



19.09.2013

---

Kokousaika	19.09.2013 klo 16:00 - 17:44	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espä (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Pakarinen, Pia Hamid, Jasmin	puheenjohtaja varapuheenjohtaja 486 - 492 §, klo 17:08 - 17:44
	Das Bhowmik, Elina Klemetti, Tapio Rantanen, Mari Rantanen, Tuomas Sademies, Olli Haataja, Seija Pulkkinen, Joonas	paitsi 484 §  varajäsen varajäsen
Muut	Kousa, Tuuli Penttilä, Hannu  Stauffer, Jaakko Sarin, Teuvo Hiltunen, Arto Tuuttila, Juhani Kuusi, Virve Montell, Kristina	kaupunginhallituksen edustaja apulaiskaupunginjohtaja 457 - 485 §, klo 16:00 - 17:03 virastopäällikkö vs. osastopäällikkö tilakeskuksen päällikkö osastopäällikkö vs. viestintäpäällikkö lakimies
Puheenjohtaja	Pakarinen	
Pöytäkirjanpitäjä	Montell	
Esittely	Virastopäällikkö  Hallinto-osasto  Tilakeskus	Stauffer § 457 - 459 ja 489 - 492 Sarin § 460 Hiltunen § 461 - 468



19.09.2013

---

Tonttiosasto

Tuuttila  
§ 469 - 488



19.09.2013

§	Asia	
457	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
458	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
459	Vp/3	Esitys kaupunginhallitukselle tonttien 20803/1 ja 20803/2 sekä jälkimmäisellä sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 varaamiseksi AB Invest AS:lle (Länsisatama, Jätkäsaari)
460	Ha/1	Kiinteistölautakunnan nimissä tehtävien sopimusten ja muiden asiakirjojen allekirjoittaminen ja varmentaminen
461	Tila/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Johanna Sumuvuoren ym. valtuustoaloitteesta koskien tilojen väliaikaiskäyttöä
462	Tila/2	Virastotalon K31 uuden ravintolapanimon lisätyön hyväksyminen
463	Tila/3	Piha- ja ympäristösuunnittelun puitesopimus 2014 - 2015
464	Tila/4	Munkkiniemen koulujen väistötilojen siirto ja asennus
465	Tila/5	Suomenlinnan ala-asteen keittiön perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
466	Tila/6	Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulu; vesikatteen uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
467	Tila/7	Kyläsaarenkatu 14:n satamamakasiinien 101 ja 102 purkaminen sekä urakoitsijavalinta
468	Tila/8	Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen muutostyövarauksen korottaminen
469	To/1	Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12175
470	To/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Munkkiniemen puistotietä 25 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205
471	To/3	Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20007 tontin 15 vuokrauserusteiden määräämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/15)
472	To/4	Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 suunnitteluvarauksen jatkaminen Stora Enso Oyj:lle, SRV Yhtiöt



19.09.2013

- Oyj:lle sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20007/15 ja 16)
- 473 To/5 Jätkäsaarella sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20803/3 ja sillä sijaitsevan Sonckin makasiinirakennuksen L3 varauksen jatkaminen Renor Oy:lle (Länsisatama)
- 474 To/6 Esitys kaupunginhallitukselle tonttien 45200/5 ja 6 sekä katualueen istutettavan alueen varaamiseksi Dieta Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto)
- 475 To/7 Kiinteistön arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä (Tuomarinkylä, tontti 35083/4)
- 476 To/8 Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnosta - kaupunginvaltuuston päätös 24.4.2013 132 §, jolla hyväksyttiin asemakaavan muutos Vartiokylässä (Asemakaava nro 12024; Itäkeskuksen hotelli ja elokuvakeskus)
- 477 To/9 Tontin uudelleen vuokraaminen Surehand Oy:lle (Tattarisuo, tontti 41012/31)
- 478 To/10 Rakennus Paaluharju Oy:lle vuokratun liike-, toimisto- ja asuintontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Pirkkola, tontti 28231/1)
- 479 To/11 Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Myllykylänrinteelle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45565/2)
- 480 To/12 Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Myllyntähkälle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45563/3)
- 481 To/13 Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämissuunnitelmasta
- 482 To/14 Päätöksen muuttaminen ja uuden vuokrauspäätöksen tekeminen koskien määräalojen vuokrausta Cindyrella Oy:lle hevos- ja ratsastustallitoimintaa varten (Tapanila, määräalat kiinteistöstä 91-429-1-444)
- 483 To/15 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta
- 484 To/16 Neljän hakijan muodostamille ryhmille haettavana olleiden vuokrattavien omakotitalotonttien varaaminen (Maunula, tontit 28326/3-10 ja 28328/3-18)
- 485 To/17 Alueen vuokraaminen Pyhän Birgitan puisto kahvila Oy:lle kioski-kahvilaa varten Pyhän Birgitan puistosta (Länsisatama, määräala puistoalueesta 20 Ve 100)



19.09.2013

---

486	To/18	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikka -raporttiluonnoksesta
487	To/19	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta
488	To/20	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162
489	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
490	Vp/5	Pyydetyt kaavalausunnot
491	Vp/6	Viraston tiedotuksia
492	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



19.09.2013

Vp/1

## § 457

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Tuomas Rantasen (varalla Pulkkinen) ja Mari Rantasen (varalla Das Bhowmik) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneet todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Hamidin (varalla T. Rantanen) ja Pihlajan (varalla M. Rantanen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



19.09.2013

Vp/2

**§ 458**

**Asiantuntijoiden kuuleminen**

**Päätös**

Lautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



**Käsiteltävä tässä kokouksessa**

**§ 459**

**Esitys kaupunginhallitukselle tonttien 20803/1 ja 20803/2 sekä jälkimmäisellä sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 varaamiseksi AB Invest AS:lle (Länsisatama, Jätkäsaari)**

HEL 2012-017209 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 S4, Jätkäsaarenlaituri 3, Tyynenmerenkatu 4

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 ohjeellinen kaavatontti 1 ja ohjeellinen kaavatontti 2 makasiinirakennuksineen varataan AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten 30.6.2015 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan kongressihotellin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla 20803/2 sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1), ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3

Tontille 20803/1 tulevaan hotellirakennuksen osaan on suunniteltava rakennusviraston pumppaamon tuuletusputki niin, että se ulottuu rakennuksen katolle.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavien tonttien linjaus suhteessa Tyynenmerenkatuun saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavat tontit on liitettävä Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

6





Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvasta vahingosta, mikäli rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Ajantasa-asetus
- 3 Sijaintikartta

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Kv

Kaupunginhallitus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 ohjeellinen kaavatontti 1 ja ohjeellinen kaavatontti 2 makasiinirakennuksineen varataan AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten 30.6.2015 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan kongressihotellin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla 20803/2 sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1), ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3



Tontille 20803/1 tulevaan hotellirakennuksen osaan on suunniteltava rakennusviraston pumppaamon tuuletusputki niin, että se ulottuu rakennuksen katolle.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavien tonttien linjaus suhteessa Tyynenmerenkatuun saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavat tontit on liitettävä Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvasta vahingosta, mikäli rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

## Esittelijä

### Hakemus

AB Invest AS pyytää 2.7.2013 päivätyssä kirjeessä, että sille varattaisiin Jätkäsaaresta (Länsisatama) tontit 20803/1 ja 2 kongressihotellin suunnittelua varten.

Hakemuksen sisältö ilmenee kokonaisuudessaan liitteestä nro 1.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote ajantasa-asemaakavakartasta on liitteenä nro 2.

Hakemuksen kohteena olevat tontit ovat hotellirakennusten korttelialuetta. Tontin 20803/1 pinta-ala on 3121 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 14 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 400 k-m<sup>2</sup> on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Asemakaavassa tontille on osoitettu 4, 8 ja 16 -kerroksiset rakennusmassat.

Tontin 20803/2 pinta-ala on 3 361 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsevaan L2 makasiinirakennukseen kohdistuu suojelumääräys sr-1, jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä mainittuja arvoja heikentäviä tai arkkitehtuurin ominaispiirteitä muuttavia korjaus- tai muutostöitä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 637 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 960 k-m<sup>2</sup> on



sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Sijaintikartta on liitteenä nro 3.

#### Hankkeen kuvaus

Jätkäsaarella sijaitsevat hotellitontit 20803/1 ja 2 esitetään varattaviksi norjalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten.

Kiinteistösijoitusyhtiö on erikoistunut hotelli kiinteistöjen rakentamiseen ja omistukseen ja sillä on useita hotelli kiinteistöjä lähinnä Norjassa ja Ruotsissa. Hotellien operoinnista yhtiön omistamissa kiinteistöissä vastaavat tunnetut kansainväliset hotelliketjut.

Tontti 20803/1 on ollut varattuna hakijalle 31.12.2012 saakka. Hakijan ja kaupunkisuunnitteluviraston kyseiselle tontille yhteistyössä laatimaa asemakaavamuutosehdotusta nro 12101 ei kuitenkaan hyväksytty valtuustossa 15.5.2013 (142 §). Hakijan tarkoituksena on nyt käynnistää kongressihotellin suunnittelu jo voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 perusteella.

Hakija on alustavasti suunnitellut tonteille noin 400 huoneen korkeatasoista kongressihotellia, jonka noin 1 000 m<sup>2</sup>:n kongressitilat sijoittuisivat tontin 20803/2 puolelle Lars Sonckin suunnittelemaan suojeltuun L2 makasiinirakennukseen. Kongressitilat tulisivat makasiinirakennuksen ylimpiin kerroksiin ja katutasoon olisi alustavien suunnitelmien mukaan tulossa ravintoloita. Helsingissä on tällä hetkellä vain kolme yli 400 huoneen hotellia: Scandic Continental Helsinki, Scandic Grand Marina ja Sokos Hotel Presidentti.

Nyt kysymyksessä olevat Jätkäsaaren tontit sijaitsevat erittäin keskeisellä paikalla uuden asunto- ja toimitila-alueen pohjoispäässä alueen sisääntuloväylänä toimivan Jätkäsaarenlaituri-nimisen kadun ja rantalaiturin välissä.

#### Perustelut

Esittelijä pitää hyvänä, että uudelle Jätkäsaaren asunto- ja toimitila-alueen pääsisääntuloväylän alkupäähän saadaan toteutettua korkeatasoinen ja näyttävä hotellirakennus, joka osaltaan viimeistelee alueen sisääntulokorttelin.

Esittelijän mielestä tonttien varaushakemuksessa esitetty hanke tukisi matkailualaa, vahvistaisi kaupungin hotelli- ja majoitusalan tarjontaa, parantaisi suurten kansainvälisten konferenssien sijoittumismahdollisuuksia Helsinkiin sekä toteuttaisi siten osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.



Hotellihanke tukee osaltaan myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden ja uuden Jätkäsaaren asunto- ja toimitila-alueen toteuttamista. Tonttien varaaminen hakijalle 30.6.2015 saakka on tarkoituksenmukaista. Perustelluista syistä varausaikaa voidaan myöhemmin jatkaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa tontin varaamista hakijalle edellyttäen, että hotellirakennus suunnitellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa eikä asemakaavaa jouduta muuttamaan.

Erityisesti makasiinirakennuksen tontille 20803/2 on ollut vaikea löytää toteuttajaa. Tällä hankkeella saataisiin yhdistettyä sataman vanhaa kulttuuriympäristöä moderniin uudisrakentamiseen ja vanha rakennus siirtyisi kaupungin kunnossapitovastuulta yksityisen tahon vastattavaksi. Varaushakemuksen hyväksyminen mahdollistaisi hankkeen jatkosuunnittelun käynnistämisen.

