olivat huomattavan korkeat. (2,5 % sisäpihalle avautuvista toimitiloista väliaikaisesti tyhjillään tai remontissa).

Rakennuskiellosta poikkeaminen

Rajatusta rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeamista, jonka myöntämismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Poikkeamisiin liittyvät muutoskyselyt käsitellään kuukausittain useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä yhteisvalmisteluna eri kohteiden tasapuolisen arvioinnin ja vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi sekä ajantasaisen tietopohjan kartuttamiseksi.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat näkökulmat liittyvät muun muassa

- yleiskaavan mukaisuuteen
- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toiminnalliseen rakenteeseen eri alueilla, palvelu- ja työpaikkakehitykseen sekä toimitali- ja palvelukysyntään pitkällä tähtäimellä
- kohteen mikrosijaintiin (saavutettavuus, katuverkon hierarkia, joukkoliikenneyhteydet, näkyvyys, alueen tilarakenne ja toimintojen erityispiirteet sekä kehitysnäkymät)
- tilan/tilojen sijaintiin osana kiinteistön ja korttelin kokonaisuutta sekä niiden ominaisuuksiin ja potentiaaliin erilaisissa käyttötarkoituksissa osana kantakaupungin monipuolista toiminnallisista rakennetta
- asumisen nykystandardien mukaisiin olosuhteisiin.

Edellä mainittujen tarkastelujen perusteella sekä kertyneen tiedon ja tapauskohtaisen harkinnan perusteella rakennuskiellosta poikkeaminen ja muutos voi olla mahdollinen

- korttelin sisäpihan puolella tiloissa, jotka sijaitsevat pääkäyttötarkoituksiltaan asuinrakennuksissa, joihin ei ole omaa suoraa sisäänkäyntiä. Asuinkiinteistössä tulee kuitenkin huolehtia riittävästä polkupyöräsäilytyksestä, yhteistiloista sekä jätehuollon tiloista. Muutettavan kohteen ikkunat eivät saa aueta jätekatokseen tai pysäköintipaikoille. Pihan tulee täyttää voimassa olevan asemakaavan velvoitteet
- kadun puolella niillä alueilla, jotka eivät ole kokooja- tai pääkatujen varsilla tai joukkoliikenteen solmukohtien äärellä ja joissa tilan kadulle avautuvat ikkunat ovat katseen korkeuden yläpuolella (yli 2 m)



eivätkä sisällä omaa sisäänkäyntiä tai liity laajempaan kadunvarren tilakokonaisuuteen

- muutoin tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Muutos ei ole pääsääntöisesti mahdollinen

- lähipalvelujen järjestämiseen soveltuvissa tiloissa (esim. päiväkodit, joiden käyttöön soveltuvaa tilaresurssia on niukasti uusien ja korvattavien lähipalveluiden järjestämiseen)
- yleiskaavan keskustan C1 -alueilla
- mikäli kiinteistön kaikki muut tilat ovat jo asuinkäytössä
- mikäli korttelissa on pääosin yritystoimintaa ja palveluja tai sellaisia yritys-, palvelu-, vapaa-ajan tai kulttuuritoimintoja, joiden toimintaehtelytykset vaarantuvat tai heikkenevät muutoksen myötä.

Rakennuskiellon pidentäminen

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö. Sen ensimmäinen, Kampin alueita koskeva kaavaehdotus valmistuu arviolta 2023, jonka jälkeen kaavoitusta on suunniteltu jatkettavan rinnakkain muissa kaupunginosissa. Kaartinkaupungin osalta kaavamutoksen on arvioitu valmistuvan 2025. Kantakaupungin erillisissä kehittämiskohteissa sekä liikekeskustassa muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 22.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12812.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määrittämisestä alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon pidentämisestä.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5



29.11.2022

Asia/6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12812/22.11.2022
- 2 Kampin kaupunginosan sisäpihojen toimitilainventointi ja toimijakartoi-
tus. Selvitys 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) tiedoksi
Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 660



§ 672

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodeksi 2023

HEL 2022-012810 T 02 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti_TUBU_2023
- 2 Käyttötaloustaulukot_TUBU_2023
- 3 Sitovat toiminnalliset tavoitteet_TUBU_2023
- 4 Muut toiminnalliset tavoitteet_TUBU_2023
- 5 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain_TUBU_2023
- 6 Hankeohjelma 801 Kiinteä omaisuus_TUBU_2023
- 7 Hankeohjelma 802 Rakennukset 2023-2032_TUBU_2023
- 8 Vuokra- ja osakehanke-ehdotukset vuosille 2023-2032_TUBU_2023
- 9 Hankeohjelma 803 Kadut ja liikenneväylät_TUBU_2023
- 10 Hankeohjelma 804 Puistot ja liikunta-alueet_TUBU_2023
- 11 Hankeohjelma 808 Projektialueiden infrarakentaminen_TUBU_2023
- 12 Hankeohjelma 809 Kaupunkiuudistus_TUBU_2023
- 13 Hankeohjelma 810 Suuret liikennehankkeet_TUBU_2023
- 14 Irtaimen omaisuuden perushankinnat vuosille 2023-2032_TUBU_2023
- 15 Yhteenvetotaulukko investoinnit_TUBU_2023

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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2023 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetit palvelukokonaisuuksittain. Samalla kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään tarvittaessa kokonaisuusmäärärahan puitteissa talousarviokohdan 3 10 01 Kaupunkirakenne palvelukokonaisuuksien välisistä määrärahatarkistuksista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa :

- Toimialajohtajan päättämään talousarvion sitovuusmääritysten puitteissa investointimäärärahojen kohdentamisesta sekä irtaimen omaisuuden perushankinnan (8 05 03) alakohtien välisistä määrärahojen siirroista.
- Maankäyttöjohtajan päättämään talousarvion sitovuusmääritysten puitteissa esirakentamis-, katu-, puisto-, kaupunki uudistus sekä suuret liikennehankkeet investointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 8 01 03, 8 03 01, 8 04 01, 8 09, 8 10).
- Teknisen johtajan päättämään talousarvion sitovuusmääritysten puitteissa talonrakennusinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 8 02 01, 8 02 02)

Talousarviokohta 3 10 01 Kaupunkirakenne (brutto), käyttömenot 162,837 milj. euroa palvelukokonaisuuksittain:

- Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, käyttömenot 44,087 milj. euroa,
- Rakennukset ja yleiset alueet, brutto, käyttömenot 91,429 milj. euroa ja
- Hallinto- ja tukipalvelut, käyttömenot 27,321 milj. euroa.

Talousarviokohta 3 10 02 Rakennukset (netto), toimintakate 252,573 milj. euroa

Talousarviokohta 3 10 03 Asuntotuotanto (netto), toimintakate 6,543 milj. euroa

Talousarviokohta 3 10 04 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet (brutto) 234,402 milj. euroa

Talousarviokohta 3 10 06 Tuki HKL-liikelaitokselle (brutto) 5,956 milj. euroa

Talousarviokohta 3 10 07 Joukkoliikenne (netto), toimintakate -10,900 milj. euroa



Talousarviokohta 3 10 08 Palvelut ja luvat (netto), toimintakate 29,005 milj. euroa

Hyväksyttäväksi ehdotetut kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on esitetty liitteissä 1-15.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2023 toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on laadittu kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymän talousarvion mukaisiksi.

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne

Talousarviokohdan toimintamenot ovat valtuustoon nähden sitovia. Talousarvion mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 448,16 milj. euroa (TA 2022; 493,73 milj. euroa) ja käyttömenot 162,8 milj. euroa (TA 2022; 203,5 milj. euroa).

Talousarviokohdan tulot laskevat 45,6 milj. euroa vuoden 2022 talousarvioon verrattuna (Palvelut ja luvat -71,9 milj. euroa, osakkeiden myynnin luovutusvoitto + 24,0 milj. euroa, muut tulot + 2,3 milj. euroa).

Menojen kokonaismäärä laskee 40,7 milj. euroa johtuen Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden siirtymisestä omaksi talousarviokohdaksi (netto) ja ICT-kustannusten jyvittämisestä Kaupunkirakenteesta Palvelut ja luvat -talousarviokohdalle.

Kaupunkirakenne -talousarviokohdan määrärahakohdennuksissa on otettu huomioon kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän roskaamisen ehkäisyn ohjelman tarpeet ja lautakunnan hyväksymän pyöräilyn talvihoidon raportin asettamat tavoitteet. Lisäksi valmistelussa olevaa lumenhallinnan kokonaisuutta edistetään sekä talvihoidossa pyritään löytämään laatua ja turvallisuutta parhaiten palvelevat ratkaisut. Tulosbudjetissa on huomioitu toimialan perustoiminnan resursointiin liittyvät palkankorotukset ja muut sopimuskorotukset talousarviossa myönnettujen määrärahojen puitteissa.

3 10 02 Rakennukset

Talousarviokohdan toimintakate on valtuustoon nähden sitova. Talousarvion mukainen sitova toimintakate on 252,6 milj. euroa (TA 2022; 215,7 milj. euroa).



Talousarvion mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 663,8 milj. euroa (TA 2022; 584,7 milj. euroa) ja käyttömenot ovat 411,2 milj. euroa (TA 2022; 369,0 milj. euroa).

Talousarviokohdan tulojen arvioidaan kasvavan 79,1 milj. euroa muun muassa uudesta pääomavuokramallista, indeksitarkistuksista sekä tilakannan muutoksista johtuen.

Menojen kasvu 42,2 milj. euroa johtuu pääosin energiakustannusten noususta, vuokra- ja vastikkeiden indeksien mukaisesta kasvusta sekä uusien vuokrahankkeiden sekä siirtyvän tilakannan kustannuksista johtuen.

3 10 03 Asuntotuotanto

Talousarviokohdan toimintakate on valtuustoon nähden sitova. Talousarvion mukainen sitova toimintakate on 6,5 milj. euroa (TA 2022; 6,5 milj. euroa). Talousarvion mukaiset käyttötalouden tulot ovat 30,34 milj. euroa (TA 2022; 25,27 milj. euroa) ja käyttömenot 23,85 milj. euroa (TA 2022; 18,73 milj. euroa).

Sekä tulot että menot kasvavat 5,1 miljoonalla eurolla vuoteen 2022 verrattuna. Menojen määrää kasvattaa korkotason nousu sekä henkilöstömäärän kasvu, jolla varaudutaan kasvavan asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Haasteena on saada Aralta hyväksyntää uudisrakentamisen hankehinnoille, koska rakentamisen hintataso on tällä hetkellä korkea. Lisäksi korkojen nousu heijastuu rakennuttamispalkkioihin jälkipainotteisesti.

3 10 04 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

Talousarviokohdan maksuosuus on 234,4 milj. euroa (TA 2022; 218,7 milj. euroa).

3 10 06 Tuki HKL-Liikelaitokselle

Tuki HKL-Liikelaitokselle on 6,0 milj. euroa (TA 2022; 4,1 milj. euroa).

3 10 07 Joukkoliikenne

Talousarvion mukainen sitova toimintakate on -10,9 milj. euroa (TA 2022; -9,3 milj. euroa)

Talousarviossa on huomioitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Kruunuvuorenrannan lauttaliikenteen järjestäminen.

3 10 08 Palvelut ja luvat



Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus siirtyy 1.1.2023 alkaen Kaupunkirakenteesta omaksi nettobudjetoiduksi talousarviokohdakseen 3 10 08 Palvelut ja luvat.

Talousarviokohdan toimintakate on valtuustoon nähden sitova. Talousarvion mukainen sitova toimintakate on 29,0 milj. euroa. Talousarvion mukaiset käyttötalouden tulot ovat 77,9 milj. euroa (TA 2022; 71,9 milj. euroa) ja talousarviokohdan käyttömenoarvio on 48,9 milj. euroa (TA 2022; 43,3 milj. euroa).

Vuodesta 2022 tulotavoitetta nostetaan noin 6,0 milj. euroa. Palvelukokonaisuuden palvelujen taksojen ja maksujen tarkistukset käsitellään ympäristö- ja lupajaostossa tai kaupunkiympäristölautakunnassa näiden toimivallan puitteissa loppuvuoden 2022 aikana.

Talousarvioon 2022 verrattuna menot nousevat noin 5,6 milj. euroa johdun muun muassa ICT kulujen 2,6 milj. euron jyvittämisestä Kaupunkirakenne talousarviokohdasta Palvelut ja luvat talousarviokohdalle, lakimuutosten ja valtuuston tekemien päätösten toimeenpanon edellyttämistä henkilöstöressurssien kasvamisesta (mm. elintarvikelain ja terveydensuojelulain edellyttämä lisääntynyt neuvontavelvoite, MA-ohjelmassa asetettu valmistuvien asuntojen määrän nosto, pysäköinti-politiikka) , henkilöstömenojen sopimuskorotuksista ja yleisestä kustannusten noususta.

Käyttötalouden määrärahaerittely

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden tulojen ja menojen erittely on esitetty liitteessä 2.

Investoinnit

Investointitulot

Talousarviokohdat 8 01 50 Kiinteä omaisuus ja 807 Muu pääomatalous

Vuonna 2023 kiinteää omaisuutta arvioidaan myytävän 85 milj. eurolla, josta kiinteän omaisuuden myyntiin kirjataan tasearvon mukaiset 4,25 milj. euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne.

Vuonna 2023 kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioidaan myytävän 90 milj. eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan tasearvon mukaiset 60 milj. euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne.

Investointimenot



Talousarviossa on osoitettu vuodelle 2023 kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön investointimäärärahaa yhteensä 608,2 milj. euroa. Lisäksi toimiala valmistelee yhdessä kaupunginkanslian kanssa projektialueiden infrarakentamishankkeita. Näitä koskevista määrärahoista päättää kaupunginhallitus, ja määrärahojen yhteissumma vuonna 2023 on 123,0 milj. euroa.