Tontilla 20803/2 sijaitsevan L2 makasiinirakennuksen siirtoehdoista ja muista tontinluovutusehdoista neuvotellaan varauspäätöksen tultua voimaan.

**Esittelijä**

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Ajantasa-asetus
- 3 Sijaintikartta

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Kv  
Kaupunginhallitus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



## § 460

### Kiinteistölautakunnan nimissä tehtävien sopimusten ja muiden asiakirjojen allekirjoittaminen ja varmentaminen

HEL 2013-011680 T 00 01 00

#### Päätös

Lautakunta päätti hallintosäännön 26 §:n 2 momentin nojalla muuttaen 13.5.2008 (323 §) tekemäänsä päätöstä, että lautakunnan nimissä tehtävät sopimukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa virastopäällikkö, hallinto-osaston osastopäällikkö tai hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö ja varmentaa hallinto-osaston osastopäällikkö, hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö tai hallinto-osaston lakimies.

#### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Teuvo Sarin

#### Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419  
teuvo.sarin(a)hel.fi

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistöviraston hallinto-osasto

#### Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hallintosäännön 26 §:n 2 momentin nojalla muuttaen 13.5.2008 (323 §) tekemäänsä päätöstä, että lautakunnan nimissä tehtävät sopimukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa virastopäällikkö, hallinto-osaston osastopäällikkö tai hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö ja varmentaa hallinto-osaston osastopäällikkö, hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö tai hallinto-osaston lakimies.

#### Esittelijä

Aikaisempaa päätöstä muutetaan tarkoituksena monipuolistaa ja edelleen varmistaa allekirjoitusvaihtoehtoja lisäämällä apulaisosastopäällikkö allekirjoittajien joukkoon nykyisten toimenkuvien mukaisesti.

#### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Teuvo Sarin

#### Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419  
teuvo.sarin(a)hel.fi



19.09.2013

Ha/1

---

**Otteet**

**Ote**

Kiinteistöviraston hallinto-osasto



**§ 461**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
kaupunginvaltuutettu Johanna Sumuvuoren ym.  
valtuustoaloitteesta koskien tilojen väliaikaiskäyttöä**

HEL 2012-013149 T 00 00 03

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tilakeskuksen ensisijainen tehtävä on huolehtia palveluhallintokuntien tilatarpeista ja kehittää kaupungin palvelutilaverkkoa yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa.

Tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin. Myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjiillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamistaan kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Tyhjentyneen tilan vuokraaminen uudelleen on normaalia vuokraustoimintaa niiden tilojen osalta, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa tai joista ei ole tarkoitus luopua. Tilojen ohjaaminen hyötykäyttöön ja käyttöasteen pitäminen mahdollisimman korkeana on tärkeää. Tilakeskus pyrkii toiminnassaan tasapuolisuuteen ja avoimuuteen vuokratessaan tiloja. Maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määriteltävä käyvän arvon perusteella ja kohteista peritään käypää alentamatonta vuokraa. Vuokrausten yhteydessä annettavien alennusten sijasta toimintojen tukeminen on 1.1.1996 alkaen järjestetty avustusjärjestelmällä, jota hoitaa se hallintokunta, jonka toimialaan tuettava toiminta kuuluu.

Kiinteistötoimen hallinnassa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliometriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm<sup>2</sup> (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa noin 472 000 htm<sup>2</sup> (19 %) sekä korjattavana noin 90 000 htm<sup>2</sup> (3 %) ja muuten tyhjiillään olevaa tilaa noin 100 000 htm<sup>2</sup> (4 %).

Tyhjiillään olevat tilat ja rakennukset ovat yleensä kohteita, joista on tarkoitus luopua. Sellaisia tyhjiillään olevia tiloja, joissa ei ole meneillään



korjaustoimenpiteitä tai joita ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m<sup>2</sup>. Merkittävä osa tyhjiillään olevista tiloista on terveellisuuden ja turvallisuuden kannalta niin huonossa kunnossa, että niitä ei voida ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Tilakeskus kartoittaa parhaillaan tyhjiillään olevia vaikeasti vuokrattavia palvelutilaverkkoon soveltumattomia kohteita, joista ei lyhyellä aikavälillä olla luopumassa ja jotka riskittömästi voisivat soveltua aloitteen mukaiseen väliaikaikäyttöön ilman subventiota. Kartoitus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2013 aikana.

Huonetiloja on tyhjänä useasta eri syystä. Yleisimmät tapaukset ovat:

1. Liike- tai toimistohuoneisto on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- tilanne on täysin normaali ja koskee koko liikehuoneistomarkkinaa

- terveillä markkinoilla täytyy olla vapaata tilaa, jotta tilan tarvitsijat löytävät kulloisiakin tarpeita vastaavat toimitilat

- tila tarjotaan uudelleen vuokralle

- tyypillinen tila on katutaso liikehuoneisto esim. Heka-Asuntojen yhtiössä

\* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

2. Kerros- tai rivitaloasunto on vapautunut

- asunto vuokrataan uudelleen mahdollisesti kunnostettuna

\* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

3. Omakotitalo on vapautunut

- mikäli rakennus on asemakaavassa pientalotontilla ja muutenkin myytävissä, se myydään

\* tarjouspyynnön valmistelun aikana rakennuksessa suoritetaan usein erilaisia tutkimuksia, rakenteiden avauksia jne., jotka estävät tai joita haittaa tilojen tilapäinen käyttö

\* tarjousaikana tilojen on syytä olla tyhjänä, jotta tarjousta valmistelevat saavat rakennuksesta mahdollisimman totuudenmukaisen kuvan

\* tarjousten käsittelyn ja tarvittavan päätöksenteon aikana tilojen on säilyttävä samassa kunnossa kuin tarjousaikana eli tiloja ei voi luovuttaa muuhun käyttöön





19.09.2013

- mikäli rakennus on lähiaikoina jäämässä muun rakentamisen alle ja se on teknisesti peruskorjauskypsä tai se on asemakaavassa poistuva rakennus, se puretaan

\* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluaikana

- mikäli rakennus ei ole muun rakentamisen esteenä, on käyttökuntoinen, mutta sitä ei voida myydä esim. asemakaavan puuttuessa, se voidaan vuokrata uudelleen määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella

\* vuokrausta voidaan kutsua tilapäiskäytöksi

4. Palvelutila, koulu, päiväkotii, nuorisotila on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- mikäli huonetilalle ei ole kaupungin omaa tarvetta palvelutilana, se voidaan myydä tai muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus joko käyttötarkoituksen muutoksella tai muuttamalla asemakaavaa

\* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää käyttötarkoituksen / asemakaavan muutoksen odotusaikana, mutta muu käyttö vaatii tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen

\* mikäli päädytään purkamaan rakennus, on rakennusta ehkä myös mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluaikana

5. Rakennus on tyhjennetty alkavan peruskorjauksen vuoksi

- suunnittelutyön ja kilpailutuksen aikana tiloja on ehkä mahdollista ainakin osittain käyttää

\* suunnitteluajan tilapäiskäyttö edellyttää pääsääntöisesti tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen

\* tilan on kuitenkin aina täytettävä turvallisuuden ja terveellisuuden vaatimukset

\* tilaa, joka on tyhjennetty sisäilmaongelmien vuoksi, ei voida luovuttaa käyttöön korjaustöiden suunnittelun ajaksi

6. Rakennus on tyhjä ja odottaa purkamista

- rakennusta on mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluaikana aikaisemmissa kohdissa mainituin rajoituksin

Huonetilaa ei voi vuokrata kokoontumiskäyttöön, mikäli se ei täytä kokoontumistilan vaatimuksia. Muutenkin omistajan vastuulla on tilojen turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyvät lakisääteiset vaatimukset.

Kiinteistön omistajalle huonetilojen lyhytaikainen vuokraaminen jonkin tulevan tapahtuman odotusaikana (esim. korjaussuunnitelmien



valmistuminen, rakennus- tai purkuluvan odottaminen, urakoitsijan valintapäätöksen odottaminen) on järkevää, mikäli huonetera on turvallinen ja vuokraus ei aiheuta kustannuksia kaupungille. Näin onkin menetely. Aloitteessa mainitun Jätkäsaaren lisäksi odotusajan käyttöön tai tilapäiskäyttöön on tälläkin hetkellä vuokrattu tiloja mm.:

- Jätkäsaaren bunkkerista noin 30 000 htm<sup>2</sup>
- Kyläsaarella entisellä polttolaitoksella noin 15 000 htm<sup>2</sup>
- Vuosaaren entisellä telakka-alueella noin 3 000 htm<sup>2</sup>
  - \* uuden sataman suunnitteluaikana 1990-luvulla tilapäisvuokraus oli huomattavasti laajempaa
- pientaloja Oranssi Asunnoille asemakaavan muuttamista ja rakennuksen myyntiä odotellessa
- Hernesaarella telakkahalleja noin 33 000 htm<sup>2</sup>
- Kalasatamassa entinen sataman sosiaalitarakennus 1 100 htm<sup>2</sup> ja rakennus S1 noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Kyläsaarenkatu 16, noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Tamminiementie 6, noin 1 700 htm<sup>2</sup>
- Sörnäisissä entinen viljamakasiini, noin 2 000 htm<sup>2</sup>
- Katajanokalla entinen tulli- ja pakkahuone, kylmä varasto-osa, noin 1 500 htm<sup>2</sup>
- asukasjärjestölle Mellunmäessä noin 600 htm<sup>2</sup>
- pientaloja taiteilijoille työtiloiksi (mm. Viikki) ja yhdistyksille harrastustiloiksi (mm. Kivihaka)
- Östersundomin alueelta hankittuja pientaloja, kunnes rakennusten tulevaisuus ratkeaa alueen maankäytön suunnitelmien valmistuttua.

Tilapäisiksi katsottavia lyhytaikaisia tai määräaikaisia "odotusajan" sopimuksia on vuodessa keskimäärin 40 kpl, joista aloitteessa tarkoitettuja yritys-, kulttuuri- ja harrastustoimintaan sekä käsityöläisten ja muiden luovien alojen toimintaan alle kymmenen. Rajanveto tilapäisen ja lyhytaikaisen käytön välillä on tosin hankalaa. Luvuissa ei ole mukana 1 - 3 vuorokauden tilaisuudet ja kuvausluvut.

Aikaisemmin vastaavaa odotusajan vuokraustoimintaa on ollut mm. Salmisaarella Nokia Oy:ltä tullessa Tammasaarenlaituri 7:ssä noin 7 000 htm<sup>2</sup> ja Herttoniemessä Hitsaajankatu 1:n pienteollisuustalossa noin 3 000 htm<sup>2</sup>.

Vastaavaa vuokraustoimintaa on tarkoitus jatkaa.

Vuokrattavissa olevalle tilakannalle on luonteenomaista, että se muuttuu jatkuvasti. Sopimuksia päättyy ja uusia tehdään. Tilan vapauduttua vuokrasopimuksesta harkitaan poikkeuksetta ja tapauskohtaisesti tulevat toimenpiteet: vuokrataanko uudelleen, myydäänkö, peruskorjataanko vai puretaanko. Vuokraukset voivat olla



19.09.2013

lyhytaikaisia tai toistaiseksi voimassa olevia. Vuokranantajan näkökulmasta tilapäistä vuokrasopimusta ei ole.

Valtuustoaloitteen esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjiällä olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille on tavoitteena kannatettava. Kohdekohtaisen suunnitelman laatiminen on mahdollista niiden kohteiden osalta, joissa tilojen tyhjentäminen on suunnitelmallista. Tällöin tarkoituksena on joko peruskorjata rakennus tai purkaa se. Tyhjänäoloaika pyritään tietenkin minimoimaan.

Tapauksissa, joissa tila tyhjenee esim. ulkopuolisen vuokralaisen irtisanoutumisen vuoksi tai tilojen osoittaututtua käyttökelvottomiksi esim. sisäilmaongelmien vuoksi, on lähes mahdotonta laatia suunnitelmaa tilojen väliaikaiskäytöstä. Tilapäiskäytön mahdollisuudet on arvioitava tapauskohtaisesti.

Tilojen vuokraaminen siten, että vuokralainen vastaa välttämättömistä korjaus- ja muutostöistä sekä ottaa vastuulleen huonetilaan liittyvän talotekniikan ja henkilöturvallisuuden, on onnistunut varsin harvoin. Ongelmalliseksi on osoittautunut epätietoisuus vuokrasuhteen pituudesta ja talotekniikan (LVIS) toimintavarmuus. Esim. vesikaton, ilmanvaihtokoneen tai lämmönvaihtimen uusiminen ovat niin mittavia investointeja, ettei niihin käytännössä ole kohderyhmään kuuluvilla vuokralaisilla taloudellisia edellytyksiä.

Mikäli huonetilan rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta joudutaan muuttamaan, syntyy tilapäisen käytön kynnyskustannukseksi 2000 - 3000 euroa lupakustannukset.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että mikäli tyhjiällä olevien tilojen väliaikaiskäyttöä halutaan merkittävästi lisätä, tulee varautua riittäviin henkilöstöresursseihin ja investoimaan tilojen käytettävyyteen väliaikaiskäytön mahdollistamiseksi.

Tilakeskus on valmis lisäämään markkinointia tavoitteena minimoida tyhjänä olevat huonetilat ja tarjoamaan näkyvämmin tiloja myös lyhytaikaiseen käyttöön, mikäli pitkäaikaiseen vuokraukseen ei riitä kysyntää. Verkossa tapahtuvaa markkinointia on joustavasti mahdollista kehittää tähän suuntaan.

Tilakeskus on päivittämässä vuoden 2013 aikana oman ohjeensa "Palvelutilojen käytön ja hallinnan yleiset periaatteet vuonna 2011 - 2013" kaupunginvaltuuston strategiaohjelman 2013 - 2016 ja kaupunginhallituksen täytäntöönpano-ohjeiden pohjalta. Tässä yhteydessä tilakeskus laatii suunnitelman väliaikaiskäytön tehostamiseksi.



Lautakunta toteaa lopuksi, että tilakeskus on nettobudjetoitu yksikkö, joten se ei voi kustannuksellaan subventoida aloitteen mukaista toimintaa. Mikäli yrittäjiä tai kansalaistoimintaa halutaan tukea esim. tilakustannusten osalta, tulee tuki organisoida po. toimialaan kuuluvan hallintokunnan kautta siten, että hallintokunta varautuu budjetissaan maksamaan tilakeskukselle todellista kustannusperusteista vuokraa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämissinööri, puhelin: 310 40355  
erik.nieminen(a)hel.fi

Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tilakeskuksen ensisijainen tehtävä on huolehtia palveluhallintokuntien tilatarpeista ja kehittää kaupungin palvelutilaverkkoa yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa.

Tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin. Myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjiillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamista kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Tyhjentyneen tilan vuokraaminen uudelleen on normaalia vuokraustoimintaa niiden tilojen osalta, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa tai joista ei ole tarkoitus luopua. Tilojen ohjaaminen hyötykäyttöön ja käyttöasteen pitäminen mahdollisimman korkeana on tärkeää. Tilakeskus pyrkii toiminnassaan tasapuolisuuteen ja avoimuuteen vuokratessaan tiloja. Maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määriteltävä käyvän arvon perusteella ja kohteista peritään käypää alentamatonta vuokraa. Vuokrausten yhteydessä annettavien alennusten sijasta toimintojen



tukeminen on 1.1.1996 alkaen järjestetty avustusjärjestelmällä, jota hoitaa se hallintokunta, jonka toimialaan tuettava toiminta kuuluu.

Kiinteistötoimen hallinnassa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliömetriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm<sup>2</sup> (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa noin 472 000 htm<sup>2</sup> (19 %) sekä korjattavana noin 90 000 htm<sup>2</sup> (3 %) ja muuten tyhjiillään olevaa tilaa noin 100 000 htm<sup>2</sup> (4 %).

Tyhjiillään olevat tilat ja rakennukset ovat yleensä kohteita, joista on tarkoitus luopua. Sellaisia tyhjiillään olevia tiloja, joissa ei ole meneillään korjaustoimenpiteitä tai joita ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m<sup>2</sup>. Merkittävä osa tyhjiillään olevista tiloista on terveellisyys- ja turvallisuuden kannalta niin huonossa kunnossa, että niitä ei voida ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Tilakeskus kartoittaa parhaillaan tyhjiillään olevia vaikeasti vuokrattavia palvelutilaverkkoon soveltumattomia kohteita, joista ei lyhyellä aikavälillä olla luopumassa ja jotka riskittävästi voisivat soveltua aloitteen mukaiseen väliaikaiskäyttöön ilman subventiota. Kartoitus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2013 aikana.

Huonetiloja on tyhjänä useasta eri syystä. Yleisimmät tapaukset ovat:

1. Liike- tai toimistohuoneisto on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- tilanne on täysin normaali ja koskee koko liikehuoneistomarkkinaa

- terveillä markkinoilla täytyy olla vapaata tilaa, jotta tilan tarvitsijat löytävät kulloisiakin tarpeita vastaavat toimitilat

- tila tarjotaan uudelleen vuokralle

- tyypillinen tila on katutaso liikehuoneisto esim. Heka-Asuntojen yhtiössä

\* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

2. Kerros- tai rivitaloasunto on vapautunut

- asunto vuokrataan uudelleen mahdollisesti kunnostettuna

\* ei tilapäiskäyttöön vuokrattavissa

3. Omakotitalo on vapautunut

- mikäli rakennus on asemakaavassa pientalotontilla ja muutenkin



19.09.2013

myytävissä, se myydään

\* tarjouspyynnön valmistelun aikana rakennuksessa suoritetaan usein erilaisia tutkimuksia, rakenteiden avauksia jne., jotka estävät tai joita haittaa tilojen tilapäinen käyttö

\* tarjousaikana tilojen on syytä olla tyhjänä, jotta tarjousta valmistelevat saavat rakennuksesta mahdollisimman totuudenmukaisen kuvan

\* tarjousten käsittelyn ja tarvittavan päätöksenteon aikana tilojen on säilyttävä samassa kunnossa kuin tarjousaikana eli tiloja ei voi luovuttaa muuhun käyttöön

- mikäli rakennus on lähiaikoina jäämässä muun rakentamisen alle ja se on teknisesti peruskorjauskypsä tai se on asemakaavassa poistuva rakennus, se puretaan

\* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluaikana

- mikäli rakennus ei ole muun rakentamisen esteenä, on käyttökuntoinen, mutta sitä ei voida myydä esim. asemakaavan puuttuessa, se voidaan vuokrata uudelleen määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella

\* vuokrausta voidaan kutsua tilapäiskäyttöksi

4. Palvelutila, koulu, päiväkot, nuorisotila on vapautunut vuokralaisen irtisanouduttua

- mikäli huonetilalle ei ole kaupungin omaa tarvetta palvelutilana, se voidaan myydä tai muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus joko käyttötarkoituksen muutoksella tai muuttamalla asemakaavaa

\* rakennusta on ehkä mahdollista hyödyntää käyttötarkoituksen / asemakaavan muutoksen odotusaikana, mutta muu käyttö vaatii tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen

\* mikäli päädytään purkamaan rakennus, on rakennusta ehkä myös mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluaikana

5. Rakennus on tyhjennetty alkavan peruskorjauksen vuoksi

- suunnittelutyön ja kilpailutuksen aikana tiloja on ehkä mahdollista ainakin osittain käyttää

\* suunnitteluajan tilapäiskäyttö edellyttää pääsääntöisesti tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen

\* tilan on kuitenkin aina täytettävä turvallisuuden ja terveellisyyden vaatimukset

\* tilaa, joka on tyhjennetty sisäilmaongelmien vuoksi, ei voida luovuttaa käyttöön korjaustöiden suunnittelun ajaksi



## 6. Rakennus on tyhjä ja odottaa purkamista

- rakennusta on mahdollista hyödyntää purkamisen valmisteluajana aikaisemmissa kohdissa mainituin rajoituksin

Huonetilaa ei voi vuokrata kokoontumiskäyttöön, mikäli se ei täytä kokoontumistilan vaatimuksia. Muutenkin omistajan vastuulla on tilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät lakisääteiset vaatimukset.

Kiinteistön omistajalle huonetilojen lyhytaikainen vuokraaminen jonkin tulevan tapahtuman odotusaikana (esim. korjaussuunnitelmien valmistuminen, rakennus- tai purkuluvan odottaminen, urakoitsijan valintapäätöksen odottaminen) on järkevää, mikäli huonetila on turvallinen ja vuokraus ei aiheuta kustannuksia kaupungille. Näin onkin menetelty. Aloitteessa mainitun Jätkäsaaren lisäksi odotusajan käyttöön tai tilapäiskäyttöön on tälläkin hetkellä vuokrattu tiloja mm.:

- Jätkäsaaren bunkkerista noin 30 000 htm<sup>2</sup>
- Kyläsaarella entisellä polttolaitoksella noin 15 000 htm<sup>2</sup>
- Vuosaaren entisellä telakka-alueella noin 3 000 htm<sup>2</sup>
  - \* uuden sataman suunnitteluaikana 1990-luvulla tilapäisvuokraus oli huomattavasti laajempaa
- pientaloja Oranssi Asunnoille asemakaavan muuttamista ja rakennuksen myyntiä odotellessa
- Hernesaarella telakkahalleja noin 33 000 htm<sup>2</sup>
- Kalasatamassa entinen sataman sosiaalilarakennus 1 100 htm<sup>2</sup> ja rakennus S1 noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Kyläsaarenkatu 16, noin 6 000 htm<sup>2</sup>
- Tamminiementie 6, noin 1 700 htm<sup>2</sup>
- Sörnäisissä entinen viljamakasiini, noin 2 000 htm<sup>2</sup>
- Katajanokalla entinen tulli- ja pakkahuone, kylmä varasto-osa, noin 1 500 htm<sup>2</sup>
- asukasjärjestölle Mellunmäessä noin 600 htm<sup>2</sup>
- pientaloja taiteilijoille työtiloiksi (mm. Viikki) ja yhdistyksille harrastustiloiksi (mm. Kivihaka)
- Östersundomin alueelta hankittuja pientaloja, kunnes rakennusten tulevaisuus ratkeaa alueen maankäytön suunnitelmien valmistuttua.

Tilapäisiksi katsottavia lyhytaikaisia tai määräaikaisia ”odotusajan” sopimuksia on vuodessa keskimäärin 40 kpl, joista aloitteessa tarkoitettuja yritys-, kulttuuri- ja harrastustoimintaan sekä käsityöläisten ja muiden luovien alojen toimintaan alle kymmenen. Rajanveto tilapäisen ja lyhytaikaisen käytön välillä on tosin hankalaa. Luvuissa ei ole mukana 1 - 3 vuorokauden tilaisuudet ja kuvausluvut.

Aikaisemmin vastaavaa odotusajan vuokraustoimintaa on ollut mm. Salmisaarella Nokia Oy:ltä tullessa Tammasaarenlaituri 7:ssä noin 7



19.09.2013

000 htm<sup>2</sup> ja Herttoniemessä Hitsaajankatu 1:n pienteollisuustalossa noin 3 000 htm<sup>2</sup>.

Vastaavaa vuokraustoimintaa on tarkoitus jatkaa.