Investointimenojen erittely

Investointimenot hankkeittain sekä investointien yhteenveto on esitetty liitteissä 6-15.

Sitovat ja muut toiminnalliset tavoitteet

Sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden kytkytyminen kaupunkistrategiaan on esitetty liitteissä 1, 3 ja 4.

Määrälliset tavoitteet ja yksikkökustannukset

Suoritteet ja tunnusluvut sekä yksikkökustannukset talousarviokohdittain on esitetty liitteessä 5.

Vuoden 2023 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin seuranta

Lautakunnan käsittelyyn tuodaan vuoden 2023 aikana vähintään kolme talousarvion toteutumisenustetta, joissa arvioidaan talousarvion toteutumista sekä määrärahojen käytön että tavoitteiden osalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti_TUBU_2023
- 2 Käyttötaloustaulukot_TUBU_2023
- 3 Sitovat toiminnalliset tavoitteet_TUBU_2023
- 4 Muut toiminnalliset tavoitteet_TUBU_2023
- 5 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain_TUBU_2023
- 6 Hankeohjelma 801 Kiinteä omaisuus_TUBU_2023
- 7 Hankeohjelma 802 Rakennukset 2023-2032_TUBU_2023
- 8 Vuokra- ja osakehanke-ehdotukset vuosille 2023-2032_TUBU_2023
- 9 Hankeohjelma 803 Kadut ja liikenneväylät_TUBU_2023
- 10 Hankeohjelma 804 Puistot ja liikunta-alueet_TUBU_2023
- 11 Hankeohjelma 808 Projektialueiden infrarakentaminen_TUBU_2023
- 12 Hankeohjelma 809 Kaupunkiuudistus_TUBU_2023



29.11.2022

13	Hankeohjelma 810 Suuret liikennehankkeet_TUBU_2023
14	Irtaimen omaisuuden perushankinnat vuosille 2023–2032_TUBU_2023
15	Yhteenvetotaulukko investoinnit_TUBU_2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



§ 673

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava maisema-arkkitehti Raisa Kiljunen-Siirola, arkkitehti Tapani Rauramo, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja maisema-arkkitehti Sofia Kangas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mika Raatikainen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 29.11.2202
- 4 Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus ja selvitys yhteysvaihtoehdoista



7	Saavutettavuustarkastelu
8	Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
9	Linnustovaikutusten arviointi
10	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys 2013
11	Kulttuuriympäristöselvityksen inventointikortisto
12	Maisemaselvitys
13	Kerro kantasi-kyselyn yhteenveto
14	Vuorovaikutusraportti 29.11.2022
15	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 29.11.2022 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen (liite nro 3) ja muun valmisteluaineiston jatkosuunnittelun pohjaksi ja päättää asettaa valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää lausuntoja ja mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Osayleiskaavaluonnos koskee Vartiosaaren aluetta, joka sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta.

Vartiosaari on osoitettu kaavaluonnoksessa strategiakirjauksen mukaisesti virkistyskäyttöön. Luonnoksessa on pyritty mahdollistamaan Vartiosaaren virkistyskäytön lisääntyminen kestäväällä tavalla ja yhteensovittamaan tämä saaren hyvin säilyneen luonnonympäristön ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutarpeisiin.

Koko saari on osoitettu yksityisiä kiinteistöjä lukuun ottamatta yhdeksi yhtenäiseksi virkistysalueeksi ulkoilu- ja huoltoreitteineen. Vartiosaaren virkistyskäytön kannalta keskeiset alueet saaren sisäosassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Koko Vartiosaarta koskeva valtakunnallisesti merkittävä höyrylaiva-ajan huvilakulttuuriympäristö on huomioitu



ympäristön säilyttämistä koskevalla merkinnällä. Luontoarvoiltaan arvokkaat eheät metsäalueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi, joilla on erityinen virkistyskäyttömerkitys. Näille alueille saa rakentaa virkistyskäytön edellyttämät reitit ja virkistyspalvelut ottaen huomioon luontoarvot ja niin, että kulkua ohjataan luontoarvojen säilyttämiseksi.

Kaavaluonnos mahdollistaa saaren pääyhteystarpeen järjestämisen Reposalmessa perustuen lautta- tai siltayhteyteen. Saaren virkistyskäytön laajuutta, saavutettavuutta ja yhteysvaihtoehtoja on tutkittu osana valmistelutyötä.

Saaren topografian ja luontoarvojen ohjaamana rantojen virkistystoimintoja on mahdollista lisätä Reposalmen lauttarannan tuntumaan, keskeiselle peltoalueelle ja saaren länsiosaan Pässilahteen. Koko saarta kiertävän rantareitin sijasta on osoitettu yhteyksiä rantaan sellaisissa kohdissa, joissa se on luontevaa maasto-olosuhteet huomioiden. Virkistysalueelle on mahdollista myös rantautua virkistysalueen rantautumispaikkoihin tai venesatama-alueille.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Vartiosaaren saavutettavuutta koskeva selvitys sekä skenaariotyöhön liittyvä selvitys, jossa on arvioitu Vartiosaaren virkistyskäytön laajuutta, lauttaliikenteeseen perustuvaa yhteyttä sekä Reposalmen ja Ramsinsalmen siltojen vaikutuksia ja kustannuksia. Lisäksi on selvitetty linnustovaikutukset ja tehty lepakkoselvitys. Työssä on käytetty olemassa olevia kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiä ja Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaavalla mahdollistetaan Vartiosaaren kestävä virkistyskäyttö, luonnonsuojelu, huviloiden ja huvilaympäristöjen suojelu, loma-asuminen, yhteisölliset toiminnot, virkistyspalvelut ja matkailukäyttö sekä venereitit. Ratkaisulla turvataan virkistyspalvelujen kehittäminen ja saaren maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen säilyminen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunkistrategiassa 2021–2024 on päätetty, että Vartiosaari osoitetaan virkistyskäyttöön. Helsingin yleiskaava 2016 on kumottu Vartiosaaren osalta vuonna 2018. Myös Vartiosaaren rakentamista koskeva osayleiskaava on kumottu vuonna 2018 (KHO:n päätökset 8.11.2018). Alueella on voimassa Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksineen. Yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Se on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten että alueen ominaisuudet ja arvot säilyvät. Alue on osa valtakunnalli-



sesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaiva-aikakauden huvilakulttuuri).

Osayleiskaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä ja Vuosaarissa Ramsinniemen kärjessä. Suunnittelualueesta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha.

Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saarella on 50 pääosin kesäkäytössä olevaa huvilaa, joista 25 on yksityisiä. Saarella on alle 10 vakituista asukasta. Osa kaupungin omistamista huviloista on vuokrattu ja kaksi kiinteistöä on kaupungin kasvatus- ja sosiaalitoimialojen käytössä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavan valmisteluaineistossa on selvitetty ja tunnistettu suurimmat virkistysalueen investointikustannukset, jotka liittyvät mahdolliseen silltaan sekä kunnallistekniikan järjestämiseen. Reposalmeen tulevan mahdollisen sillan kustannusarvio on 5–11 miljoonaa euroa. Olemassa olevan sähkölautan käyttökustannukset ovat kaupungille noin 50 000 euroa vuodessa. Kustannukset ja vaikutukset tarkentuvat seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Saareen tulee olla vesiliikenneyhteys ja laiturit saaristolaivoille sekä yhteysaluksille, vaikka silta rakennettaisiin. Kaavaluonnos mahdollistaa kaupungin omien kiinteistöjen myynnin asemakaavoituksen jälkeen tai niiden vuokraamisen sekä matkailukäyttöä tukevan lisärakentamisen niille osoitetuille keskeisille alueille. Tavoitteena on säilyttää arvokkaat huvilat ja löytää suojeltaville rakennuksille niiden säilymistä tukeva käyttö.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaluonnoksen valmistelun aikana saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museo-
virasto, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, sekä Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ja sosiaali- ja terveystoimiala.

Viranomaisten kannanottoja saatiin 6 kappaletta. Uudenmaan liiton mukaan osayleiskaavan tavoitteet ovat kannatettavia, ja niillä on myös seudullista ja maakunnallista merkitystä. Muut kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen, suojelumääräyksiin, saaren kestävyteen, veneilymahdollisuuksien ja satamien toimintaedellytysten säilyttämiseen, siltojen vaikutusten selvittämisen tarpeeseen ja arvokkaiden huviloiden säilyttämiseen.

Kannanotoissa tuli esiin myös tarve järjestää edelleenkin kesänviettomahdollisuuksia nuorille kaupungin omissa huviloissa. Vesihuollon osalta kannanotossa todettiin, että Vartiosaari sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella ja HSY ei näe tarkoituksenmukaisena yleisen vesihuollon rakentamista Vartiosaaren. Pelastuslaitoksen kanssa on järjestetty kaksi neuvottelua.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset sekä tehty vaikutusten arviointia tarpeen mukaisessa laajuudessa. Lisäksi on laadittu tarvittavat kaavamääräykset.

Vartiosaaren osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 8.3.2022 ja yhteenveto muistiosta on liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siltakysymykseen, autottomuuteen, joukkoliikenneyhteyden tarpeeseen, pyöräilyyn sekä luonnonsuojelun tarpeeseen. Esiin tuli huoli luonto- ja maisema-arvojen säilyttämisestä ja luontoarvojen ja maisemavaikutusten selvittämistarve. Huviloiden ja huvilapuutarhojen ja yhteisöllisen toiminnan edellytysten säilyminen nähtiin tärkeinä. Mielipiteissä tuli esiin myös RKY-arvojen säilyttäminen ja merellinen strategia. Turvallisuus, terveellisyys, luontokokemus ja hiljaisuus nähtiin saaren arvoina. Veneilyn edellytysten, nykyisten venereittien säilyminen ja saaren rantautumispaikat nähtiin tärkeinä.

Kaavan toivottiin mahdollistavan yksityisten kiinteistöjen osalta loma- ja vapaa-ajan asumisen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös yksi-



29.11.2022

tyisten kiinteistöjen pienimuotoiset lisärakentamistarpeet sekä vakituisesti saarella asuvien tarpeet mm. vesihuollon, jätehuollon ja pelastuksen osalta. Yhteistyö asukkaiden kanssa suunnittelun eri vaiheissa nähtiin tärkeänä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden mukaisesti ja vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa. Lisäksi annetaan tarvittavat kaavamääräykset. Kirjallisia mielipiteitä saapui 29 kpl, josta 15 oli yksityisten henkilöiden mielipiteitä ja 14 seurojen ja yhdistysten mielipiteitä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus ja selvitys yhteysvaihtoehdoista
- 7 Saavutettavuustarkastelu
- 8 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 9 Linnustovaikutusten arviointi
- 10 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys 2013
- 11 Kulttuuriympäristöselvityksen inventointikortisto
- 12 Maisemaselvitys
- 13 Kerro kantasi-kyselyn yhteenveto
- 14 Vuorovaikutusraportti 29.11.2022



29.11.2022

Asia/8

15 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi-anto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.3.2022



§ 674

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hermanninrannan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muuto- sehdotus (nro 12760)

HEL 2020-001742 T 10 03 03

Hankennumero 3741_3, 3721_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Janni Backberg, tiimipäällikkö Matti Kajansinkko, maisema-arkkitehti Paula Hurme, erityisasiantuntija Kati Immonen ja tiimipäällikkö Mirva Koskinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891

janni.backberg(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310
26093

paula.hurme(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta,
osa 1/2, päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta,
osa 2/2, päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus,
päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022



6	Havainnekuva, 29.11.2022
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 29.11.2022)
8	Tilastotiedot 29.11.2022
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 29.11.2022
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 7.6.2022 päivätyn ja 29.11.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760, osat 1/2 ja 2/2, (liitteet nro 3 ja 4) hyväksymistä. Asemakaava koskee 21. kaupunginosan (Hermannin) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10570 ja 10688, puisto-, satama-, erityis- ja katualueita ja 21. kaupunginosan (Hermannin) kortteli 21676 osaa tonttia 4, puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691).

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hermanninrantaa, joka sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen ja palveluiden rakentamisen noin 5 500 uudelle asukkaalle.



Kaavaratkaisun tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ekologisesti kestävä, mahdollisimman laajasti puurakenteinen ja vihreä asuinalue, joka sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Tavoitteena on suunnitella asuinympäristö, joka myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa yhdistävät Kalasataman pohjoisosan Arabianrantaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten kanta-kaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa voidaan vahvistaa alue-, palvelu- ja yhdyskuntarakenteessa.

Alueelle on suunniteltu yhdeksän asuinkorttelia, kaksi pysäköintilaitosta, koulu ja kaksi päiväkotia. Pohjoisemman päiväkodin yhteyteen suunnitellaan lisäksi urheilukenttä ja leikkipuisto. Nykyinen Hermannin rantapuisto jää asukkaiden virkistyskäyttöön ja tarkoituksena on suunnittelun keinoin tukea ja vahvistaa puiston biodiversiteettiä. Rantapuiston ja tulevan kaupunkirakenteen rajapintaan on suunniteltu toiminnallinen rantapromenadi, Hermanninterassi.

Uutta asuntokerrosalaa on 229 050 k-m², liiketilaa 10 400 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosala (ml. Kalasataman yhteiskerhotila) on 13 800 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,2$. Asukasmäärän lisäys on noin 5 500 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7267), jonka mukaan paikalliset kokoojakadut liittävät alueen Hermannin rantatiehen, jossa kulkee myös Hermanninrantaa palveleva joukko-liikenne, kuten esimerkiksi vuonna 2024 valmistuva Kalasataman raitiotie. Jalankululle ja pyöräliikenteelle tarjotaan suorat ja turvalliset yhteydet moniin suuntiin. Alueen eteläosassa Kyläsaarenkatu toteutetaan pyöräkatuna, joka on osa baanaverkkoa. Asukkaiden autopysäköinti keskitetään kahteen pysäköintilaitokseen, jotka sijaitsevat Hermannin rantatien varrella. Näin alueen sisäisen katuverkon autoliikenteen määrä pysyy vähäisenä. Kadunvarsipaikkoja on noin 35 % yleistä ohjetta vähemmän, sillä katuvihreää on priorisoitu kadunvarsipysäköinnin yli.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kalasataman kaupunkirakenne täydentyy pohjoiseen kohti Arabianrantaa. Alueen liikennesuunnitelmat kannustavat liikkumaan kestäväillä kulkumuodoilla ja mahdollistavat autottoman elämäntavan. Uusi maankäyttö tuo käyttäjiä myös joukko-liikenteelle. Nykyistä luonnonympäristöä säilytetään ja kehitetään yhtä monimuotoisemmaksi.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että edistetään toimivan ja kauniin kaupungin, kunnianhimoisen ilmastovastuun ja luonnonsuojelun sekä Helsingin kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimista. Kaavaratkaisu on Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavan hengen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hermanninranta sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa noin 3,5 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen.

Suunnittelualueesta lähes kaikki on rakennettu täytöille. Täyttöä on tehty osin suunnittele mattomasti, ja osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta. Osa täytöstä on hyvin kantavalla kitkamaalla, ja osa huonosti kantavalla savi- ja liejupohjalla.

Alueella sijaitsee nykyisin veneiden talvisäilytysalue ja pienimuotoista teollista ja kaupallista toimintaa. Alueella sijaitsee myös Hermannin rantapuisto, joka on kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen vihreä ja luonnonmukainen ranta-alue. Aika ajoin lähes kokonaan veden alle jäävä matala ranta on luonteeltaan villi ja hoitamaton.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985–2020, joissa alue on merkitty satama-alueeksi, puistoalueeksi, kalasataman ja elintarviketeollisuuden toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialueeksi, vesialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, kalasatama-alueeksi, erityisalueeksi, venesatama-alueeksi, rautatiealueeksi ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (10/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen	60–65 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden kunnostaminen	17 milj. euroa
Kadut ja aukiot	30–35 milj. euroa
Puistot	5 milj. euroa
Tulviin varautuminen	5 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa



Yhteensä

n. 170–180 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 200–240 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on tehty AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman perusteella.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.7.–23.8.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.6.2022 ja lautakunta päätti 14.6.2022 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Päätöksessään lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkökulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkökymien näkökulmasta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat vapaa-ajankalastukseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, asemakaava-alueen itärajalla sijaitsevaan kaksoisvoimakkaapeliin, jätehuoltoon, hulevesiin, meluntorjuntaan, puurakentamiseen, urheilukentän ja venesäilytysalueen kokoon, koulutonttiin, sekä mahdollisten uusien vammaistyön asumisyksiköiden sijoittamisesta alueelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puutuoteteollisuus Ry
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / liikuntapalvelukokonaisuus
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



29.11.2022

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / nuorisopalvelukokonaisuus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kirjastopalvelukokonaisuus

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891

janni.backberg(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 1/2, päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 2/2, päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus, päivätty 7.6.2022, muutettu 29.11.2022
- 6 Havainnekuva, 29.11.2022
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 29.11.2022)
- 8 Tilastotiedot 29.11.2022
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 29.11.2022

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



29.11.2022

Asia/9

11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimiala 9.8.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus 5.7.2022

Kaupunkiympäristölautakunta 14.06.2022 § 360

Nimistötoimikunta 05.05.2021 § 36

Nimistötoimikunta 07.04.2021 § 25



29.11.2022

§ 675

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kultakruununkaari (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12766)

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Hankennumero 6484_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. 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

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)



11	Tilastotiedot
12	Tehdyt muutokset
13	Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
14	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.11.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49349 ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49319 tontteja 1 ja 2, katu- sekä lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49450).

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- Skanska Talonrakennus Oy: 9 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kultaruununkaari-nimiseen katuun liittyvää aluetta, joka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Kultak-



ruununkaaren pohjoispuolelle olevalle alueelle rakennetaan asuinkerrostalokortteleita ja eteläpuolen korttelialueella rakennusoikeutta lisätään. Samalla tarkistetaan virkistys- ja luonnonsuojelualueen rajausta. Kaavaratkaisu on tehty, koska Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelialueiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu viereisiä katualueita, lähivirkistysaluetta ja kortteli 49319.

Kaavaratkaisussa on pyritty rakentamisen määrässä lähelle alueelle aiemmin valmistellun asemakaavan rakennusoikeutta, tämän vuoksi korttelin 49319 rakennustehokkuutta on lisätty. Alueen kaupunkikuvallinen idea ja luontoarvot on otettu huomioon. Suunnittelualueen pinta-ala on 27 598 m². Kaavaratkaisun kerrosala on 16 930 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 380. Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK) tonttien keskimääräinen tehokkuus (e) on 1,54. Osittain kumoutuneeseen Kruunuvuoren kaavaan verrattuna, rakennusoikeus on vähentynyt 2 880 k-m². Tavoitteena on alueen asuntotuotannon sekä elävän, olemaisen ja turvallisen kaupunginosan edistäminen ja aikaansaaminen. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan Kruunuvuoren luontoarvojen huomioiminen asuinkerrostaloalueiden suunnittelussa ja niiden rajautuminen lähivirkistysalueen suuntaan.

Alueelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalokorttelia. Asukaspysäköinti on osoitettu maan alle ja Salamanterinkuja nimisen kadun varressa olevalle LPA-korttelialueelle. Lähivirkistysaluetta on kasvatettu etelän suuntaan siten, että alueen luontoarvot tulevat huomioiduksi. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7285), jossa on esitetty liikennejärjestelyt Kultakruununkaarelta Yksisarvisenkujalle sekä Salamanterinkujalle, jotka sisältävät korttelien vaatimat järjestelyt jalankulun, pyörä-, auto- ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Pohjoisosan katualueita on muutettu siten, että Villimiehenkuja on poistettu kokonaan ja Yksisarvisenkujaa ja Salamanterinkujaa on lyhennetty puoleen lainvoimaisesta kaavatilanteesta, jolloin pohjoisosan luontoalueita säästyy katurakentamiselta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuinkorttelialueiden sijoittumisella ja rajautumisella luontoalueiden suuntaan huomioidaan lähivirkistysalueen arvokkaat luontoalueet sekä lepakkojen siirtymäreitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä (AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti). Kaavassa varataan riittävästi ti-



laa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa asemakaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu öljysataman tarpeisiin. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu. Nykyisin vanha öljysatama-alue on louhittua sorakenttää. Kaava-alueen pohjoisosa on Kruunuvuoren virkistysaluetta ja harvahkoa kalliometsää, joka säilyy luonnonalueena. Alueella on arvokkaita luontoarvoja. Alueelle on osoitettu virkistysreitit kalliomaastoon, joka on korkeuseroiltaan vaihtelevaa. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolella Kruunuvuoren lähivirkistysalueeseen ja luonnonsuojelualueeseen. Lännessä, etelässä ja idässä alue rajautuu Kruunuvuoren alueelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin. Kruunuvuoren virkistysalueesta on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2022.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2020. Kaavan mukaan alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL/s), kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas virkistysaluekokonaisuus, asuinrakennusten korttelialueeksi (A) sekä katualueeksi.

Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelien osalta alue on kaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa virkistysalueen. Muu osa kaava-alueesta on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaavan mukaisten katualueiden toteuttamisesta. Katualueille asemakaavamuutoksesta aiheutuvien muutosten ei arvioida aiheuttavan erityisiä lisäkustannuksia katualueiden aiemman osin voimassa olevan asemakaavan (12330) tilanteeseen verrattuna.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat jo rakenteilla olevien sekä suunniteltujen vesihuoltolinjojen huomioimiseen asemakaavoituksessa, jätteiden keräyspaikan ja korttelikohtaisten kierrätyspisteiden järjestämiseen sekä Kruunuvuoren alueella sijaitsevien suojelukohteiden huomioimiseen kaavatyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että jo suunnitellut vesihuoltolinjat on otettu huomioon uusia korttelialueita ja katualueita suunniteltaessa. Imujätejärjestelmän keräys- kierrätyspiste- paikat on huomioitu viitesuunnitelmissa sekä niiden huoltoajo liikennesuunnitelmissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella laadittavan lepakkoselvityksen tulosten huomioimiseen kaavaratkaisussa, viher- ja virkistysalueen riittävään kokoon, arvokkaiden luontoalueiden rajautumiseen, öljysatama-alueen verkkoaidan pohjoispuolen säilymiseen luonnontilaisena, alueen luontoarvoihin, lainvoimaisen korttelin AK 49316 poistamiseen kaavasta tai sen uuteen rajaukseen sekä lintujen elinolosuhteisiin kaava-alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalokorttelialueiden rajausta on siirretty etelään lepakkojen siirtymäreitin ulkopuolelle sekä arvokkaat luontoalueet säilyttäen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.7.–16.8.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaehdotuksen vaikutuksiin öljysataman



aidan pohjoispuolen kallio- ja kangasmetsiin, asuinkorttelin siirtämiseen etelämmäksi, ruohokorven säilymiseen, padon määrittämiseen kaavassa, rakennusten irti ottamiseen geologisesti arvokkaasta kallioalueesta, rakentamisen osoittamiseen ulokkeena virkistysalueen suuntaan, Yksisarvisenkujan parantamiseen, valoon ja ekologisiin yhteyksiin, pihaviljelyalueen määrittämiseen kaavassa, piha-alueen määrittämiseen, rakennusaikaiseen varastointiin, lumen säilytykseen, lepakkojen päiväpiilojen sijoittamiseen, katupuiden lisäämiseen, kaava-aineiston kartuttamiseen sekä LUMO-asemakaavan laatimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojelualueen asemakaavamerkintään ja Lep-osa-alueen kaavamääräykseen, suojelukohteisiin kaava-alueen ympäristössä sekä vesihuollon rakennussuunnitelmiin ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen ja yksityisen maanomistajan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



29.11.2022

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 14 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



29.11.2022

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

Kymp/Talouden tuki

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 12
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.8.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021



§ 676

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Piki- tehtaankortteleiden (Malmi) tarkistettu asemakaavan muutosehdo- tus (nro 12790)

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Hankennumero 4844_17, 3432

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 30.8.2022 päivätyn ja 29.11.2022 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12790 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan
muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin len-
tokenttä) korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41, korttelin
38096 tonttia 15, korttelia 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojavi-
her- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365–38370).

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi



29.11.2022

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, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022, päivitetty Kylk:n 29.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 29.11.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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–XII kerroksen välillä.



Pikitehtaankortteleilla 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 tehokain rakentaminen sijoittuu aukion laidoille.

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

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 67 261 k-m². Kerrosala lisääntyy nykytilanteesta 42 949 k-m². Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 50 400 k-m², liike- ja toimitilakerrosalaa 2 800 k-m² ja teollisuuskerrosalaa 14 061 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,84$ vaihdellen välillä $e=1,5-2,9$. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

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 toteutumisesta 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 pikaraitiotiemerkintä 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. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokra-ajan päättymistä edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunasta-



mista. Muiden pienteollisuustonttien osalla nykyinen toiminta voi jatkua entisellään.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan 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
Yhteensä	6,4 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden lisäyksen arvo on karkeasti arvioiden 35–40 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.9.–11.10.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 30.8.2022 ja lautakunta päätti 6.9.2022 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puurakentamisen edistämiseen, liikenteen ratkaisuihin ja meluntorjuntaan, alueen maaperään, puistoalueen reitistöihin ja puroihin sekä lintujen huomioimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen järjestelyihin, meluntorjuntaan, hule- ja tulvavesien käsittelyyn sekä kunnallistekniikan ja jätehuollon järjestelyihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
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, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 29.11.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/11

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 446

Nimistötoimikunta 16.02.2022 § 4



§ 677

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös Jätkäsaaren L3-makasiinirakennuksen tarjouskilpailun ratkaisusta sekä esitykset elinkeinojaostolle ja kaupunginhallitukselle tontin varaamisesta ja luovuttamisesta (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Tyynenmerenkatu 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- valita konseptikilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy (y-tunnus 2747750-3) liitteen 7 mukaisella suunnitteluratkaisullaan.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle seuraavaa:

- varataan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellinen tontti 20799/1 ja rakennus kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle seuraavin ehdoin:
 - Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m².
 - Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
 - Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
 - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeelliselle tontille 20799/1 tai siitä muodostettavalle tontille vahvistetaan vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteestä 9 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

(varaustunnus L1120-134)

Käsittely

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



29.11.2022

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"
- 8 Maanvuokrasopimus, luonnos
- 9 Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteen

Muutoksenhaku

Kohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tiivistelmä ja taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 7.4.2020, että L3-varastomakasiinirakennuksen sekä siihen liittyvän teollisuusnosturin myymiseksi ja kehittämiseksi järjestetään konseptikilpailu. Kilpailun voittajaksi on valittu ehdotus 'L3 Itämeritalo' ja kilpailualue esitetään varattavaksi ehdotuksen takana olevalle Cobbleyard Real Estate Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Tontti 20799/1 on tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka sisältää osto-option. Samanaikaisesti tontin pitkäaikaisen vuokraamisen kanssa tontilla sijaitseva rakennus sekä satamanosturi myydään viranhaltijapäätöksellä ostajalle.