Vuokrattavissa olevalle tilakannalle on luonteenomaista, että se muuttuu jatkuvasti. Sopimuksia päättyy ja uusia tehdään. Tilan vapauduttua vuokrasopimuksesta harkitaan poikkeuksetta ja tapauskohtaisesti tulevat toimenpiteet: vuokrataanko uudelleen, myydäänkö, peruskorjataanko vai puretaanko. Vuokraukset voivat olla lyhytaikaisia tai toistaiseksi voimassa olevia. Vuokranantajan näkökulmasta tilapäistä vuokrasopimusta ei ole.

Valtuustoaloitteen esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille on tavoitteena kannatettava. Kohdekohtaisen suunnitelman laatiminen on mahdollista niiden kohteiden osalta, joissa tilojen tyhjentäminen on suunnitelmallista. Tällöin tarkoituksena on joko peruskorjata rakennus tai purkaa se. Tyhjänäoloaika pyritään tietenkin minimoimaan.

Tapauksissa, joissa tila tyhjenee esim. ulkopuolisen vuokralaisen irtisanoutumisen vuoksi tai tilojen osoittauduttua käyttökelvottomiksi esim. sisäilmaongelmien vuoksi, on lähes mahdotonta laatia suunnitelmaa tilojen väliaikaiskäytöstä. Tilapäiskäytön mahdollisuudet on arvioitava tapauskohtaisesti.

Tilojen vuokraaminen siten, että vuokralainen vastaa välttämättömistä korjaus- ja muutostöistä sekä ottaa vastuulleen huonetilaan liittyvän talotekniikan ja henkilöturvallisuuden, on onnistunut varsin harvoin. Ongelmalliseksi on osoittautunut epätietoisuus vuokrasuhteen pituudesta ja talotekniikan (LVIS) toimintavarmuus. Esim. vesikaton, ilmanvaihtokoneen tai lämmönvaihtimen uusiminen ovat niin mittavia investointeja, ettei niihin käytännössä ole kohderyhmään kuuluvilla vuokralaisilla taloudellisia edellytyksiä.

Mikäli huonetilan rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta joudutaan muuttamaan, syntyy tilapäisen käytön kynnykskustannukseksi 2000 - 3000 euroa lupakustannukset.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että mikäli tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäyttöä halutaan merkittävästi lisätä, tulee varautua riittäviin henkilöstöresursseihin ja investoimaan tilojen käytettävyyteen väliaikaiskäytön mahdollistamiseksi.

Tilakeskus on valmis lisäämään markkinointia tavoitteena minimoida tyhjänä olevat huonetilat ja tarjoamaan näkyvämmin tiloja myös lyhytaikaiseen käyttöön, mikäli pitkäaikaiseen vuokraukseen ei riitä





kysyntää. Verkossa tapahtuvaa markkinointia on joustavasti mahdollista kehittää tähän suuntaan.

Tilakeskus on päivittämässä vuoden 2013 aikana oman ohjeensa "Palvelutilojen käytön ja hallinnan yleiset periaatteet vuonna 2011 - 2013" kaupunginvaltuuston strategiaohjelman 2013 - 2016 ja kaupunginhallituksen täytäntöönpano-ohjeiden pohjalta. Tässä yhteydessä tilakeskus laatii suunnitelman väliaikaiskäytön tehostamiseksi.

Lautakunta toteaa lopuksi, että tilakeskus on nettobudjetoitu yksikkö, joten se ei voi kustannuksellaan subventoida aloitteen mukaista toimintaa. Mikäli yrittäjiä tai kansalaistoimintaa halutaan tukea esim. tilakustannusten osalta, tulee tuki organisoida po. toimialaan kuuluvan hallintokunnan kautta siten, että hallintokunta varautuu budjetissaan maksamaan tilakeskukselle todellista kustannusperusteista vuokraa.

## Esittelijä

Lautakunta antoi 13.12.2012 (654 §) kaupunginhallitukselle lausunnon valtuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuustoaloitteesta koskien tilojen väliaikaiskäyttöä.

Kaupunginvaltuusto palautti asian uudelleen valmisteltavaksi 29.5.2013 (227 §). Käydyssä keskustelussa mm. esitettiin, että laadittaisiin suunnitelma tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355  
erik.nieminen(a)hel.fi

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 29.05.2013 § 227

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.



## Käsittely

29.05.2013 Palautettiin

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Johanna Sumuvuori valtuutettu Silvia Modigin kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunki laatii suunnitelman tilapäisesti tyhjillään olevien tilojen vuokraamiseksi ja tilojen markkinoimiseksi.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Johanna Sumuvuoren palautusehdotus hyväksytty.

9 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Ehdotan, että asia palautetaan, jotta kaupunki laatii suunnitelman tilapäisesti tyhjillään olevien tilojen vuokraamiseksi ja tilojen markkinoimiseksi.

Jaa-äännet: 11

Gunvor Brettschneider, Jussi Halla-aho, Fatbardhe Hetemaj, Arja Karhuvaara, Terhi Koulumies, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Aura Salla, Lea Saukkonen, Astrid Thors

Ei-äännet: 63

Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Antti Möller, Matti Niiranen, Laura Nordström, Hannu



19.09.2013

Oskala, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 5

Harry Bogomoloff, Juha Hakola, Kauko Koskinen, Seija Muurinen, Ulla-Marja Urho

Poissa: 6

Maija Anttila, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pekka Saarnio, Tuomas Tuure

Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi.

15.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 06.05.2013 § 542

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen katsoa valtuutettu Johanna Sumuvuoren aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

06.05.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Tuuli Kousa: Lisätään kpl (8) Kaupunginhallitus toteaa, että tilakeskus tekee suunnitelman välikaikaistilojen tehokkaasta hyödyntämisestä. Suunnitelmassa huomioidaan myös vapaista tiloista tiedottaminen.

Kannattajat: Sirpa Puhakka



## Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kpl (8) Kaupunginhallitus toteaa, että tilakeskus tekee suunnitelman välikaikaistilojen tehokkaasta hyödyntämisestä. Suunnitelmassa huomioidaan myös vapaista tiloista tiedottaminen.

Jaa-äännet: 10

Jorma Bergholm, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Tuomas Kurttila, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 10 - 5 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

29.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 13.12.2012 § 654

HEL 2012-013149 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Sumuvuoren ja 25 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin, ja myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä



ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamistaan kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliometriä, josta kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm<sup>2</sup> (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 472 000 htm<sup>2</sup> (19 %) ja korjattavana tai muuten tyhjiällä olevaa tilaa on noin 187 000 htm<sup>2</sup> (7 %). Merkittävä osa ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista on taloudellisesti kannattamattomia ja kyseisiin tiloihin liittyy myös merkittäviä korjausinvestointitarpeita.

Tilakeskus on valmistellut omistajahallinnassaan olevien rakennusten ja osaketilojen arvotuksen, jossa rakennukset ja osaketilat jaettiin neljään eri luokkaan:

Pidä: Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä / pidä: Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan

Kehitä / luovu: Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa

Luovu: Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispanosta

Tyhjiällä olevat tilat ja rakennukset ovat joko luokassa kehitä / luovu tai luokassa luovu. Sellaisia tyhjiällä olevia tiloja, joissa ei ole meneillään korjaustoimenpiteitä tai niitä ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m<sup>2</sup>. Merkittävä osa tyhjiällä olevista tiloista on ominaisuuksiltaan niin huonossa kunnossa, että niitä ei voi ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2012 hintatasossa on noin 7,4 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,7 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde eli keskimääräinen kuntoluokka on noin 63 %.

Määritelmällisesti rakennusomaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennusten korjauksista on tingitty verrattuna korjaustasoon, jolla rakennukset olisi pidetty kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tästä nykykunnan ja



tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko rakennusomaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

Rakennuskannan korjausvelka on vuonna 2012 noin 1 200 miljoonaa euroa ja vuotuinen käytöstä ja teknisestä vanhenemisesta aiheutuva rakennuskannan kuluma on tällä hetkellä noin 190 miljoonaa euroa vuodessa. Kuluman vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitason suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mutta ko. vuoden 4. ennusteen mukaan korjausrakentamiseen on tarpeen kohdistaa noin 133 miljoonaa euroa sen johdosta, että vuoden aikana on ilmennyt kiireellisiä vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomia korjaustarpeita, joiden suorittaminen on välttämätöntä tilojen käytettävyyden turvaamiseksi.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 9.8.2012 esittänyt 22 miljoonan euron lisämäärärahan myöntämistä tilakeskuksen käyttöön talonrakennuksen investointimäärärahaan vuodelle 2012 edellä mainittujen kiireellisten vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomien rakennushankkeiden toteuttamista varten, ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.11.2012 oikeuttanut kiinteistölautakunnan ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdan 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet 1 000 000 eurolla ja kohdan 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeet 21 000 000 eurolla.

Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa ja kyseisen kestävämmän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla.

Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistötiloista ja käyttäjien terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Kiinteistötoimen tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta



tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2010 todennut, että kaupungin talous on rakenteellisten uudistusten edessä, kun tuloutusmahdollisuudet Helsingin Energialta vähenevät ja mikäli myös kuntien veropohjaa tullaan kaventamaan. Kaupunginhallitus on lausunnossaan tarkastuskertomuksesta todennut, että kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan kaupungin toimintamenot tulee sopeuttaa olemassa oleviin tuloihin.

Tavoitteena on, että palvelutuotannon menot asiakasta kohden nousevat korkeintaan kustannustason nousua vastaavasti, asiakas- ja palvelukohtaisia yksikköhintoja pienennetään ja tilakustannusten osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.

Kaupungin oman toiminnan tilankäytön tehostamistoimenpiteet eivät kuitenkaan alenna kaupungille rakennetuista kiinteistöistä ja toimitiloista aiheutuvia kokonaiskustannuksia, mikäli kaupunki ei luovu niistä rakennuksista ja osakemuotoisista toimitiloista, joita kaupunki ei tarvitse oman palvelutoimintansa tuottamisessa.

Valtuustoaloitteessa tehty esitys suunnitelman laatimiseksi kaupungin omistamien tyhjiillään olevien tilojen väliaikaiskäytön lisäämiseksi ja markkinoimiseksi mahdollisille käyttäjille on sinänsä tavoitteena kannatettava. Kaupungin omista toiminnoista vapautuneita tiloja, joiden ominaisuudet ovat sen mahdollistaneet, on vuokrattu väliaikaisesti muun muassa kulttuuritoimijoiden käyttöön Jätkäsaarella ja Kalasatamassa olevista vanhoista teollisuustiloista. Ongelmallista on kuitenkin, että nykyisessä taloudellisessa tilanteessa kaupungin talonrakennusten korjaustoimintaan osoittamat korjausvelkaan verrattuna niukat määrärahat on välttämätöntä kohdentaa kaupungin palvelutoiminnan (koulut, päiväkodit, terveysasemat, sairaalat, kirjastot, nuorisotilat jne.) käytössä olevien rakennusten ja tilojen korjaamiseen, jotta kaupungin palvelujen tuottamiseen tarvittavien tilojen terveellisyys, turvallisuus ja käytettävyyys voitaisiin turvata.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään, että käytössä olevat rakennukset ja tilat täyttävät jatkuvasti terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, ja rakennusten ja tilojen omistaja vastaa viime kädessä ko. vaatimusten toteutumisesta. Muiden kuin asuinkäyttöön vuokrattavien tilojen korjausvastuusta on mahdollista sopia vuokrasopimuksessa, mutta tilojen vuokraaminen väliaikaiseen



käyttöön siten, että vuokralainen vastaisi muutos- ja korjauskustannuksista ei ole osoittautunut käytännössä toimivaksi ratkaisuksi. Mikäli ulkopuolisiin tarpeisiin vuokrattavien tilojen muutos- ja korjaustöille on saatavissa kaupungin ulkopuolista rahoitusta, niin kiinteistövirasto on mukana asiantuntijana ja vuokraajana, mikäli tilakeskuksen hallinnoimista tiloista löytyy ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan ko. tarkoituksiin sopivia tiloja. Kiinteistöviraston Internet-sivulla on linkki Tilojen vuokraus -sivulle, jossa on tietoja vapaana olevista tiloista sekä ohjeet ja sähköiset lomakkeet vuokratarjouksen jättämistä ja tilantarveilmoituksen tekemistä varten.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määritelty käyvän arvon perusteella ja kaupungin omistamista kohteista peritään käypää alentamatonta vuokraa. Vuokrausten yhteydessä annettavien alennusten sijasta toimintojen tukeminen on 1.1.1996 alkaen järjestetty avustusjärjestelmällä, jota hoitaa se hallintokunta, jonka toimialaan tuettava toiminta kuuluu. Avustusten vuosittainen myöntäminen perustuu hakemuksiin. Tuen myöntämistä varten hallintokunnille osoitetaan vuosittain talousarviossa määräraha.