Arviointiryhmä päätyi alun perin suosittelemaan kilpailun voittajaksi NCC Property Development Oy:ta, jonka kilpailuehdotuksessa esitettiin L3-makasiinin kunnostamisen lisäksi toimitilaa uudisrakennukseen L3-makasiinirakennuksen eteläpuolelle. NCC:n kanssa edettiin jatkoneuvotteluihin, jotka olivat käynnissä 2020-2022. Keväällä 2022 NCC vetäytyi neuvotteluista. Jatkoneuvotteluiden myötä arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estatea kilpailuehdotuksellaan, joka sijoittui toiselle sijalle arvostelussa.

2010-luvulla L3-makasiinin tontti on ollut varattuna usealle kehittäjätaholle: Renorille, SRV Yhtiöt Oyj:lle sekä Koy Kaapelitalolle. Aiemmin kohteeseen ei ole saatu muodostettua taloudellisesti toteuttamiskelpoista kehityssuunnitelmaa.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Kaupan kohteena olevaa rakennusta koskien on voimassa kaupunginvaltuuston 15.2.2017 hyväksymä ja 31.3.2017 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos numero 12351. Kyseisen asemakaavan muutoksen kiinteistö ohjeellinen tontti 20799/1 kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen, jossa sijaitsee teollisuushistoriallisesti ja rakennustai-teellisesti arvokas rakennus.

Kaupunki omistaa varausalueen.

Kilpailun järjestäminen



Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 7.4.2020 (§ 199) järjestää Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevaa L3-varastomakasiinirakennusta koskevan konseptikilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää tontilla sijaitsevalle rakennukselle toteuttaja ja ostaja, joka toteuttaa rakennukseen monipuolisesti tiloja esim. taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille. Kilpailuohjelma on liitteenä 5.

Määräaikaan 30.9.2020 mennessä kilpailuun saatiin yhteensä kolme (3) tarjousta. Kilpailun hakuaikaa jatkettiin koronapandemian vuoksi. Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot: NCC Property Development Oy, Cobbleyard Real Estate sekä Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudion ja Consti Korjausrakentaminen Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Kaupunki on tarjousten saamisen jälkeen jatkanut neuvotteluja NCC:n ja Cobbleyard Real Estate Oy:n kanssa vuosina 2020-2022.

Todettakoon, että koronapandemian, Ukrainan sodan sekä epävarman maailmantilanteen katsotaan vaikuttaneen kilpailun järjestämiseen sekä sitä seuranneisiin neuvotteluihin.

Kilpailuehdotus on liitteenä 7.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää toteuttamiskelpoinen ehdotus kilpailualueella sijaitsevan makasiinirakennuksen kehittämiseksi. Kilpailulla on haettu rakennukselle sekä tontilla sijaitsevalle teollisuusnosturille uutta omistajaa, joka suunnittelee ja toteuttaa rakennukseen monipuolisia kulttuuria, vapaa-aikaa ja yhdessäoloa palvelevia tiloja. Konseptia on voinut rakentaa esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille.

Tontin nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m². Tontti on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla sijaitsee historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus (KTY/s). Kilpailualue sijoittuu vetovoimaiselle alueelle ja lähelle asutusta, joten kilpailun kohteelle on haettu niin kaupunkilaisia kuin matkailijoita palvelevaa, toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua.



Kilpailun arviointikriteerit ovat koostuneet seuraavista kokonaisuuksista:

- Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti
- Historiallinen arvo ja identiteetti
- Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

Arviointiryhmän päätös ja esitys alueen varaamiseksi

Arviointiryhmä on valinnut ehdotuksen 'L3 Itämeritalo' kilpailun voittajaksi ja esittää kaupunkiympäristölautakunnalle ja edelleen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että kaupunki varaa Cobbleyard Real Estate Oy:lle tontin ja rakennuksen jatkosuunnittelua varten 31.12.2024 saakka. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 6. Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaisia Jätkäsaaren lisäehtoja.

Kilpailualueella sijaitseva rakennus ja teollisuustila tullaan luovuttamaan myymällä ja tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, osto-optiolla.

Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.

Tietoa hakijasta

Cobbleyard Real Estate Oy on vuonna 2016 perustettu kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä, joka on toteuttanut hankkeita Helsingissä ja Tampereella. Keskeinen referenssi korjausrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutoskohteesta on Elannon vanha leipätehdas Helsingin Sörnäisissä, jossa asumisen lisäksi nykyisin toimii kulttuuri- ja markkinointialan yrittäjiä sekä kulttuurikeskus Caisan toimintaa.

Tontin vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Vuokran määräytyminen

Samanaikaisesti tontin varaamisen yhteydessä tontille on tarpeellista vahvistaa vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet. Hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi on tarpeellista, että hankkeella on mahdollisuus tontin ostamiseen, kun ostajan esittämän suunnitteluratkaisun mukaiset korjaustoimenpiteet rakennuksessa on suoritettu. Näin ollen, esitetään että kaupunki vahvistaa asemakaavan nro 12351 mukaiselle tontille vuokraus- ja myyntiperiaatteet.



Ostaja on tehnyt konseptisuunnitelmaansa perustuen myyjälle tontin rakennusoikeudesta 4 200 000 euron suuruisen ostotarjouksen. Näin ollen vuokratkauden alkaessa tontista perittävä vuosivuokra on 210 000 euroa. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuosivuokrasta esitetään kohteen ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi myönnettäväksi 25 % alennus kolmeksi vuodeksi sopimuskauden alusta lukien. Alkuvuosialennuksen perusteena on 3. ja 4. kerroksien toteutusedellytysten, käytettävyyden ja investointitarpeiden selvittäminen, sillä nykytilassa kerrokset ovat suurilta osin ikkunatonta teknistä tai kausiluontoista kylmää tilaa.

Ostajan esittämän tarjouksen mukaan rakennukseen toteutetaan, liike-, toimisto-, näyttely- ja ravintolatiloja. Ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista maanvuokrasopimukseen täsmennetään vuokran perusteena olevien kerrosneliömetrien jakautuminen tilalajeittain siten, että kullekin tilalajille osoitettava neliömetrimäärä ilmenee maanvuokrasopimuksesta. Maanvuokrien esitetään määräytyvän rakennusoikeuksittain seuraavasti:

- Liiketila: 450 e/k-m²
- Näyttelytila: 400 e/k-m²
- Toimisto: 550 e/k-m²
- Varasto: 175 e/k-m²

Tontin kauppahinta on nykyisten suunnitelmien mukaisesti noin 4 200 000 euroa. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Perusindeksinä käytetään maanvuokraamista koskevan päätöksen ajankohtana viimeisimmäksi julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen.

Osto-oikeuseriaatteet

Vuokra-alueen osto-oikeus määritetään samoin periaattein kuin edellä todettu tontin maanvuokra. Näin ollen tontin kauppahinta on maanvuokrasopimuksen alkaessa 4 200 000 euroa, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen sekä tontin kauppakirjan välisen indeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Elinkustannusindeksin pisteluvun laskiessa kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun tontilla sijaitseva rakennus on olennaisilta osiltaan korjattu ostajan tekemän suunnitelman mukai-



seen käyttöön. Edellä mainitun lisäksi Osto-oikeuden osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Osto-oikeutta käytettäessä kauppahinta tulee suorittaa myyjälle kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Tontin myydään vapaana kaikista kiinnityksistä ja muista vakuusoi-keuksista;
- Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia ehtoja sekä sitä, mitä maakaassa on säädetty.

Arviolausunto

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon. Lausunnon perusteella tarjoajaa on pyydetty tarkistamaan tarjoustaan. Päivitetystä lausun-
nosta voidaan todeta, että esitetyt hinnat vastaavat käypiä arvoja.

Arviokirjat ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 20 kohta).

Rakennuksen myynti

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajan kanssa on neuvoteltu esisopimus rakennuksen ostamisesta sekä rakennuksen kauppakirjaluonnos. Rakennusta koskevan kauppakirjan mukaisesti rakennuksen ja teollisuus-
nosturin myynnin yhteydessä tontti 20799/1 on tarkoitus vuokrata osta-
jalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeuksin.

Rakennuksen kauppahinta määrittää toimivaltaisen rakennuksen myynnistä päättävän tahon. Asiaa koskeva esitys tuodaan toimivaltai-
sen tahon päätettäväksi myöhemmin erikseen.

Esisopimuksen mukaisesti ostaja sitoutuu ostamaan rakennuksen sekä toteuttamaan kilpailuehdotuksen mukaiset toimenpiteet. Ostaja vastaa
kaikista toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksista.

Esisopimuksen mukaisesti osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan ra-
kennusta koskevan lopullisen kauppakirjan, mikäli esisopimuksessa to-
detut ennakkoehdot kaupan toteuttamiselle ovat täyttyneet. Rakennus-
ta koskevassa kauppakirjassa ostaja sitoutuu suorittamaan rakennuk-
sessa peruskorjauksen, jossa rakennus korjataan ostajan kilpailusuun-
nitelman mukaista konseptia palvelevaksi.

Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut huolellisesti Rakennukseen ja on tietoihin Rakennuksen kunnosta ja ominaisuuksista. Kaupunki ei
miltään osin vastaa Rakennuksessa mahdollisesti havaittavista haitta-
aineista, teknisestä kunnosta tai kolmansien laatimista rakennusta kos-
kevista raporteista.



Rakennuksen kauppahinta tulee alittamaan rakennuksen tasearvon. Rakennuksen tasearvo on noin 3,8 miljoonaa euroa, sillä vuosina 2018-2020 kohteeseen on toteutettu välttämättömiä peruskorjauksia, jotta rakennus on voitu pitää käytössä.

Toimivalta ja delegointi

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"
- 8 Maanvuokrasopimus, luonnos
- 9 Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Kohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupun-



29.11.2022

Asia/12

kiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginkanslia



§ 678

Helsingin skeittipaikkalinjaus ja -ohjelma 2022-2032

HEL 2022-008510 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnitteluasiantuntija Antonina Myllymäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antonina Myllymäki, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 09 310 23634
antonina.myllymaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin skeittipaikkalinjaus
- 2 Helsingin skeittipaikkaohjelma 2022-2032

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin Skeittipaikkalinjauksen ja skeittipaikkaohjelman vuosille 2022–2032 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Skeittipaikat ovat yksi Helsingin kaupungin järjestämistä palveluista, jotka edistävät etenkin nuorten kaupunkilaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Skeittaus on vakiintunut liikuntamuoto ja vapaa-ajan har-



rastus, jota harrastetaan myös spontaanisti kaupunkiympäristössä. Skeittaukseen liittyy olennaisesti myös sosiaalinen ulottuvuus, sillä lajia harrastetaan usein kaverien kanssa. Skeittipaikkoja käyttävät skeittajien lisäksi yhtä aktiivisesti scoottaajat, bmx-pyöräilijät ja rullaluistelijat. Etenkin scoottauksen suosio on ollut viime vuosina voimakkaassa kasvussa nuorempien harrastajien keskuudessa. Helsingissä on koko kaupungin kattava skeittipaikkojen verkosto, joka on syntynyt viimeisten 30 vuoden aikana.

Skeittipaikkapalveluiden toteuttamista tukee ja ohjaa Helsingin skeittipaikkaohjelma, jota päivitetään 10 vuoden välein. Skeittipaikkaohjelma perustuu skeittipaikkojen palveluverkoston, jonka tavoitteena on skeittipalvelun alueellinen tasapuolisuus. Helsingin nykyinen skeittipaikkojen palveluverkosto on jo melko kattava, joten uudessa skeittipaikkaohjelmassa vuosille 2022–2032 korostuu olemassa olevien skeittipaikkojen kunnostus. Olemassa olevien skeittipaikkojen ylläpito, kunnostus ja päivittämisen tarpeet nousivat esille myös vuoden 2020 skeittikyselyssä, jonka vastauksissa toivottiin nykyisten kohteiden kunnostusta enemmän kuin uusien kohteiden rakentamista.

Skeittipaikkaohjelma 2022–2032 sisältää verkostotarkastelun sekä skeittipaikkalinjauksen. Ohjelmassa määritellään Helsingin kaupungin tarjoamat skeittipaikkapalvelut ja turvataan skeittipaikkojen palveluverkoston riittävyys ja laatu, tarjonnan tasapuolisuus, turvallisuus sekä avoimuus. Skeittipaikkaohjelman 2022–2032 tavoitteena on ohjata nykyisten kaupungin ylläpitämien skeittipaikkojen laatutason parantamista, esittää mahdollisia uusia kohteita sekä aikatauluttaa alustavaa toteuttamisohjelmaa.

Skeittipaikkaohjelman tavoitteiden toteutumista ohjaa alustava toteuttamisohjelma (Liite 2, taulukko 2), jossa esitetään suunnitelma uusien kohteiden toteuttamisesta sekä olemassa olevien kohteiden kunnossapito- ja huoltotöistä sekä tarpeista. Tavoitteellinen toteuttamisohjelma esittää seitsemää ohjelmakaudella rakennettavaa uudiskohdetta ja kuutta perusparannustarvetta.

Uudiskohteiden ja perusparannuskohteiden lisäksi ohjelman laatimisen yhteydessä tunnistettiin yhdeksän rakenteellisen kunnossapidon kohdetta, joiden korjaaminen ei ole mahdollista nykyisellä kunnossapitoon varatulla käyttötalouden rahoituksella; ne vaativat laajempaa korjausinvestointia. Ohjelmassa myös todetaan, että nykyisellä käyttötalouden rahoituksella skeittipaikkaohjelmassa esitettyä, uudetkin skeittipaikat sisältävää palveluverkostoa ei voida ylläpitää, mikä näkyy tällä hetkellä suurena ja liian aikaisin laukeavana peruskorjaustarpeena. Myös nykyisen verkoston kunnossapidosta on tullut käyttäjiltä palautetta, jossa toivotaan skeittipaikoille nykyistä parempaa hoitoa.



Skeittipaikkaohjelman yhteydessä päivitettiin Helsingin kaupungin skeittipaikkalinjaus (Liite 1), joka määrittelee periaatteet ja reunaehdot skeittipaikkojen suunnittelulle. Palvelulinjaukset ovat kaupunkiympäristön toimialalla yhteisesti sovittuja yleisten alueiden palvelujen järjestämisen ja laatutason määrittelyjä. Tavoitteena on selkeä ja yksinkertainen määrittely ja yhdessä sovittu toimintatapa. Linjaukset on tarkoitettu työn tueksi kaupungin käyttöön, konsulteille ja muille suunnittelijoille, päättäjille sekä kuntalaisille. Linjauksessa määritellään kaupungin tarjoaman palvelun laatutaso eikä se sisällä suunnitteluohjeita.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antonina Myllymäki, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 09 310 23634
antonina.myllymaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin skeittipaikkalinjaus
- 2 Helsingin skeittipaikkaohjelma 2022-2032

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 679

Helsingin frisbeegolflinjaus ja -ohjelma 2022-2032

HEL 2022-008511 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnitteluasiantuntija Antonina Myllymäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antonina Myllymäki, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 09 310 23634
antonina.myllymaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Frisbeegolflinjaus
- 2 Frisbeegolfohjelma 2022-2032

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin Frisbeegolfohjelman ja frisbeegolflinjauksen vuosille 2022–2032 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Frisbeegolf on Helsingin kaupungin järjestämä palvelu, joka edistää kaupunkilaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Palvelun järjestäminen on tarpeellista, sillä se edistää eri-ikäisten ja -kuntoisten kaupunkilaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Kynnys lajin harrastamiseen on matala niin vaadittavan osaamisen kuin kustannusten näkökulmasta



ja laji on tässä mielessä inklusiivinen ja sosiaalista tasa-arvoa edistävä. Frisbeegolf on lisäksi terveysvaikutuksiltaan yhteiskunnallisesti erittäin toivottava, sillä se on pitkäkestoista matalalla sykkeellä ulkoilmassa tapahtuvaa liikuntaa. Lajin olosuhteiden parantaminen kohdentuu hyvin sellaisiin väestöryhmiin, joille tervehenkisestä liikunnallisesta harrastamisesta on merkittävää hyötyä, kuten teini-ikäiset ja varhaisteinit, jotka eivät ole mukana ohjatuissa harrasteryhmissä.

Frisbeegolfin harrastajamäärät ja kiinnostus lajia kohtaan ovat olleet viime vuosina nopeasti kasvussa. Laji on vakiintunut ja suosittu liikuntamuoto, jota harrastetaan suorituspaikkojen puuttuessa spontaanisti mitä erilaisimmissa ympäristöissä. Suosituimpina aikoina helsinkiläisillä frisbeegolfradoilla odotusajat aloituspaikalle kasvavat usein pitkiksikin.

Lisääntyneet frisbeegolfin harrastajamäärä on kasvattanut olemassa olevien frisbeegolfratojen kunnostustarvetta, tarvetta tarkastella frisbeegolfverkoston kattavuutta ja kehittämistarpeita. Frisbeegolftoiminta on hyvää virkistystoimintaa, mutta frisbeegolfalueiden suunnittelussa tulee huomioida jatkossa frisbeegolfin aiheuttama ympäristön kuluminen, harrastuksen turvallisuus sekä yleisten alueiden virkistyskäytön tasapuolisuus eri asukasryhmien näkökulmasta. Frisbeegolfin harrastuspaikkojen suunnittelun haasteena on myös frisbeegolfratojen suuri tilantarve, joille on usein haasteellista löytää tilaa Helsingin viheralueilta. Lisäksi tiivistyvän ja kasvavan kaupungin yleinen virkistyskäyttöpaineen kasvu luo lisää haastetta frisbeegolfalueiden toteuttamiselle, sillä harrastus ei sovellu vilkkaassa virkistyskäytössä oleville viheralueille. Tämän takia frisbeegolfalueita tulee suunnitella, toteuttaa ja kunnossapitää huolellisesti ja harkitusti.

Helsingin frisbeegolfolosuhteiden kehittämistä ohjaa frisbeegolfohjelma, joka päivitetään 10 vuoden välein. Helsingin frisbeegolfohjelma 2022–2032 perustuu frisbeegolfin palvelu-verkostotarkasteluun, jonka tavoitteena on frisbeegolfpalvelun tasapuolisuus koko kaupungissa. Frisbeegolfalueiden suunnittelussa huomioidaan yleisten alueiden käytön tasapuolisuus eri asukasryhmien näkökulmasta. Frisbeegolfohjelman toteuttamista ohjaa palveluverkostotarkastelu ja tavoitteellinen toteuttamishjelma, jossa esitetään alustava suunnitelma uusien kohteiden toteuttamisesta sekä olemassa olevien kohteiden kunnossapito- ja huoltotöistä. Frisbeegolfohjelman 2022–2032 tavoitteena on parantaa nykyisten kohteiden kuntotasoja ja turvallisuutta, perustaa yksi uusi 18-väyläinen frisbeegolfrata pohjoiseen suurpiiriin ja tarkastella uuden frisbeegolfradan sijaintipaikkamahdollisuuksia kaakkoisessa suurpiirissä. Tavoite on kehittää frisbeegolfin harrastusmahdollisuuksia systemaattisesti.



29.11.2022

Frisbeegolfohjelmaan 2022–2032 sisältyy myös frisbeegolfinjauus (liite 1), jonka tarkoituksena on määrittää Helsingin kaupungin tarjoamat yleisten alueiden frisbeegolfpalvelut ja turvata frisbeegolfin harrastuspaikkojen palveluverkoston riittävyys ja laatu, tarjonnan tasapuolisuus, turvallisuus sekä avoimuus kaikille pelaajille. Palvelulinjaukset ovat kaupunkiympäristön toimialalla yhteisesti sovittuja, yleisten alueiden palvelujen järjestämisen ja laatutason määrittelyjä. Linjaukset on tarkoitettu työn tueksi kaupungin käyttöön, konsulteille ja muille suunnittelijoille, päättäjille sekä kuntalaisille. Linjauksessa määritellään kaupungin tarjoaman palvelun laatutaso eikä se sisällä suunnitteluohjeita.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antonina Myllymäki, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 09 310 23634
antonina.myllymaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Frisbeegolfinjauus
- 2 Frisbeegolfohjelma 2022-2032

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 680

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotonttien 10674/1–4 varaamiseksi Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, AK-tontit 10674/1–4)

HEL 2022-006792 T 10 01 01 00

Kraanakuskinkuja / Tihtaalinkatu / Tornikuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025–6) varataan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10674/1 (pinta-ala 885 m², rakennusoikeus 2 050 k-m²+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m²), (AK) 10674/2 (pinta-ala 1 780 m², rakennusoikeus 3 900 k-m²), (AK) 10674/3 (pinta-ala 1 798 m², rakennusoikeus 3 450 k-m²+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m²), (AK) 10674/4 (pinta-ala 380 m², rakennusoikeus 3 300 k-m²).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja 6.10.2022, liitteenä 6 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022, liitteenä 7 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille, liitteenä 8 olevia Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022 sekä liitteenä 9 olevaa Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten 27.9.2022.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot



29.11.2022

- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)
- 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatu- ja kilpailun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalontonteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi ja vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali Helsinki 2035 - tavoitteeseen sekä valita kilpailualueen asuinkerrostalontonteille toteut-



taja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 (22 §) vähähiilisen viherkorttelin laatu-kilpailun perusteella valita tonttien 10656/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n.

Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui toiseksi ehdotus ”Hiiling”, jonka esitti Sfääri Group Oy (Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy) ja kolmanneksi ehdotus ”Verkkosaaren Puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy ja Premico CNRF GP I Oy (Lunden Architecture Oy).

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti todennut, että toiseksi ja kolmanneksi tulleille kilpailuehdotuksille (suunnitelmille) ”Hiiling” ja ”Verkkosaaren Puuverso” tulee varata tontit muualta laadukkaiden kokonaisuuksien toteuttamiseksi. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuista.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.10.2022 (588 §) esittänyt kaupunginhallitukselle tonttien 10675/1–4 varaamista Sfääri Group Oy:lle, joka sijoittui toiseksi kilpailuehdotuksellaan ”Hiiling”.

Mangrove Oy:n kolmanneksi sijoittunutta kilpailuehdotusta (suunnitelmaa) ”Verkkosaaren Puuverso” pidettiin arkkitehtonisesti kunnianhimoisena ja kiinnostavalla tavalla kerroksellisena. Kilpailuehdotuksen vahvuutena pidettiin asuntotypologiaa. Suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. Edellä mainituista syistä tontin varaamista muualta voitaisiin pitää perusteltuna laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi.

”Verkkosaaren Puuverso” kilpailuehdotus sopisi erittäin hyvin kortteliin 10674 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle. Tavoitteena on rakentaa Nihdin alueesta vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue. Näin ollen on perusteltua esittää korttelin 10674 aluetta varattavaksi Mangrove Oy:lle alkuperäiseen laadukkaaseen kilpailuehdotukseen perustuvan asuntohankkeen suunnittelua varten.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavan mukaisten asuinkerrostalotonttien 10674/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Sörnäisistä Nihdin kaava-alueelta Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tonttien 10674/1–4 (12 700 k-m² + kr 300) hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on seuraavanlainen:



- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 6 750 k-m² kuitenkin siten, että 6 750 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 3 375 k-m²) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa rakentaa kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.
- valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 3 900 k-m².
- valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 2 050 k-m².

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa.

Korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä / vuokraamalla. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkeuhkotalonteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että tontille 1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus – ja/tai vuokra-asuntoja että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ja tontille 2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Kaupunki myy tai vuokraa tontin 1 sekä vuokraa tontin 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi ja vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteeseen sekä valita kilpailualueen asuinkeuhkotalonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 (22 §) vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita tonttien 10656/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n.



Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui kolmanneksi ehdotus ”Verkkosaaren Puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä oli yksimielisesti todennut, että kyseinen ehdotus on arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla kerroksellinen sekä katsonut, että tontin varaamista muualta laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna. Myös kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa oli 18.1.2022 (2 §) todettu, että kaupungin entistä kunnianhimoisempien hiilineutraalisuutta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi ja kilpailussa saatujen parhaiden ehdotusten korkea tasoa huomioiden katsotaan, että kaupungin kannalta voidaan pitää perusteltuna, että myös muille kilpailun parhaimmille ehdotuksille pyritään löytämään toteutumisen mahdollisuudet erillisen tontinvarausmenettelyn kautta, kilpailuehdotukseen perustuvana suoravarauksena, edellyttäen, että ehdotusten tekijät sitoutuvat ehdotuksista ilmeneviin perusratkaisuihin ja korkeaan kunnianhimon tasoon. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuksista. Näitä kokemuksia voitaneen hyödyntää tulevaisuudessa muun muassa asuntorakentamisen hiilineutraalisuuteen tähtäävän ohjauksen (esim. asuntotonttien varausehdot) kehittämisessä.

Mangrove Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella, kaupunki on ehdottamassa asuinkerrostalokorttelin 10674 varaamista Mangrove Oy:lle, koska kilpailuehdotus (suunnitelma) sopii hyvin kortteliin 10674 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle.

Mangrove Oy on alustavasti tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10674. Mangrove Oy:n mukaan kortteli 10674 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa energiatehokkaan asuinkorttelin.

Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa ei riittänyt pelkästään korkealaatuinen arkkitehtuuri, vaan tavoitteiden saavuttamiseksi piti olla panostanut myös kunnianhimoisesti vähähiilisyyteen ja ympäristöarvoihin tekijöihin.

Mangrove Oy:n kilpailuehdotus saavutti kilpailun matalimman E-luvun. Kilpailuehdotuksen E-luku poikkesi muista ehdotuksista merkittävästi, sillä ratkaisu perusti korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen. Kilpailuehdotuksessa viherkerroin oli 2,45, mikä on luonnon monimuotoisuuden kannalta kunnianhimoinen.

Kaupunki ja Mangrove Oy ovat yhdessä kuitenkin tunnistanee joitakin haasteita kilpailuehdotuksen soveltuvuudesta kortteliin 10674. Kortteli 10674 sijaitsee merenrannalla, jonne on haasteellista toteuttaa puurun-



koista taloa merelliset sääolosuhteet huomioiden. Myös korkea rakentaminen asettaa rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset, jonka johdosta Mangrove Oy on todennut, että tonttien 10674/1–4 osalta ei ole täysin mahdollista saavuttaa samoja lukemia hiilijalanjäljen ja viherkerroksen osalta kuin kilpailuehdotuksessa on esitetty: hiilijalanjälki 603 kgco₂e/m² (kilpailuehdotuksessa 594 kgco₂e/m²), ja viherkerroin 2,0 (kilpailuohjelmassa 2,45). Lukemat ovat edelleen erittäin kunnianhimoiset. Energiatehokkuuden osalta Mangrove Oy on todennut, että on mahdollista saavuttaa sama energiätehokkuus 28 kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty. Mikäli edellä mainittuihin lukemiin ei päästä, tulee varauksensaajan esittää perustelut poikkeamiselle.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Mangrove Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta Mangrove Oy on jättänyt 10.11.2022 kaupungille tonttivaraushakemuksen asuinkerrostalokorttelin 10674 varaamiseksi kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraushakemuksen jättämisen yhteydessä Mangrove Oy on tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10674.