Kaupunginhallitus päätti 14.10.2002 (1302 §) vahvistaa kaikkien hallintokuntien noudatettavaksi periaatteet kiinteistöjen, mainospaikkojen ja vastaavien luovutuksissa kaupungin ulkopuolisille siten, että luovutuksessa sovelletaan tarjousmenettelyä (kilpailuttaminen), jos se on mahdollista. Ellei kilpailuttamista voida käyttää, varmistetaan käyvästä hinnasta esim. arviointilausunnolla tai vertailuhintojen avulla. Jos kyse on hallintokunnan toimialaan liittyvästä avustuksen myöntämisen sisältävästä luovutuksesta, on luovutuksessa noudatettava etukäteen hyväksytyjä avustuksen myöntämistä koskevia periaatteita.

Kiinteistölautakunta pitää aloitteen tavoitetta sekä sen toteuttamista soveltuviin kohteissa kannatettavana ja toteaa lisäksi, että mikäli tyhjillään olevien tilojen väliaikaiskäyttöä halutaan merkittävästi lisätä, tulee varautua investoimaan tilojen käytettävyyteen väliaikaiskäytön mahdollistamiseksi. Tämä puolestaan edellyttää, että kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

## Käsittely

13.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tämä puolestaan edellyttää, että





kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tämä puolestaan edellyttää, että kaupunginhallituksen ohjetta tilojen luovuttamisesta ulkopuolisten toimijoiden väliaikaiskäyttöön tulisi tältä osin tarkentaa.

Jaa-äännet: 3

Heidi Ekholm-Talas, Olli Saarinen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 6

Martti Huhtamäki, Jyrki Lohi, Anja Malm, Kirsi Pihlaja, Tuomo Rintamäki, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 40352  
martti.siren(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



**§ 462**

**Virastotalon K31 uuden ravintolapanimon lisätyön hyväksyminen**

HEL 2012-015781 T 02 08 03 01

**Päätös**

Lautakunta päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan rakennuttamistarjouksen nro Rat1-13-22. Rakennuttamistarjous koskee korttelista K31 Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavan ravintolapanimon rakennuttamistehtävien sekä suunnittelun ja rakentamisen lisä- ja muutostöitä. Lisä- ja muutostyökustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 1 866 085 euroa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan tilauksen.

Tilaus maksetaan talousarviotililtä 8020204.

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823  
aulikki.korhonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Rakennuttamistarjous lisä- ja muutostyöt

**Otteet**

**Ote**

HKR-Rakennuttaja  
Helsingin Leijona Oy

Talous- ja suunnittelukeskus  
Tilakeskus

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan rakennuttamistarjouksen nro Rat1-13-22. Rakennuttamistarjous koskee korttelista K31 Helsingin Leijona



Oy:lle vuokrattavan ravintolapanimon rakennuttamistehtävien sekä suunnittelun ja rakentamisen lisä- ja muutostöitä. Lisä- ja muutostyökustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 1 866 085 euroa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan tilauksen.

Tilaus maksetaan talousarviotililtä 8020204.

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

## Esittelijä

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt HKR-Rakennuttajalta tarjouksen korttelin K31 ravintolapanimon rakennuttamistehtävien sekä suunnittelun ja rakentamisen lisätöistä. Tilakeskus vuokraa ravintolatilaa Helsingin Leijona Oy:lle.

HKR-Rakennuttajan tarjous edellä mainituista töistä on 1 866 085 euroa.

Tilakeskus on aiemmin tilannut hankkeen hankesuunnitteluvaiheen 74 355 euron enimmäishintaan.

Tilakeskus on aiemmin tilannut hankkeen suunnittelun 199 930 euron enimmäishintaan.

Tilakeskus on aiemmin tilannut hankkeen rakennuttamistehtävät oheistehtävineen 106 260 euron enimmäishintaan.

Tilakeskus on aiemmin tilannut hankkeen rakentamisen 1 543 810 euron enimmäishintaan.

Aiemmin tilatut työt, tilakeskuksen omat kustannukset ja HKR:n rakennuttamistarjous nro Rat1-13-22 ovat yhteensä arvonlisäverottomina 3 847 440 euroa.

Kiinteistölautakunta on hyväksynyt ravintolapanimon hankesuunnitelman 20.9.2012 arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 850 000 euroa (486 § ”Esitey kaupunginhallitukselle Virastotalo K31:n ravintolapanimon sekä uuden huoltoportaan ja -hissin rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymiseksi”).

Kiinteistölautakunta on hyväksynyt 21.3.2013 (128 §) ravintolapanimon hankehinnan korotuksen arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 2 050 000 euroa toteutuneiden kustannusten mukaan. Rakentamiskustannusten enimmäishinta on tällöin arvonlisäverottomana 3 900 000 euroa.



Kiinteistölautakunta päätti 8.8.2013 (389 §) muuttaa kiinteistölautakunnan päätöstä § 128, Klk 21.3.2013 seuraavalla tavalla: Kiinteistölautakunta päätti, että Virastotalon K31 uuden panimoravintolan toteuttamisen rahoitus osoitetaan talousarvion alakohdasta 8 02 02 04 ”Muut tilakeskuksen korjaushankkeet”.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823  
aulikki.korhonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuttamistarjous lisä- ja muutostyöt

Otteet

**Ote**

HKR-Rakennuttaja  
Helsingin Leijona Oy

Talous- ja suunnittelukeskus  
Tilakeskus

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 608

HEL 2012-015781 T 02 08 03 01

**Päätös**

Lautakunta päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan rakennuttamistarjouksen nro Rat1-12-50. Rakennuttamistarjous koskee korttelissa K31 Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavan ravintolapanimon rakentamista raakapinnalle toimijaa varten. Rakentamisen arvonlisäveroton enimmäishinta on 1 543 810 euroa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan tilauksen.

Tilaus maksetaan talousarviotililtä 80204.

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.



19.09.2013

---

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823  
aulikki.korhonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



**§ 463**

**Piha- ja ympäristösuunnittelun puitesopimus 2014 - 2015**

HEL 2013-006020 T 02 08 02 00

**Päätös**

A

Lautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään piha- ja ympäristösuunnittelun 2014 - 2015 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien viidentoista (15) konsulttitoimiston kanssa:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

WSP Finland Oy

Ympäristösuunnittelu Harju-Soini Ky

Destia Oy

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Ramboll Finland Oy

VRJ Länsi-Suomi Oy

MA-arkkitehdit Oy

Sito Oy

LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Pöyry Finland Oy

Ympäristösuunnittelu Liisa Alanko Oy

Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy

Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki Ay

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta aina vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 1 500 000,00 euroa. Summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas



tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Laadunarviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laadunarviointitaulukko liitteenä nro 2 ja hinta-laatu-vertailutaulukko liitteenä nro 3.

**B**

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.
- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista, kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen, sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hinta-Laatu-vertailutaulukko

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

**Päätösehdotus**

**A**



Lautakunta päättäneenä

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään piha- ja ympäristösuunnittelun 2014 - 2015 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien viidentoista (15) konsulttitoimiston kanssa:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy  
WSP Finland Oy  
Ympäristösuunnittelu Harju-Soini Ky  
Destia Oy  
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy  
Ramboll Finland Oy  
VRJ Länsi-Suomi Oy  
MA-arkkitehdit Oy  
Sito Oy  
LOCI maisema-arkkitehdit Oy  
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy  
Pöyry Finland Oy  
Ympäristösuunnittelu Liisa Alanko Oy  
Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy  
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki Ay

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta aina vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 1 500 000,00 euroa. Summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Laadunarviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laadunarviointitaulukko liitteenä nro 2 ja hinta-laatu-vertailutaulukko liitteenä nro 3.

B





Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.
- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista, kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen, sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

## Esittelijä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää piha- ja ympäristösuunnittelutehtäviä sekä muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin rakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-hankintailmoitus ”Piha- ja ympäristösuunnittelun puitesopimus 2014 - 2015” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 21.5.2013. Tarjouskilpailulla valitaan konsulttitoimistot julkisten palvelurakennusten piha- ja ympäristösuunnittelutehtäviin sekä erilaisten selvitysten laatimiseen. Puitesopimuksella tilattavien tehtävien koko voi vaihdella pienistä EU-kynnysarvon ylittäviin hankkeisiin. Piha- ja ympäristösuunnittelun puitesopimuksilla tilattavien tehtävien yhteenlaskettu kattohinta voi hankintailmoituksen mukaan olla enintään yhteensä arvonlisäverottomana 1 500 000,00 euroa. Summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

Hankinnassa on noudatettu EU-menettelyä, koska puitesopimusten kokonaishinta ylittää EU-hankinnan kynnysarvon. Hankinta on tehty avointa menettelyä noudattaen.

Puitesopimukset tehdään käydyin tarjouskilpailun perusteella. Puitesopimukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka sekä mahdollisesti käyttöön otettavien kahden (2) optiovuoden loppuun saakka tai kunnes yhteenlaskettu kattohinta on saavutettu.

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin kaikille kahdellekymmenelle (20) niitä pyytäneelle yritykselle. Määräaikaan, 5.7.2013 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti viisitoista (15) yritystä.



1. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusehtoina tarjoajan oli toimitettava seuraavat todistukset tai selvitykset sekä täytettävä seuraavat vaatimukset:

Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.

Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että eräänntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksyttiin myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on esimerkiksi Tilaajavastuu.fi -palvelu. Mahdollisen ulkomaisen tarjoajan oli toimitettava hankintayksikölle vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla. Vieraskielisten selvitysten tuli olla käännettynä suomen kielelle.

Hankintayksikkö tarkisti tarjoavien yritysten kaupparekisteriotteet ja rekisteröitymisen Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos tarjoaja tai tämän alihankkija ei ollut rekisteröitynyt kaupparekisteriin, oli tämän toimitettava selvitys rekisteröimättömyyden perusteista. Ulkomaisen tarjoajan oli toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetystä määräajassa vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella. Vieraskielisten selvitysten tuli olla käännettynä suomen kielelle.

Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.

Selvitys siitä, onko tarjoaja merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Hankintayksikkö tarkisti rekisteröitymisen Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos tarjoaja ei ollut rekisteröitynyt ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, oli tämän toimitettava selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.