Mangrove Oy:n mukaan kortteli 10674 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa nettonollaenergiaperiaatteella rakennushanke maalämpöä hyödyntäen, jossa on monipuolinen asunto- ja hallintamuotojakauma.

Mangrove Oy on kuitenkin tunnistanut joitakin kaavallisia haasteita korttelissa 10674. Tonttien 10674/1–4 osalta on mahdollista saavuttaa hiilijalanjäljessä ja viherkerroksessa lähes samat lukemat kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty. Kilpailuehdotuksessa olevan hiilijalanjäljen saavuttamisen suurimpana esteenä on rakennusmateriaalivalinnat, arkkitehtoniset ratkaisut ja talotekniikka. Toisaalta Mangrove Oy on nähnyt energiätehokkuuden osalta sen, että tonttien 10674/1–4 osalta on mahdollista saavuttaa energiätehokkuudessa sama lukema kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty.

Kilpailuehdotus ”Verkkosaaren Puuverso” liitteenä nro 10.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien 10674/1–4 hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään seuraavaa:

- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 6 750 k-m² kuitenkin siten, että 6 750 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 3 375 k-m²) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa ra-



kentää kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.

- valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 3 900 k-m².
- valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 2 050 k-m².

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä mahdollistetaan kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet myös Kalasataman alueella. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit-yksiköllä yhteistyökumppanit.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksessa noudatetaan yleisten varausehtojen (liitteen 4) mukaista perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettava asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Asemakaava ja tonttiedot



Asemakaava ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12576
Asemakaava tullut voimaan	22.1.2020
Tontti 1	
Käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Tihtaalinkatu, Koukkupojankuja
Tontin nro	10674/1
Kiinteistötunnus	91-10-674-1
Pinta-ala m ²	885
Rakennusoikeus k-m ²	2050+150
Tontti 2	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Koukkupojankuja
Tontin nro	10674/2
Kiinteistötunnus	91-10-674-2
Pinta-ala m ²	1 780
Rakennusoikeus k-m ²	3 900
Tontti 3	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Tihtaalinkatu, Manttelimiehenkuja
Tontin nro	10674/3
Kiinteistötunnus	91-10-674-3
Pinta-ala m ²	1 798
Rakennusoikeus k-m ²	3 450
Tontti 4	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Manttelimiehenkuja
Tontin nro	10674/4
Kiinteistötunnus	91-10-674-4
Pinta-ala m ²	380
Rakennusoikeus k-m ²	3 300

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 hyväksynyt Sörnäisten Kalasataman (Nihti) asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12576) -nimisen asemakaavan nro 12576. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 22.1.2020. Kaava-alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen. Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsi aiemmin



Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle.

Asemakaavan mukaisella asuinkerrostalokorttelin 10674 tonteilla (AK) nro 1–4 sijaitsevat korttelia pohjois-, itä-, etelä- ja länsireunoilta rajaavat asuinkerrostalojen rakennusalat.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisien pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttien pysäköinti on sijoitettu tonttien väliin jäävän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan kannenalaiseseen tilaan, johon saa rakentaa myös teknistä tilaa. Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan

- liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja,
- liitteen 4 yleisiä varausehtoja,
- liitteen 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja 6.10.2022,
- liitteen 6 Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022,
- liitteen 7 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut) ja
- liitteen 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022
- liitteen 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Mangrove Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaamista Mangrove Oy:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan ”Asuntotonttien suoravaraukset” mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asunto-tontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Mangrove Oy:n laatima suunnitelma nimimerkillä ”Verkkosaaren Puuverso” vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotonteista (AK) 10656/1 ja 2 oli kil-



pailun arviointiryhmän mukaan arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla kerroksellinen. Suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. E-luku oli kilpailuehdotuksista pienin, joka perustui korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen.

Kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti pitänyt hyvänä, että nyt varauksensaajaksi esitettävän tahon laatima kilpailuehdotus toteutuisi muualla. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi.

Varattavaksi esitettävä korttelin 10674 tonttien varaamiseksi Mangrove Oy:lle aiemmin järjestetyn kilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaisi osaltaan myös tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentamista. Kortteliin nyt laadittu esitys tuo alueelle toteutuessaan uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu korttelin 10656 alueella järjestetyn vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun yhteydessä laadittuun laadukkaaseen kilpailuehdotukseen (suunnitelmaan) ja kilpailun päättymisen jälkeen tahojen välillä käytyihin neuvotteluihin.

Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varauksensaaja on tietoinen, että yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella noudatetaan alueellisia lisäehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Tontinvaraus tulee voimaan vasta kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisia varausehtoja sisältävät sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät -tontinvarausehtoja.

Ehdotus ”Verkkosaaren Puuverso” otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tonttien myöhempi luovuttaminen



Nyt varattavaksi esitettävät tontit 10674/1–4 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä, mikäli varauksensaaja haluaa ostaa tontit. Säänneltyyn tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Tässä tapauksessa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasunto-tuotantoa ja vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa koskevien tonttien (noin 53 %) eli 6 750 k-m² myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua, koska aikanaan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa annettiin myös mahdollisuus voittajalle ostaa vapaarahoitteisen sääntelemätöntä asuntotuotannon tontti / tontit markkinahintaan. Eli tonttien myyntiä tukee se, että tontinvarauksen 10674/1-4 taustat on vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa. Myös varattavat tontit sijoituvat meren äärelle erityisen houkuttelevalle ja arvokkaalle paikalle, joilla kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjausten mukaan tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä.

Tontit ovat myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen kaavatonttien 10674/3 ja 4 myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Nyt varattavaksi esitetyt tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Myös kaavassa määrittelemättömän nyt toteutettavaksi velvoitetun liikerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markkina-arvo.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan kaup-pakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudat-taen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tont-tien yleisiä luovutusperiaatteita.

Toimivalta

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



29.11.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)
- 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 681

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Silja Borgarsdóttir Sandelinin toivomusponnosta selvittää mahdollisuutta lisätä uusia tapoja toteuttaa veneiden talvisäilytyspaikkoja

HEL 2022-009093 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silja Borgarsdóttir Sandelin: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdóttir Sandelinin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Silja Borgarsdóttir Sandelin, toivomusponsi, Kvsto 1.6.2022
- 2 Kartta selvitetystä sijainneista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimiala pitää veneilyä keskeisenä elementtinä Helsingin merellisyydessä ja tunnistaa talvisäilytyksen tärkeänä kysymyksenä. Toimiala ei pidä tällä hetkellä mahdollisena lisätä merkittävästi kaupungin hallinnoimien talvisäilytyspaikkojen määrää sellaisilla keinoilla, jotka edellyttävät laajoja uusia aluevarauksia Helsingin ranta-alueilla. Melko merkittävä osa nykyisistä talvisäilytyspaikoista tulee poistumaan, kun tilapäisesti talvisäilytyksen käytössä olleet alueet otetaan rakentamisen käyttöön. Myös nykyinen hinnoittelumalli, jossa



kaupunki tarjoaa erittäin edullista talvisäilytystä, estää tehokkaasti uusien yrittäjien pääsyä markkinoille.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 1.6.2022 hyväksynyt valtuutettu Petrus Pennasen seuraavan toivomusponnen:

”Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuutta lisätä uusia tapoja toteuttaa veneiden talvisäilytyspaikkoja.”

Veneiden talvisäilytysratkaisuja on selvitetty

Veneiden talvisäilytystä käsittelevä raportti laadittiin vuonna 2016 tiiviissä yhteistyössä helsinkiläisten veneilyseurojen (Helvene) ja kaupunkiorganisaation kanssa. Keskeisenä keinona talvisäilytysongelman ratkaisemiseksi raportissa nostetaan esille uusien talvisäilytysalueiden määrääminen sekä uusien talvisäilytysratkaisujen mahdollistaminen kaavoituksella. Tällä hetkellä on kuitenkin arvoitu, että vuoteen 2025 mennessä nykyisistä talvisäilytyspaikoista poistuu noin 1 900 paikkaa ja korvaavia paikkoja saadaan lähivuosina vain rajallisesti. Väliaikaisena ratkaisuna on esitetty Malmin kentän noin 350 trailerilla kuljetettavan veneen paikkaa. Pidemmällä aikavälillä talvisäilytyspaikkoja on tulossa Helsingin omistamille maille Porvoon Tolkkisiin sekä Kirkkonummen Kantvikiin, joissa asemakaavoitus on vireillä. Alueiden kaavoitus on käynnissä ja paikat olisivat käytössä aikaisintaan 2026–2028, kaavaprosessien etenemisestä riippuen. Myös satamapaikkoja poistuu ranta-alueiden rakentamishankkeiden myötä lopullisesti tai väliaikaisesti ja korvaavia satamapaikkoja tarvitaan.

Veneiden talvisäilytyspaikkojen riittävyys haastetta ratkaistaan kaupunkiympäristön toimialalla osana maankäytön suunnittelua. Ei ole nähtävissä, että merkittäviä uusia talvisäilytysalueita olisi Helsingin alueella mahdollista toteuttaa, kun otetaan huomioon kaupungin kasvun vaatima asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentaminen sekä virkistys- ja suojelutarpeet. Ranta-alueet ovat erittäin houkuttelevia paikkoja rakentamiselle.

Kaupunkiympäristön toimialalla on vuosina 2021–2022 selvitetty vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja uusille talvisäilytysalueille (kartta liitteenä). Suurin osa tarkastelluista alueista on kuitenkin karsiutunut pois esimerkiksi luontoarvojen takia. Östersundomissa on potentiaalia pitkällä aikavälillä tutkia alueita myös talvisäilytyksen käyttöön. Haasteena on kuitenkin muiden maankäyttömuotojen kuten asumisen ja työpaikkara-



kentämisen tarpeet samoilla alueilla sekä vaatimukset pohjarakentamiselle paikoin haastavassa maastossa.

Talvisäilytykseen tarvitaan uusia tapoja ja toimijoita

On selvää, että tulevaisuudessa Helsingin kaupungin rooli veneiden talvisäilytyksessä tulee pienentymään säilytykseen soveltuvien ranta-alueiden rakentuessa. Nykyinen menettely, jossa kaupunki vastaa suuresta osasta talvisäilytyspaikkoja ja tarjoaa niitä veneilijöiden käyttöön edulliseen hintaan, vaikeuttaa uusien toimijoiden mahdollisuuksia tarjota kilpailukykyisiä talvisäilytyspalveluja. Kysyntä on selvästi tarjontaa suurempaa, joten voi olla perusteltua nostaa talvisäilytyksen hintaa siten, että kysyntä ja tarjonta kohtaavat nykyistä paremmin ja samalla syntyy uusia markkinaehtoisia tapoja toteuttaa veneiden talvisäilytystä.

Kiristyvässä taloustilanteessa on tärkeä tarkastella kaupungin tuottamia palveluja kriittisesti. Myös veneiden talvisäilytyksen osalta voidaan pohdita, onko se kaupungin ydintoimintaa vai voisivatko jotkut muut tahot mahdollisesti hoitaa sen tehokkaammin. Kaupungin järjestämä veneiden talvisäilytys perustuu pääsääntöisesti itsepalveluun, jossa asiakkaalle on osoitettu talvisäilytyspaikka, jolle on aina esteetön pääsy kuljetuskalustolla. Markkinaehtoinen toiminta tuottaa maankäytön näkökulmasta tehokkaampia ja kustannustehokkaita ratkaisuja. Arvokkailla ranta-alueilla tämä tarkoittaa, että yksityinen toimija pakkaa veneet mahdollisimman pienelle alalle. Monet kaupungit ovat ulkoistaneet koko veneiden talvisäilytyksen venekerhoille tai muille yksityisille toimijoille.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.12.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Silja Borgarsdóttir Sandelin, toivomusponsi, Kvsto 1.6.2022
- 2 Kartta selvitetystä sijainneista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 682

Maanvaihto Vantaan kaupungin kanssa Helsingin ja Vantaan Länsi-salmessa

HEL 2022-013613 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä maa-alueiden vaihdon, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 26,5 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Länsisalmen alueella ja Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 28,3 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Helsingin kaupungin Salmenkallion alueella. Kauppakirjaluonnokset liitteenä 1 ja 2.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos myynti
- 2 Kauppakirjaluonnos osto
- 3 Karttaliite
- 4 Maakuntakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



29.11.2022

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat neuvotelleet omistamiensa maa-alueiden vaihdosta Länsisalmen-Salmenkallion alueella. Helsingin kaupungin on tarkoituksenmukaista luopua maanomistuksestaan Vantaan kaupungin alueella. Vastineeksi Helsingin kaupunki saa laajoja kaupungin maanomistusta täydentäviä maa-alueita kaupunginrajojen sisäلتä. Kirjanpidollisista syistä vaihto toteutetaan kahdella erillisellä kaupakirjalla.

Helsingin kaupungilla ei ole syytä omistaa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä kuin erityistapauksessa, joten päätösesityksen mukaisista Vantaan alueella sijaitsevista maista voidaan luopua.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vaihdon.

Kiinteistötiedot

Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille Salmenkallion kaupunginosasta noin 3,78 suuruisen tilan 91-417-13-53 Nikuksen kulma, noin 0,70 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-21 Bergkulla I, noin 0,31 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-23 Pellonpää, noin 6,6 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-13 Heikas, noin 2,85 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-4-35 Kalliomäki sekä noin 14,06 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-5-33 Wikkulla. Vantaan kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 28,30 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille Länsisalmen kylästä noin 4,56 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-4-41 Nedre-Kärras, noin 2,82 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-13-28 Kålkärr sekä noin 19,12 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Helsingin-



gin kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26,50 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Luovutusten kohteisiin sisältyy useita pellonvuokrasopimuksia kaupunginrajojen molemmin puolin. Osapuolet ovat sopineet, että pellonvuokrasopimukset pysyvät ennallaan vuokrakauden loppuun asti (voimassa 31.12.2024 ja 31.12.2026 asti). Peltolohkoihin kohdistuvat EU-tukioikeudet sisältyvät luovutuksiin, mutta ne luovutetaan vasta vuokrakauden päätyttyä uudelle omistajalle.

Kiinteistöstä 92-410-1-61 on vuokrattu noin 1 900 m² suuruinen määräala liikennekaasun jakeluasemaa varten 31.12.2029 asti. Vuokrasopimus siirtyy Vantaan kaupungille.

Luovutusten kohteet on osoitettu oheisessa liitekartassa 3. Luovutusten kohteet ovat valtaosin metsää ja viljeltyä peltoa. Luovutusten kohteet ovat rakentamattomia lukuun ottamatta kiinteistöllä 92-410-1-61 sijaitsevaa vuokralaisen omistamaa liikennekaasun jakeluasemaa.

Kaavoitustilanne

Luovutettavat alueet sijaitsevat kumotun kuntien Östersundomin yhteisen yleiskaavan alueella, jonka Korkein hallinto-oikeus kumosi 12.5.2021. Helsingin kaupunki on laittanut vireille alueelleen Östersundomin osayleiskaavan (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2022) laatimisen.

Alueen suunnittelua ohjaa 12.6.2018 hyväksytty Östersundomin maakuntakaava, joka sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa Helsingin luovuttamat alueet on osoitettu pääasiassa raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös mm. viheryhteystarve ja poikittainen joukko liikenteen yhteysväli. Vantaan luovuttamat alueet on osoitettu maakuntakaavassa pääasiassa työpaikka-alueeksi ja osittain luonnonsuojeluaueeksi. Osalle alueesta ei kohdistu maakuntakaavassa lainkaan kaavamerkintää. Maakuntakaavakartat on esitetty oheisessa karttaliitteessä 4.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten hankkimisesta, kun kauppahinta on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



29.11.2022

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

tom.qvisen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos myynti
- 2 Kauppakirjaluonnos osto
- 3 Karttaliite
- 4 Maakuntakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



§ 683

Kaupunkimittauspalveluiden hinnaston vahvistaminen 1.1.2023 alkaen

HEL 2022-013204 T 02 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan kaupunkimittauspalveluiden hinnaston voimaantulevaksi 1.1.2023 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Tiina Talvitie, kaupungingeodeetti, puhelin: 09 310 32460
tiina.m.talvitie(a)hel.fi
Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi
Simo Gröhn, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 28414
simo.grohn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotus kaupunkimittauspalveluiden hinnastoksi 1.1.2023 alkaen
- 2 Nykyinen voimassa oleva hinnasto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkimittauspalveluiden hinnaston mukaisten tuntityönä veloitettavien palveluiden henkilötyöveloitushintoihin esitetään noin kolmen prosentin korotusta. Nykyinen hinnasto henkilöveloitushintojen osalta on ollut voimassa 1.1.2022 alkaen. Esitettävä korotus perustuu palkkakustannusten nousuun edellisen vuoden aikana.

Tonttijaon laadinnan, geodeettisen laskennan palveluiden (liitteen 1 sivut 2 ja 3) sekä viranomaislupia varten tehtävien kiinteistöjen omistajatietoselvitysten (liitteen 1 sivu 7) veloitusintoihin esitetään yhteensä tu-lovaikutukseltaan noin kahdeksan prosentin korotusta kustannustason



nousun (n. 2,5 %) sekä sen lisäksi kustannusvastaavuuden parantamiseksi tehtävän tasokorotuksen (n. 5-6 %) johdosta. Muihin kuntarekisterin tietojen luovutushintoihin ei esitetä korotuksia. Ko. hinnat vastaavat HSY:n ylläpitämän seudun perusrekisterin (SePe) tietojen luovutushintoja, jotka hyväksytään vuosittain pääkaupunkiseudun rekisteriyhteistyöryhmässä.

Rajan- ja korkeudennäytön mittausten hintojen osalta esitetään myös noin kolmen prosentin korotusta. Mittauspalvelut itsessään säilyvät nykyisellään. Esitetyt hinnat ovat liitteen 1 sivulla 6.

Kiinteistötoimitusmaksutaksa

Kunnan kiinteistönmuodostusviranomaisen suorittamista asemakaava-alueen kiinteistötoimituksista ja muista toimenpiteistä perittävistä maksuista säädetään kiinteistötoimitusmaksulaissa (558/95). Lain 4 §:n mukaan maksut määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, josta päättää kunta. Helsingin kaupungin hallintosäännön (luku 10, 1 §) mukaan päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle. Taksa perustuu keskimääräisten kustannusten perusteella laskettuihin toimituskohtaisiin maksuihin, toimituskorvauksiin.

Voimassa oleva Helsingin kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2020 31 § ja se on ollut voimassa 1.1.2021 lähtien. Taksan mukaisia tuloja kerättiin viime vuonna noin 444 000 euroa. Niillä katettiin noin 93 % taksan mukaisten kiinteistötoimitusten kustannuksista.

Osana kaupunkimittauspalveluiden hinnastokokonaisuutta liitteen 1 sivuilla 4 ja 5 olevassa esityksessä kiinteistötoimitusmaksutaksaksi toimituksista ja muista toimenpiteistä perittäviin maksuihin on tehty kahden vuoden kustannustason nousun huomioiva noin 4,5 %:n korotus sekä sen lisäksi tulovaikutukseltaan keskimäärin noin 2-3 % tasokorotus kustannusvastaavuuden parantamiseksi.

Esityksen mukaisen uuden kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteella veloittavien maksujen hintataso on enimmäkseen jonkin verran korkeammalla tasolla ja vain joidenkin osalta alemmalla tasolla kuin Vantaan vastaavat maksut 1.1.2021 ja Espoon vastaavat maksut 1.7.2021 alkaen.

Kartta- ja paikkatietopalvelut ja -tuotteet

Kartta- ja paikkatietopalveluiden ja -tuotteiden osalta esitetään myös noin 3 % tasoista hinnan tarkistusta. Tuotteet ja palvelut sekä niiden hinnoittelu säilyvät muutoin pääosin nykyisellään. Asiakaspalvelusta luovutettavien tai toimitettavien fyysisten tuotteiden kappalemäärä on



vähentynyt digitalisaation ja pandemian vaikutuksesta. Näiden osalta eräitä harvoin käytettyjä tuotenimikkeitä on yhdistetty tai poistettu hinnastosta.

Esitys 1.1.2023 voimaan tulevaksi kaupunkimittauspalveluiden hinnastoksi on liitteessä 1.

Nykyinen hinnasto

Nykyinen voimassa oleva vuosihinnasto 2022 on liitteessä 2.

Liitteen 2 hinnastokoosteeseen sisältyvästä rakennusvalvontamittausten taksan osasta päättää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto erikseen. Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) rekisteriotteiden hinnoista sekä kaupanvahvistuksen palkkioista määrätään Maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Näin ollen nämä hinnastokoosteessa (liite 2) olevat hinnaston osat eivät sisälly nyt kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tulevaan kaupunkimittauspalveluiden hinnastoon (liite 1).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Talvitie, kaupungingeodeetti, puhelin: 09 310 32460
tiina.m.talvitie(a)hel.fi
Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi
Simo Gröhn, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 28414
simo.grohn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotus kaupunkimittauspalveluiden hinnastoksi 1.1.2023 alkaen
- 2 Nykyinen voimassa oleva hinnasto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Palu/Kami



§ 684

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 3.8.2022 § 136 (autovaurio)

HEL 2022-003257 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 3.8.2022 (136 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 3.8.2022 (136 §) päätöksellään hylännyt 20.2.2022 Koirasaarentien ja Reiherintien liikenneympyrässä tapahtuneeseen ajoneuvon vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa määrältään 270,00 euron vahingonkorvauksesta 20.2.2022 kello 17.25 ajoradalla, Koirasaarentien ja Reiherintien liikenneympyrässä tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyen. Hakijan auton rengas oli vaurioitunut syvään, teräväreunaiseen kuoppaan ajamisen seurauksena. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että tarkastusajoja olisi pitänyt tehdä vallinneissa olosuhteissa useammin kuin on toteutunut. Syvä ja teräväreunainen kuoppa ei ole voinut syntyä hetkessä. Hakija kiistää myötävaikuttaneensa vahingon syntymiseen ajoneupudellaan. Väistämisvelvollisena hän oli lähestynyt liikenneympyrää alhaisella nopeudella. Syvän kuopan ilmaantuminen oli ollut yllättävää ja täysin ennalta-arvaamatonta, eikä tätä ennalta-arvaamattomuutta ole poistaneet alueella olleet yleiset tietyöliikennemerkkit. Kuopasta ei ollut ennakkovaroitusta.

Perustelut

Lautakunta viittasi yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyi yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.



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

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä ajoradalla oleva kuoppa ei yksinään aiheuta kaupungille vahingonkorvausvastuuta silloinkaan, kun siihen osumisesta on aiheutunut yksittäiselle tienkäyttäjälle vahinkoa. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kaupunki on syylistynyt laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn kunnossapitovastuun osalta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Sääolosuhteiden ollessa kuoppien syntymiselle otolliset, saattaa isokin kuoppa syntyä tai pieni kuoppa laajentua hyvin nopeasti eikä kuopan muodostumista määrättyyn paikkaan pysty aina ennakoimaan. Yksikön päällikön päätöksen perusteluihin viitaten todetaan, että vahinkoajan kohtana olosuhteet olivat otolliset isonkin kuopan syntymiselle lyhyessä ajassa.

Koirasaarentie kulkee rakenteilla olevaan Kruunuvuorenrantaan. Alueen rakentaminen on kesken. Saadun selvityksen mukaan Koirasaarentien keskeneräisyydestä oli varoitettu tietyöliikennemerkillä Henrik Borgströmin tien liittymän jälkeen. Merkinnöillä varoitetaan työnalaisesta tieosuudesta, jolla saattaa olla työkoneita, työntekijöitä taikka työstä tai työn keskeneräisyydestä johtuvia vaaroja kuten irtokiviä tai kuoppia. Erillisiä kuoppia ei ole käytännössä mahdollista erikseen merkitä. Työmaaliikennemerkein varoitettulla katualueella liikuttaessa on tienkäyttäjän noudatettava erityistä varovaisuutta koko alueella.

Kaupungilla on oltava kohtuullinen aika korjata päällystevauriot myös II-luokan kaduilla, sillä katuja ei voida pitää reaaliaikaisesti kaikilta osin hoitoluokan edellyttämässä kunnossa. Selvityksen mukaan vahinkopaikalla oli tehty katutarkastusajoja mm. 8.2.2022, 9.2.2022, 14.2.2022 ja 16.2.2022. Kuoppia oli paikattu kylmämassalla mm. 14.2.2022, 18.2.2022 ja 21.2.2022. Lisäksi paikkauksia oli tehty 1.-18.2.2022 välisenä aikana aina tarvittaessa. Säätilan vaihtelu ja työmaahan liittyvä raskas liikenne ovat kuormittaneet alueen ajoratoja ja edesauttaneet pintavaurioiden syntymistä.

Kaupunki on tarkkaillut kadun kuntoa ja viivytyksettä ryhtynyt tekemään pikakorjauksia kylmämassalla saatuaan palautejärjestelmään ilmoituksia kyseisestä väylästä.

Edellä esitetyillä ja muutoin yksikön päällikön päätöksessä todetuilla perusteilla kaupunki katsoo olosuhteet huomioon ottaen toimineensa



29.11.2022

asiassa huolellisesti kunnossapitovastuun osalta, eikä kaupunki näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

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

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

Sovellettu lainsäädäntö

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §, Säädosliite: liite 3.1, merkki A11

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 10.8.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 8.8.2022. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 12.8.2022 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 10.8.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 03.08.2022 § 136

HEL 2022-003257 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.



Päätöksen perustelut

Hakija on 25.2.2022 esittänyt kaupungille 270,00 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvon rengas vaurioitui 20.2.2022 klo 17.25 ajettaessa ajoradalla olleeseen syvään, teräväreunaiseen kuoppaan Koirasaarentien ja Reiherintien liikenneympyrässä. Hakijan mukaan kuopassa oli myös irrallisia mukulakiviä.

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

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

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

Koirasaarentie on kokoojkatu, ja luokiteltu hoitoluokkaan II. Sen päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta taholta. Selvityksen mukaan Koirasaarentie kulkee rakenteilla olevaan Kruununvuorenrantaan. Alueen ja myös Koirasaarentien rakentaminen on kesken. Koirasaarentien keskeneräisyydestä varoitetaan tietyöliikennemerkillä Henrik Borgströmintien liittymän jälkeen. Selvityksen mukaan vahinkopaikalla on tehty katutarkastusajoja mm. 8.2.2022, 9.2.2022, 14.2.2022 ja 16.2.2022. Kuoppia



on paikattu kylmämassalla mm. 14.2.2022, 18.2.2022 ja 21.2.2022. Lisäksi paikkauksia on tehty 1.-18.2.2022 välisenä aikana aina tarvittaessa. Säätilan vaihtelu sekä Kruunuvuorenrannan työmaahan liittyvä vilkas raskasliikenne kuormittaa kyseistä väylää ja edesauttaa kuoppien syntymistä.

Kuoppien syntyminen märkiin ajoratoihin johtuu ajoradalla olevasta vedestä, lämpötilan vaihtelusta 0 °C molemmin puolin sekä ajoneuvojen renkaiden kuluttavasta yhteisvaikutuksesta. Reikä alkaa tyypillisesti muodostumaan kohtaan, jossa vesi seisoo ja johon kohdistuu kulutusta, kuten ajouraan. Lämpötilan ollessa lähellä nollaa ajoradan märkä isokin kuoppa voi syntyä hyvin nopeasti, jopa muutamassa tunnissa.