Voimassa oleva tapaturma- ja konsulttivastuuvakuutus. Tarjoukseen oli liitettävä vakuutusyhtiön todistus tapaturma- ja konsulttivastuuvakuutuksen ottamisesta. Jos tarjoajalla ei ollut voimassa olevaa tapaturmavakuutusta, oli tämän toimitettava selvitys



vakuutuksen puuttumisen perusteista. Tällainen lainmukainen peruste voi tietyin edellytyksin olla esim. perheyriyksellä, jonka palveluksessa ei ole työsuhteisia työntekijöitä.

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä, tietokoneavusteista suunnitteluohjelmaa, normaalit toimisto-ohjelmat (tekstinkäsittely ja taulukkolaskenta) sekä valmiutta käyttää projektipankkia.

Yhdeltä tarjotulta vastuulliselta suunnittelijalta edellytetään maisema-arkkitehdin tai hortonomin tutkintoa (suunnitteluhortonomi tai hortonomi AMK, maisemasuunnittelun koulutusohjelma) sekä riittävää määrää kokemusta toimialan suunnittelusta (vähintään 5 vuotta). Lisäksi edellytetään, että henkilö on suorassa työsuhteessa tarjoavaan yritykseen.

Yritykseltä edellytetään projektinhallinta- tai työajanseurantaohjelmaa tai -järjestelmää.

Tarjoavan yrityksen referensseinä edellytetään toteutettuja tai suunnittelu- tai hankesuunnitteluvaiheessa olevia piha- ja ympäristösuunnitelmia yhteensä vähintään kolme (3) kappaletta viimeisen kolmen vuoden ajalta (1/2010 alkaen).

Edellä mainitut selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuus selvitykset" -lomakkeella.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 10 - 16 sopimuskumppanin kanssa.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen tarkistuksen yhteydessä todettiin, että kaikki tarjoajat täyttivät asetetut vaatimukset ja kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Laadunarviointi ja tarjoushintojen vertailu

Tarjouksen jättäneet konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein. Laatu arviointitekijöiksi tarjouspyynnössä ilmoitettiin yritys 50 %, projektinjohto 30 % ja muu henkilöstö 20 %. Arviointiryhmä, joka koostui tilakeskuksen edustajista, antoi jokaiselle ehdokkaalle em. kriteerialueista tarjouksen perusteella pistemäärän asteikolla 0 - 10, jonka jälkeen laatupistemäärät laskettiin painotuksin yhteen.

Laadunarviointikriteerit ja laadunarviointitaulukko ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Laadunarvioinnin jälkeen suoritettiin hintakuorien avaus.



2. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjoushinnat on vertailtu siten, että laskennallisena työmäärälukuna on käytetty yksikköä sata (100), joka jakautuu pyydettyjen tarjoushintojen osalta seuraavasti: hintaluokka 02 kymmenen (10) yksikköä, hintaluokka 03 kolmekymmentä (30) yksikköä, hintaluokka 04 kolmekymmentä (30) yksikköä, hintaluokka 05 kaksikymmentä (20) yksikköä ja hintaluokka 06 kymmenen (10) yksikköä.

Laatutekijöiden (= laatupisteet) ja tarjoushinnan (= tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

Laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Tässä nk. standardointimenetelmässä laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivulla.

Standardointimenetelmä lyhyesti:

Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteityksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta tarjouksesta (x) vähennetään tarjouskilpailun keskiarvo ( $\mu$ ) ja tämä erotus jaetaan tarjousten hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (tarjous € - tarjousten keskiarvo €) / (tarjousten hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).  
Lainaus: [www.atl.fi](http://www.atl.fi).

Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisesti korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

Tarjouspyynnön mukaan jokaisesta yksittäisestä toimeksiannosta tehdään erillinen hankekohtainen tilaus tai sopimus. Alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa tilakeskuksella on oikeus tehdä tilaus tai sopimus minkä tahansa puitesopimukseen valitun sopimus Kumppanin kanssa. Yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa neuvottelut käynnistetään kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.



Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi piha- ja ympäristösuunnittelun puitesopimukseen 2014 - 2015 valita viisitoista (15) konsulttitoimistoa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavilla viidellätoista (15) konsulttitoimistolla:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy  
WSP Finland Oy  
Ympäristösuunnittelu Harju-Soini Ky  
Destia Oy  
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy  
Ramboll Finland Oy  
VRJ Länsi-Suomi Oy  
MA-arkkitehdit Oy  
Sito Oy  
LOCI maisema-arkkitehdit Oy  
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy  
Pöyry Finland Oy  
Ympäristösuunnittelu Liisa Alanko Oy  
Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy  
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki Ay

Hinta-laatu-vertailutaulukko on liitteenä nro 3.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hinta-Laatu-vertailutaulukko

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta



19.09.2013

Tila/3

---

Tilakeskus



**§ 464**

**Munkkiniemen koulujen väistötilojen siirto ja asennus**

HEL 2013-011474 T 02 08 03 00

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä Munkkiniemen koulujen väliaikaisten tilojen siirron ja asennuksen 10.9.2013 päivätyn teknisen hankesuunnitelman arvonlisäverottomalla enimmäiskustannuksella 798 000 euroa.

B

hyväksyä siirto- ja asennushankkeesta halvimman tarjouksen antaneen Rakennus Omera Oy:n tarjouksen arvonlisäverottomalla 674 476 euron kokonaishinnalla.

C

varata arvonlisäverottomana 123 000 euroa hankkeen suunnitteluun, lupiin, rakennuttajakuluihin ja valvontaan sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Munkkiniemen koulujen väistötilojen hankesuunnitelma

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Tilakeskus



## Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee

A

hyväksyä Munkkiniemen koulujen väliaikaisten tilojen siirron ja asennuksen 10.9.2013 päivätyn teknisen hankesuunnitelman arvonlisäverottomalla enimmäiskustannuksella 798 000 euroa.

B

hyväksyä siirto- ja asennushankkeesta halvimman tarjouksen antaneen Rakennus Omera Oy:n tarjouksen arvonlisäverottomalla 674 476 euron kokonaishinnalla.

C

varata arvonlisäverottomana 123 000 euroa hankkeen suunnitteluun, lupiin, rakennuttajakuluihin ja valvontaan sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen.

## Tiivistelmä

Kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennusohjelmassa ovat vuosina 2014 - 2019 Munkkiniemen ala-asteen, Munknäs högstadieskolan, Munknäs Lågstadieskolan ja Munkkivuoren ala-asteen koulujen peruskorjaukset, joista kahden ensimmäisen hankesuunnitelmat ovat jo hyväksytyt kaupungin päätöksenteossa. Kiinteistöviraston omistama ja kaupungille vuosina 1999 - 2001 hankittu 2-osainen 1 300 kem<sup>2</sup>:n tilaelementtirakennus on vapautunut väistötilakäytöstä Kannelmäessä ja siirretään edellä mainittujen koulujen väistötiloiksi Munkkiniemeen syksyn 2013 aikana.

## Esittelijä

Kiinteistöviraston omistuksessa on Kannelmäen ylä- ja ala-asteen peruskorjausten aikaiset noin 1 300 kem<sup>2</sup>:n puurakenteiset 1-kerroksiset pulpettikattoiset tilaelementtitilat, jotka siirretään perustuksineen ja kunnostettuina Munkkivuoreen Kivitorpan ylemmälle pallokentälle hieman yli 5 vuoden ajaksi toimimaan yllämainittujen koulujen peruskorjausten aikaisina väistötiloina. Väistötilojen sijoittamiseksi Munkkiniemen alueelle tutkittiin 4 eri vaihtoehtoa, joista kokonaistaloudellisin oli toinen Kivitorpan pallokentistä Laajalahdentien varressa. Opetus- ja liikuntatoimi tekivät keskinäisen sopimuksen apulaiskaupunginjohtajansa ohjauksessa kyseisten väistötilojen





19.09.2013

sijoituksesta ja tilat liitetään katuverkkojen kautta opetustoimen tietoverkkoon, hälytysjärjestelmiin ja talo- sekä kunnallistekniikkaan. Tilat käsittävät 12 perusopetustilaa, atk-luokan, 2 luonnontietoluokkaa, pienen salin, kansliatilat ja opettajahuoneen. Ne on hankittu kaupungin omistukseen kahdessa osassa vuosina 1999 ja 2001 uudistiloina asennettuna Ruoholahteen.

#### Tarjouspyyntömenettely

Osana hankkeen valmistelua on tilakeskus teettänyt tilojen muutossuunnittelun ja rakennusluvan valmistelun aiemman siirtovaiheen suunnittelella Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy:llä, joka on tilakeskuksen puitesopimustoimittaja. Hankkeen työmaavaiheen talotekninen rakennuttaminen ja valvonta on tilattu HKR-Rakennuttajalta. Hanke kilpailutettiin KVR-urakkana avoimella kansallisella EU-kilpailulla ( ilmoitus Hilmassa 11.7.2013 ). Urakkakilpailuun osallistui 10 yhtiötä, joista 3 antoi tarjouksen. Tarjousten vaihteluväli on verollisena 674 476 - 1 550 000 euroa. Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Rakennus Omera Oy (Y-tunnus 1560487-8).

Tarjousten avauspöytäkirja on liitteenä.

#### Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laadittu hankkeen enimmäiskustannusarvio on seuraava:

- tutkimukset ja suunnittelu, tilattu	25 000 €	, alv. 0 %
- rakennuttaminen, valvonta, tilattu	20 000 €	, alv. 0 %
- tilaajan kulut, lupa, kopiot jne.	10 000 €	, alv. 0 %
- pääurakka, tarjous	675 000 €	, alv. 0 %
- lisä- ja muutostyövaraus	68 000 €	, alv. 0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>798 000 €</b>	<b>, alv. 0 %</b>

#### Rahoitus ja aikataulu

Hankkeen rahoitukseen on varauduttu vuoden 2013 opetustoimen rakennusten peruskorjausten talousarviokohdassa 8 02 02 01 ja väistötilojen hankinta peruskorjattaville kouluille on taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosille 2013 - 2017.

Hankkeen urakkavaiheen toteutusaikataulu on 30.9. - 30.12.2013. Koulu muuttaa tiloihin joululomalla 2013/2014.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen



19.09.2013

---

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Munkkiniemen koulujen väistötilojen hankesuunnitelma

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta



## § 465

### Suomenlinnan ala-asteen keittiön perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-011783 T 10 06 00

Kiinteistökartta H2 S2, Suomenlinna C 55

#### Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 10.9.2013 päivätyn Suomenlinnan ala-asteen keittiön perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 535 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2013.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542  
janita.viljander(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Suomenlinnan ala-asteen keittiön hankesuunnitelma 10.9.2013

#### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus

#### Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä 10.9.2013 päivätyn Suomenlinnan ala-asteen keittiön perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 535 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2013.

#### Tiivistelmä

Hankeen lähtökohtana on nykyisen keittiön huono kunto sekä opetusviraston tarve muuttaa kotikeittiö kuumennuskeittiöksi. Kouluruoka on tähän asti tilattu lähiravintolasta kuumennettuna. Keittiön muutostyö vaatii uutta talotekniikkaa niin ilmanvaihdon, sähkön kuin viemäroinninkin osalta. Lisäksi kuntotutkimuksissa selvinneen talotekniikan kunnan takia mm. liikuntasalin ja toimistokäytävän alla kulkevan viemäriin uusiminen on välttämätöntä. Liikuntasalin lattiamateriaalit menevät uusiksi.



## Esittelijä

### Yleistä hankkeesta

Suomenlinna kuuluu Unescon maailmanperintöluetteloon. Suomenlinnan alueen omistaa Suomen valtio. Saariryhmällä ei ole asemakaavaa. Aluetta hoitaa ja kehittää valtion virasto Suomenlinnan hoitokunta. Korjauskohteena on vuonna 1959 rakennettu koulu. Rakennuksen tilojen korjausrakentaminen suoritetaan niin, että rakennuksen alkuperäinen ilme säilyy. Urakka-alue sisältää keittiön, liikuntasalin, liikuntasalin päädyistä alkavan toimistokäytävän, talotekniikan huoltotunnelit, lämmönjakuhuoneen sekä osia julkisivusta ja katosta.