Forecan tilastoissa Kaisaniemen sääaseman mittauksissa tammi- ja helmikuussa 2022 lämpötila on vaihdellut 0 °C molemmin puolin vahinkopäivään asti. Forecan mukaan helmikuun sademäärä oli laajalti maan etelä- ja itäosassa poikkeuksellisen suuri. Sääilmiö on poikkeuksellinen silloin, kun se esiintyy tilastollisesti keskimäärin kerran 30 vuodessa tai harvemmin. Suuret sademäärät tarkoittivat suuria lumimääriä ja etelässä suurimmassa osassa helmikuun päiviä vähintään käytiin plussan puolella. Pintojen sulaminen ja uudelleen jäätyminen aiheuttivat monin paikoin ajoittain hyvinkin hankalia keliolosuhteita.

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

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

Vahingonkärsijän oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun. Vaikka päällystevauriot olisivatkin joskus hankalia havaita, ajoneuvojen kuljettajia sitovat silti tieliikennelain säännökset. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitse-



maan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Kaupungilla on oltava kohtuullinen aika korjata päällystevauriot myös II-luokan kaduilla, sillä katuja ei voida pitää reaaliaikaisesti kaikilta osin hoitoluokan edellyttämässä kunnossa. Kaupungilla on mahdollisuus korjata päällystevaurio vain, jos se havaitaan tarkastusten yhteydessä tai jos tienkäyttäjä ilmoittaa siitä kaupungille. Kaupungin palautejärjestelmään on tehty ilmoituksia kyseisestä väylästä, joiden johdosta kadun kuntoa on tarkkailtu ja toimenpiteitä tehty paikkaamalla kuoppia kylmämässä.

Kuluva vuosi on ollut routavaurioiden osalta haasteellinen ja katujen pintoihin on syntynyt vaurioita keskimääräistä enemmän koko maassa. Asiasta on uutisoitu yleisesti valtakunnallisella tasolla. Kuoppa on muodostunut aikana, jolloin katujen reikiintyminen on laajaa sää- ja keliolojen vuoksi. Alueen keskeneräisyydestä varoitetaan tietyöliikenne-merkillä.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinko aikaan vallinneet sääolot sekä työmaan raskas kalusto ovat aiheuttaneet kuopan syntymisen ajoväylään. Kaupunki on ryhtynyt toimenpiteisiin viivytyksettä ja kyseisen ajoväylän kuntoa on seurattu säännöllisesti. Kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti ja hoitaneensa kunnossapidon kunnossapitolain mukaisesti, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §, liite 3.1., A11

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Riitta Mäkelä, valmistelija, puhelin: 310 28382
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 685

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 7.7.2022 § 27 (liukastuminen)

HEL 2022-003898 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 7.7.2022 (27 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 7.7.2022 (27 §) päätöksellään hylännyt 28.2.2022 osoitteessa Tempelikatu 25 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään yhteensä 7.130,00 euron vaatimuksen vahingonkorvauksesta 28.2.2022 kello 20.00 jäisellä ja osin hiekoitetulla jalkakäytävällä osoitteessa Tempelikatu 25 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että kunnossapitäjän olisi pitänyt hiekoittaa kyseistä katualuetta tiheimmällä aikavälillä. Viittaamaansa oikeuskäytäntöön nojaten hakija katsoo, että noudatettua kolmen päivän hiekoitusväliä on pidettävä riittämättömänä silloin, kun katujen tiedetään olevan erittäin liukkaita, sääolosuhteet eivät ole ennalta-arvaamattomia, hiekoitushiekan käyttäminen lumisateen tai vastaavan syyn vuoksi ei ole perusteetonta, käsillä ei ole ylivoimaista estettä ja vahinkopaikka on erittäin vilkkaasti liikennöity päivisin ja iltaisin. Hiekoittamattomia jäätyneitä kohtia on ollut vahinkopaikalla enemmän, kuin mitä kohtuudella voidaan hyväksyä. Suojateiden välitöntä läheisyyttä on pidettävä huolellisuusvelvoitetta ennestään korottavana seikkana. Kaupunki ei ollut rajannut liukasta katualuetta puomein tai merkinnyt varoitusmerkeillä. Hakija itse ei ollut myötävaikuttanut vahingon syntymiseen omalla toiminnallaan.

Perustelut



Lautakunta viittasi hallintopäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyi hallintopäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

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

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä ajoittainen liukkaus synnytä kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, joten pelkästään siitä, että talviolosuhteissa on tapahtunut liukastuminen, ei yksinään seuraa kunnossapitovelvollisen vahingonkorvausvastuuta.

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

Lämpötila on vahinkopäivänä ja sitä edeltävän yön ajan vaihdellut 0 asteen molemmin puolin, ollen vahingon tapahtuma-aikaan +1 astetta. Sateita ei ole esiintynyt. Kunnossapidon selvityksen mukaan vahinkopaikka on GPS-tietojen mukaan hiekoitettu edellisen kerran ennen vahinkoa vahinkopäivän aamuna kello 9.49 ja sitä edeltävän kerran 25.2.2022 kello 8.15. Näiden hiekoitusten jälkeen tai välillä ei ole mitattu sellaisia sateita tai sellaista liukkauden tuntuva lisäntymistä, että olisi tullut ryhtyä ylimääräisiin kunnossapidon toimenpiteisiin. Myöskään kelikeskus ei ole hälyttänyt.

Lämpötilan vaihdellessa nollan molemmin puolin on jalankulkijan kannalta ennalta arvattavissa, että jalkakäytävät ja kadut saattavat olla liukkaita asianmukaisesta kunnossapidosta huolimatta. Vahinkopaikka oli kaupungin normien mukaisesti hiekoitettu viimeksi vahinkopäivän aamuna ja sitä edeltävän kerran 25.2.2022. Hakijan toimittamien kuvien perusteella on todettavissa, että paikalla on ollut runsaasti hiekkaa. Kaupungille ei ole tullut lähiajoilta muita korvausvaatimuksia. Paikan vilkkaus huomioon ottaen tämäkin osoittaa, että kaupungin käytäntöjen mukainen hiekoituksen taajuus on vallinneen, tavanomaisen talvikelin aikana ollut riittävää.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessa, että hallintopäällikön päätöksessä on siteerattu virheellisesti ratkaisun KKO 1998:147 oikeusohjetta. Ratkaisutekstissä todetaan, että "Liukkaudentorjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että tiet eivät koskaan olisi liukkaat" (vrt. hallintopäälli-



kön päätös: "...että kadut eivät koskaan olisi liukkaat"). Hakija katsoo, että oikeusohje on tuolloin voimassa olleen lainsäädännön valossa ollut sovellettavissa vain maanteihin, ei katuihin.

Voimassa oleva tieliikennelaki (729/2018) koskee liikennettä tiellä ja tiellä tarkoitetaan määritelmällisesti myös katua. Kunnossapitolain (669/1978) mukaan kadun kunnossapito käsittää myös toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapito käsittää myös toimenpiteet, jotka talvella ovat tarpeellisia kadun pysyttämiseksi tyydyttävässä kunnossa, kuten esim. liukkauden torjumisen. Oikeuskäytännön soveltamisessa on aina otettava huomioon ennakkopäätöksen antamisen aikaan voimassa olleet säännökset, käytännöt yms. Kaupunki kuitenkin katsoo, että hakijan siteeraama ennakkotapauksen KKO 1998:147 kohta soveltuu edelleen periaatteena sekä yleisiin maanteihin että katuihin. Kummankaan osalta ei ole suomalaisessa talvi-ilmastossa milloinkaan ollut mahdollista toteuttaa liukkaudentorjuntaa siten, että ne eivät koskaan olisi liukkaat. Mahdolliset virheet, laiminlyönnit tai huolimattomuudet eli tienpitäjän tuottamuksen olemassaolo on joka tapauksessa aina täytynyt arvioida tapauskohtaisesti erikseen.

Liukkaudentorjuntaa ei ole mahdollista reaaliajassa toteuttaa siten, että kadun mitkään osat eivät koskaan olisi liukkaat. Tämä on asettanut jalankulkijoille erityisen tarpeen noudattaa huolellisuutta ja varovaisuutta kadulla liikuttaessa.

Kaupunki katsoo, että tapauksessa ei ole todettavissa kaupungin kunnossapitotoimien laiminlyöntiä, virhettä tai huolimattomuutta, vaan liukkaudentorjuntaa on ennen vahinkoa suoritettu asianmukaisesti ja olosuhteet huomioon ottaen riittävästi. Kyseessä on ollut valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa.

Lopputulos

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

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 1-4 §



29.11.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 25.7.2022-002
- 2 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 25.7.2022-002, saate

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote
Asiamies

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 8.7.2022. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 25.7.2022 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 25.7.2022-002
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 25.7.2022-002, saate

Oheismateriaali

- 1 SelvitysHEL2022-003898

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Asiamies

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
07.07.2022 § 27

HEL 2022-003898 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 14.3.2022 esittänyt kaupungille vielä erittelemättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen liukastumisen aiheuttamista kuluista. Hakija on myöhemmin eritellyt vaatimuksen yhteensä 7 130,00 euroon. Vaatimuksen mukaan liukastuminen on tapahtunut jäisellä ja osittain hiekoitetulla jalkakäytävällä 28.2.2022 kello 20.00 osoitteessa Tempelikatu 25.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, lii-



kenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolaki sallii kunnan antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Helsingin kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä liikenteellisen merkityksen mukaan.

Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikka Tempelikadulla on luokiteltu III luokkaan. III luokan kaduilta poistetaan liikennettä haittaava lumi, sohjo ja jää niin, että riittävä kulkukelpoisuus säilyy. Liukkaus torjutaan III luokan väyliltä I ja II luokan väylien jälkeen. III luokan kevyenliikenteenväylän aurauksen lähtökynnys on 5 cm lunta. Toimenpideaika on 8 tuntia kuitenkin niin, että yöllinen lumisade aurataan klo 12 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvaan lisääntymisen.

Ilmatieteenlaitoksen Kaisaniemen säähavaintoasemalla tehtyjen mitausten mukaan lämpötila on vahinkopäivänä ja sitä edeltävän yön ajan vaihdellut nollan asteen molemmin puolin, ollen vahingon tapahtum aikaan 1°C. Sateita ei ole ollut. Lumensyvyys on laskenut aamun mitausta 28 senttimetristä 27 senttimetriin päivän aikana.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä ja -tarpeista on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikka on GPS-tietojen mukaan hiekoitettu edellisen kerran ennen vahinkoa vahinkopäivän aamuna kello 9.49 ja sitä edeltävän kerran 25.2.2022 kello 8.15. Tehtyjen hiekoitusten jälkeen ei ole mitattu sellaisia sateita tai sellaista liukkauden tuntuvaan lisääntymistä, että olisi tullut ryhtyä ylimääräisiin kunnossapidon toimenpiteisiin. Kelikeskukseen ei ole hälyttänyt.

Pelkkä vahingotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun kunnossapitäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan, osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokauden aika sekä eri liikennemuotojen tarpeet.



Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kadut eivät koskaan olisi liukkaat (KKO:1998:147). Hiekoituksella ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. Jalankulkijan tulee ottaa olosuhteet huomioon ja noudattaa huolellisuutta ja varovaisuutta talvella liikkeessaan (Vakuutuslautakunnan ratkaisu (FINE-001397). Kadun käyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää onnettomuusriskiään varautumalla keliolosuhteiden muutoksiin ja ottamalla ne riittävästi liikkumisessaan huomioon (HE 281/2004, s.16).

Vahinkopaikka on hiekoitettu ennen vahinkoa vahinkopäivän aamuna kaupungin normien mukaisesti. Hakija on toimittanut kuvia vahinkopaikasta, joista näkyy, että paikalla on ollut runsaasti hiekkaa. On tunnettu tosiasia, että lämpötilan sahattaessa nollan molemmin puolin, saattaa syntyä liukkautta hyvästä kunnossapidosta huolimatta, talven 2022 poikkeuksellinen lumimäärä huomioituna.

Tässä tapauksessa kaupungin puolelta ei ole todettavissa laiminlyöntiä, tahallisuutta tai tuottamusta. Asiassa saatujen selvitysten perusteella liukkaudentorjunta on ennen vahinkoa tehty Helsingin kaupungin normien mukaisesti. Kaupunki ei katso, vakiintunut oikeuskäytäntö huomioon ottaen, laiminlyöneensä kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

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



§ 686

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 17.11.–23.11.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 17.11.–23.11.2022 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 2, yksikön päällikkö



29.11.2022

Asia/21

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asuntoyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022

[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



29.11.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 666, 667, 669, 670, 672, 673, 674, 675, 676, 677 (Kohdista B ja C), 678, 679, 680, 681 ja 686 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 668 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:



29.11.2022

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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



29.11.2022

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 669 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

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
---	--	---------------------------------	-----------------------	--



29.11.2022

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö



29.11.2022

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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



29.11.2022

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 671 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



29.11.2022

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä 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



29.11.2022

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 677 (Kohdasta A), 682 ja 683 §: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



29.11.2022

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi



29.11.2022

- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 684 ja 685 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Hallinto-oikeus ei kuitenkaan tutki kysymystä kunnan korvausvelvollisuudesta tai korvauksen määrästä. Vahingonkorvausasiassa toimivaltainen tuomioistuin on yleinen alioikeus.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista.

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

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



29.11.2022

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomais

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

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

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



29.11.2022

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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



29.11.2022

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



29.11.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Kristina Gustafsson
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Silja Borgarsdottir Sandelin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.12.2022.