Hanke sisältää kotikeittiötyypin muutoksen kuumennuskeittiöksi kuivatilasta märkätilaksi, keittiölaitteiston täydellisen uusimisen, keittiön takana olevan toimistokäytävän toiminnallisen uusimisen keittiötä varten, sähkökeskuksen uusimisen, liikuntasalin alla olevan viemärin uusimisen sekä liikuntasalin lattiamateriaalien uusimisen. Uutta keittiötyyppiä varten tehdään LVI-töitä julkisivussa ja katolla. Lisäksi koululle tehdään sähköjen päivityksiä julkisivuun, jotka saadaan tehtyä valokuidun vetämisen yhteydessä.

### Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema kustannusarvio hankesuunnitteluvaiheessa on 535 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi toukokuu / 2013.

### Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija esittää opetusvirastolle hankkeen vuokravaikutuksen.

### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2013 - 2017 vuonna 2013 toteutettavana hankkeena. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542  
janita.viljander(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

**Postiosoite**  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
real.estate@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36512

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
800012-62637  
**Alvno**  
FI02012566



---

1 Suomenlinnan ala-asteen keittiön hankesuunnitelma 10.9 2013

**Otteet**

**Ote**  
Tilakeskus



## § 466

### Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulu; vesikatteen uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-011532 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta F2 S4, Myllykalliontie 3

## Päätös

### A

Lautakunta päätti hyväksyä 5.9.2013 päivätyn Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulun vesikatteen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 650 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2013.

### B

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Sten Manse Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon eikä referenssien osalta.

### C

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Yrittäjien rakennustoimisto Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon eikä referenssien osalta.

### D

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta URH-Rakennus Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon osalta.

### E

Lautakunta päätti hylätä Reno-Rakennus Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjoustusta ei jätetty lisäkirjeen 2 mukaisella lomakkeella.

### F

Lautakunta päätti hyväksyä AK Voutilainen Oy:n antaman halvimman hyväksytyyn tarjouksen arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 537 156 euroa.

### G

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 52 864 euroa arvonlisäverottomana.



H

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalta 8020201.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172  
mika.malkki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Lauttasaaren ala-aste Myllykallion koulu hankesuunnitelma 5.9.2013
- 2 Avauspöytäkirja 22.8.2013

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

**Päätösehdotus**

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä 5.9.2013 päivätyn Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulun vesikatteen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 650 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2013.

B

Lautakunta päättäneen sulkea pois tarjouskilpailusta Sten Manse Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon eikä referenssien osalta.

C

Lautakunta päättäneen sulkea pois tarjouskilpailusta Yrittäjien rakennustoimisto Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon eikä referenssien osalta.



19.09.2013

D

Lautakunta päättäne sulkea pois tarjouskilpailusta URH-Rakennus Oy:n, koska tämä ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusehtoja liikevaihdon osalta.

E

Lautakunta päättäne hylätä Reno-Rakennus Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjousta ei jätetty lisäkirjeen 2 mukaisella lomakkeella.

F

Lautakunta päättäne hyväksyä AK Voutilainen Oy:n antaman halvimman hyväksyty tarjouksen arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 537 156 euroa.

G

Lautakunta päättäne oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 52 864 euroa arvonlisäverottomana.

H

Lautakunta päättäne oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalta 8020201.

## Tiivistelmä

Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulussa on havaittu merkittäviä vaurioita tiilikatteessa. Vaurioiden korjaaminen on ensiarvoisen tärkeää kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi.

## Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion peruskoulu on valmistunut vuonna 1954. Katteen vauriot on havaittu vuonna 2012.

Vaurioiden lisäksi kate on myös elinkaarensa lopussa. Urakan yhteydessä sisäänkäyntikatoksen huopakate ja sisäänkäyntien kupariset sisäänkäyntikatokset kunnostetaan.

Tiilikatteet uusitaan kokonaan aluslaudoitukseen asti sekä vesikaton varusteet ja sadevesijärjestelmät uusitaan. Samalla parannetaan rakennuksen lämpötaloutta lisäeristämällä yläpohjia niiltä osin kuin lisäeristykselle on tilaa.





19.09.2013

Korjaustyön suunnittelussa on huomioitu kaupunginmuseon antama lausunto ja korjaukselle on myönnetty toimenpidelupa 27.8.2013.

#### Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema kustannusarvio on 650 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 9/2013.

#### Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija esittää opetusvirastolle hankkeen vuokravaikutuksen.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisena hankintana käyttäen avointa hankintamenettelyä. Urakkakilpailuista julkaistiin ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjouspyyntöasiakirjat pyysi 21 urakoitsijaa. Tarjouspyynnön ehdot täyttäviä tarjouksia saatiin kolme. Tarjousten vaihteluväli on arvonlisäverottomana 537 156 - 598 600 euroa.

Korjaustyöt aloitetaan syyskuussa 2013 ja työ valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172  
mika.malkki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-aste Myllykallion koulu hankesuunnitelma 5.9.2913
- 2 Avauspöytäkirja 22.8.2013

#### Otteet

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku



19.09.2013

Tila/6

Tilakeskus

hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta



## § 467

### Kyläsaarenkatu 14:n satamamakasiinien 101 ja 102 purkaminen sekä urakoitsijavalinta

HEL 2013-011476 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta H4 R4, Kyläsaarenkatu 14

#### Päätös

##### A

Lautakunta päätti hyväksyä Kyläsaarenkatu 14:n satamamakasiinien 101 ja 102 purkamisen oheisrakenteineen arvonlisäverottomalla 376 000 euron enimmäiskustannuksella.

##### B

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Delete Kierrätys- ja Purkupalvelut Oy:n tarjouksen 19.8.2013 arvonlisäverottomalla 234 000 euron kokonaishinnalla.

##### C

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön käyttämään taloteknisten liittymäsopimusten katkaisuihin, purkusuunnitteluun, rakennuttamiseen ja valvontaan, tutkimuksiin, tilaajakustannuksiin ja lisä- sekä muutostöihin enintään arvonlisäverottomana 142 000 euroa.

##### D

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Avauspöytäkirja 19.8.2013

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



Tarjouksen jättäneet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

## Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneenä hyväksyä Kyläsaarenkatu 14:n satamamakasiinien 101 ja 102 purkamisen oheisrakenteineen arvonlisäverottomalla 376 000 euron enimmäiskustannuksella.

B

Lautakunta päättäneenä hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Delete Kierrätys- ja Purkupalvelut Oy:n tarjouksen 19.8.2013 arvonlisäverottomalla 234 000 euron kokonaishinnalla.

C

Lautakunta päättäneenä oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön käyttämään taloteknisten liittymäsopimusten katkaisuihin, purkusuunnitteluun, rakennuttamiseen ja valvontaan, tutkimuksiin, tilaajakustannuksiin ja lisä- sekä muutostöihin enintään arvonlisäverottomana 142 000 euroa.

D

Lautakunta päättäneenä oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen.

## Tiivistelmä

Purkukohde on siirtynyt Helsingin Tukutorilta kiinteistöviraston tilakeskukselle purettavaksi ja esirakennettavaksi vuoden 2013 alussa. Purettavat satamamakasiinit (101/1 880 brm<sup>2</sup> ja 102/3 025 brm<sup>2</sup>) sekä niihin liittyvä teräsrakenteinen autokatos sijaitsevat Sörnäisissä Kalasataman alueella laiturilinjan vieressä alueella, jonka uudisrakentaminen aloitetaan vuoteen 2017 mennessä. Ennen uudisrakentamista tontteja kuormitetaan painopenkereillä ja alueelle rakennetaan uusi katuverkko ja kunnallistekniikka.

## Esittelijä

Pääosin 1-kerroksiset varistorakennukset ovat olleet väliaikaisesti vuokrattuina syyskuun 2013 alkuun asti ja niiden purkamistyö on ajoitettu syyskuusta marraskuun alkuun 2013.



Purkutyötä varten tilakeskus teetti haitta-aineskartoituksen puitesopimusperusteisesti Vahanen Oy:llä ja purkamissuunnittelun HKR:n Arkkitehtuuriosaston teknisellä toimistolla.

#### Tarjouspyyntömenettely ja urakkatarjoukset

Tehtyjen suunnitelmien perusteella tilakeskus pyysi purku-urakan tarjoukset avoimella kansallisella hankintamenettelyllä (ilmoitus TEM:n ylläpitämässä Hilmassa 11.07.2013) hankkeen kustannusten määrittämiseksi ja kohteen purkamiseksi.

Urakkakysely lähetettiin 11 purku- ja maanrakennusurakoitsijalle, joista 7 antoi tarjouksen. Halvimman ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Delete Kierrätys- ja Purkupalvelut Oy, joka tarjosi työtä tehtäväksi arvonlisäverottomalla 234 000 euron kokonaishinnalla. Tarjousten vaihteluväli on arvonlisäverottomana 234 000 euroa - 489 000 euroa.

Delete Kierrätys- ja Purkupalvelut Oy:n liikevaihto ja referenssit ovat tarjouspyynnön mukaiset ja yhtiö on Suomen Tilaajavastuu Oy:n jäsenenä.

Avauspöytäkirja on liitteenä.

#### Kustannukset

Luvat, kopiot yms. tilaajakulut	12 000 €, alv. 0 %
Rakennuttaminen ja työmaavalvonta	20 000 €, alv. 0 %
Purkusuunnittelu ja tutkimukset, tilaukset	75 000 €, alv. 0 %
Purku-urakka, tarjous	234 000 €, alv. 0 %
Lisä- ja muutostyövaraus	35 000 €

---

Hanke enintään 376 000 €, alv. 0 %

#### Rahoitus ja aikataulu

Hankkeen suunnittelu on aloitettu tilakeskuksen talousarvioon varatulla vuoden rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahalla, mutta purkamishankkeen kustannus haetaan maksettavaksi Sörnäistenniemen ja Kalasataman alueen kaupungin yhteisistä vuoden 2013 esirakentamisrahoista. Ohjeellinen urakka-aika on 9/2013 - 11/2013.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen



19.09.2013

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja 19.8.2013

Otteet

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Tilakeskus



## § 468

### Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2013-010335 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta J5 T4, Myllymatkantie 4

## Päätös

Lautakunta päätti

- korottaa Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen I-vaiheen muutostyömäärärahan arvonlisäverottomana 201 000 euroon, jolloin I-vaiheen koko hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 008 800 euroa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään hankkeeseen liittyvät lisätilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan muutostyöt.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335  
raimo.jarvinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan päätös 31.5.2012 § 314
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 9.8.2012 § 418

## Otteet

**Ote**  
Tilakeskus

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- korottaa Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen I-vaiheen muutostyömäärärahan arvonlisäverottomana 201 000 euroon, jolloin I-vaiheen koko hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 008 800 euroa.



- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään hankkeeseen liittyvät lisätilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan muutostyöt.

## Esittelijä

Lautakunta on hyväksynyt 31.5.2012 (314 §) Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen 10.4.2012 päivätyn hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 430 000 euroa kustannustasossa heinäkuu 2011.

Lautakunta on päättänyt 9.8.2012 (418 §) hyväksyä Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden uusimisen I-vaiheen kokonaisurakoitsijaksi Stara rakennustekniikan rakennusprojektit kokonaishintaan arvonlisäverottomana 807 000 euroa.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan urakkasopimuksen/tilauksen Stara rakennustekniikka rakennusprojektit kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 121 000 euroa.

Työn edetessä tuli esiin, että rakenteiden sisällä, kanaaleissa ja hormeissa kulkevilla vesi- ja lämpöjohdoissa oli haitta-aineita, joita ei voitu todeta haitta-ainetutkimuksissa rakenteita avaamatta. Hormeissa olevien vesi- ja lämpöjohtojen haitta-aineista johtuen jouduttiin I-vaiheen urakkarajaa siirtämään II-vaiheen puolelle paloturvallisuuden takia. Edellä mainitut asiat viivästyttävät hanketta, ja aikataulun kireminen aiheuttaa myös lisäkustannuksia.

Tilakeskus esittää, että muutostyövarausta nostettaisiin arvonlisäverottomana 201 000 euroon. Tällöin Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohtojen ja viemäreiden I-vaiheen uusimistyön kokonaishinnaksi tulee arvonlisäverottomana 1 008 800 euroa, joka on 29 % hankesuunnitelman mukaisesta hankkeen enimmäishinnasta arvonlisäverottomana 3 430 000 euroa.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335  
raimo.jarvinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334





19.09.2013

Tila/8

jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan päätös 31.5.2012 § 314
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 9.8.2012 § 418

## Otteet

**Ote**  
Tilakeskus



## § 469

### Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12175

HEL 2013-011117 T 10 01 00

Kiinteistökartta K6 R3, Kotikonnuntie 10

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47030 tontin nro 5 omistajan Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA147-4)

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Kaavamutosehdotus nro 12175
- 3 Sopimus

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47030 tontin nro 5 omistajan Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA147-4)

## Tiivistelmä



Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 11.12.2012 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12175, josta kiinteistölautakunta on antanut lausunnon 7.3.2013.

Asemakaavan muutos mahdollistaa sen, että tontin 47030/5 nykyiselle pysäköintialueelle rakennetaan viisikerroksinen asuinrakennus. Tontin rakennusoikeus kasvaa 3 440 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta aiheutuu tontin omistajalle merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto on käynyt tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tontin omistajan kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan tontin omistaja suorittaa kaupungille 250 700 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi kaupunki luovuttaa yhtiön uuteen tonttiin kaksi tontinosaa, joiden pinta-ala on yhteensä 507 m<sup>2</sup>. Yhtiö maksaa kaupungille tontinosista 192 780 euroa.

## Esittelijä

Maanomistus

Tontin 47030/5 omistaa Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10.

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla 47030/5 on voimassa asemakaava nro 9879, jossa tontti on merkitty kuulumaan asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 850 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus

Tontin 47030/5 nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan rakennettavaksi viisikerroksinen kerrostalo. Tontin rakennusoikeus kasvaa 3 440 k-m<sup>2</sup>.

Nykyinen tonttiliittymä Kotikonnuntieltä korvataan naapuritontin 47030/11 kanssa yhteisellä liittymällä ja ajoyhteyden varren nykyisiä vajaakäyttöisiä autopaikkoja osoitetaan uudisrakennuksen autopaikoiksi.

Maankäytösopimus

Kaavamuutoksesta aiheutuu tontin omistajalle merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto on käynyt tontin omistajan kanssa



kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tontin omistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tontin omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 250 700 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi kaupunki luovuttaa yhtiön uuteen tonttiin kaksi tontinosaa, joiden pinta-ala on yhteensä 507 m<sup>2</sup>. Yhtiö maksaa kaupungille tontinosista 192 780 euroa. Kauppahinta vastaa yksikköhintaa 420 eur/k-m<sup>2</sup>.

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

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12175
- 3 Sopimus

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus



**§ 470**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Munkkiniemen puistotietä 25 koskevasta asemakaavan  
muutosehdotuksesta nro 12205**

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Kiinteistökartta F4 S4, Munkkiniemen puistotie 25

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25/Auratum Asunnot Helsinki Oy. Kaupunki omistaa muutosalueen puisto- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksessa pääosasta liikerakennusten tonttia 30093/1 sekä kaupungin omistamista katu- ja puistoalueen osista on muodostettu uusi tontti 30093/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AKR), jolle on merkitty asuinkerrosalaa yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup>.

Muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä tontin omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25:n omistaman tontin 30093/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



19.09.2013

esko.patrikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kartta

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25/Auratum Asunnot Helsinki Oy. Kaupunki omistaa muutosalueen puisto- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksessa pääosasta liikerakennusten tonttia 30093/1 sekä kaupungin omistamista katu- ja puistoalueen osista on muodostettu uusi tontti 30093/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AKR), jolle on merkitty asuinkerrosalaa yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup>.

Muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä tontin omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25:n omistaman tontin 30093/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

## Esittelijä

Lausuntopyyntö



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.6.2013 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205.

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen toimistokäytössä olevan rakennuksen muuttamisen asuinrakennukseksi, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen päälle sekä kolmikerroksisen townhouse-tyyppisen rivitalon rakentamisen. Asuinkerrosalaa kaavamutoksessa on yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup>, josta noin 7 250 k-m<sup>2</sup> on entistä toimistotilaa, 1 750 k-m<sup>2</sup> nykyisen toimistorakennuksen päälle tehtävää korotusta ja 2 300 k-m<sup>2</sup> rivitaloa. Kerrosalan lisäys on 4 300 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen toimistorakennus suojellaan sr-3 merkinnällä, joka sallii julkisivujen uusimisen, mutta edellyttää arkkitehtonisen ilmeen säilyttämistä. Korttelin koko pysyy suurin piirtein entisellään, mutta kortteli- ja puistoalueet muuttuvat siten, että rakentamista sijoitetaan Munkkiniemen puistotien suuntaisesti ja vastaavasti korttelin pohjoispuolelle jää leveämpi puistoalue. Pysäköintitilat ovat maan alla."

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kartta

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

#### Päätöshistoria



19.09.2013

Pelastuslautakunta 03.09.2013 § 102

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.08.2013 § 57

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Munkkiniemen puistotie 25 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12205.

Asemakaavan muutos mahdollistaa osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25 olevan toimistorakennuksen, entisen Kone Oy:n konttorin muuttamisen asumiseen, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen katolle ja uuden rivitalon rakentamisen tontille Munkkiniemen puistotien varteen.

Kaupunginmuseo on tehnyt yhteistyötä kaavan valmisteluvaiheessa kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Se on tutustunut rakennuksen muutoksesta ja lisärakentamisesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun kilpailutöihin ja kommentoinut ehdotuksia kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta sekä lausunut Munkkiniemen puistotie 25 asemakaavaluonnoksesta 4.1.2013. Asemakaavan muutos on laadittu voittaneen kilpailutyön pohjalta yhteistyössä sen laatineen arkkitehtitoimiston kanssa. Johtokunta pitää onnistuneena menettelyä, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen muuttamiseen





19.09.2013

uuteen käyttöön, uudistamiseen ja siihen liittyvään lisärakentamiseen on haettu ratkaisua arkkitehtuurikilpailun avulla.

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema ja vuonna 1973 Kone Oy:n pääkonttoriksi valmistunut rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Munkkiniemen puistotien päätteenä. Asemakaavan muutosehdotuksessa rakennus on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-3. Johtokunnalla ei ole huomautettavaa suojelumääräyksiin, joissa on riittävällä tarkkuudella huomioitu rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden, kuten läpikuljettavuuden, avoimen ensimmäisen kerroksen ja rasterijulkisivun säilyttäminen sekä alkuperäiselle arkkitehtuurille ominaisten materiaalien käyttö. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon alkuperäinen idea modernistisen rakennuksen liittymisestä ympäröivään puistoon ja tämän piirteiden säilyttäminen. Kaupunginmuseon johtokunta pitää hyvänä, että rakennushistoriaselvityksen laatiminen on kirjattu suojelumääräykseen.

Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Munkkiniemen puistotien suuntainen matala uudisrakennus liittyy mitoitukseltaan ja sijainniltaan luontevasti ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan muodostaen uutta korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa Munkkiniementie 25 asemakaavan muutosehdotukseen ja johtokunta puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 255

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristölautakunta.

Käsittely

27.08.2013 Ehdotuksen mukaan



19.09.2013

Vastaehdotus:

Timo Pyhälä: lautakunta lausuu.

Vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2013 § 193

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Ksv 3182\_1, Munkkiniemen puistotie 25, karttaruutu F4/S4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.6.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.bernitz(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi



19.09.2013

Yleisten töiden lautakunta 20.08.2013 § 323

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontin kaakkoisreunalle on rakennusviraston toiveen mukaisesti jätetty leveämpi puistoyhteys kuin mitä asemakaavan muutosluonnoksessa oli esitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset kustannukset rakennusvirastolle ovat katualueen osalta noin 93 000 euroa. Puistoalueen muutosten kustannukset ovat noin 161 000 euroa. Kiinteistön kehittämisestä aiheutuvat puistoalueen muutosten kustannukset tulee osoittaa kiinteistölle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 14.1.2013

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteenä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.1.2013

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 16.11.2012



Kaupunginmuseo on tutustunut Munkkiniemen puistotie 25:n asemakaavaluonnokseen ja arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen sekä muihin kilpailutöihin. Kaupunginmuseo esittää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema ja vuonna 1973 Kone Oy:n pääkonttoriksi valmistunut rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Munkkiniemen puistotien päätteenä. Asemakaavaluonnoksessa rakennus on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-3. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa suojelumääräyksiin, joissa on riittävällä tarkkuudella huomioitu rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden, kuten läpikuljettavuuden ja avoimen ensimmäisen kerroksen ja rasterijulkisivun säilyttäminen sekä alkuperäiselle arkkitehtuurille ominaisten materiaalien käyttö. Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon alkuperäinen idea modernistisen rakennuksen liittymisestä ympäröivään puistoon ja tämän piirteen säilyttäminen. Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että rakennushistoriaselvityksen laatiminen on kirjattu suojelumääräykseen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Munkkiniemen puistotien suuntainen matala uudisrakennus liittyy luontevasti ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 3.1.2013

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Munkkiniemessä, osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25 sijaitsevan tontin ja sen lähiympäristön asemakaavan muutosluonnoksesta 4.1.2013 mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa osoitteessa nykyisen toimistorakennuksen muuttamisen asumiseen, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen katolle ja uuden rivitalon rakentamisen. Tontin koko pysyy suurin piirtein nykyisen mukaisena, mutta sen muotoa muutetaan. Tontin koillispuolella oleva puistoalue levenee osittain nykyisen pysäköintialueen puolelle, mutta toisaalta tontti pitenee laajalahden aukion suuntaan kaventaen puistoaluetta tontin kaakkoisreunalla.



---

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että tontin kaakkoispuolella olevaa puistoaluetta kavennetaan vähemmän kuin asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty. Yhteys tontin koillispuolelle jäävälle puistoalueelle on perusteltua jättää riittävän väljäksi ja houkuttelevaksi.

Tontin etelänurkka, jossa risteävät puistokäytävä ja tontille ajo, on perusteltua muuttaa puistoksi, jonka kautta kulkee ajoyhteys tontille.

Ajoluiskan tukimuurin tulee mahtua tontin puolelle perustus- ja kuivatusrakenteineen.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaiset kustannukset rakennusvirastolle ovat noin 254 000 euroa, josta katualueen osuus on 93 000 euroa ja puiston osuus 161 000 euroa.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi



**§ 471**

**Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20007 tontin 15 vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/15)**

HEL 2013-011689 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4 ja S4, Välimerenkatu 3

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä



valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Asuntotuotantotoimisto  
Länsisatamaprojekti  
Tonttiosasto

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuvat muun ohella ohjeelliset kaavatontit 20007/15 ja 16, jotka kuuluvat hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1). Tontit on varattu asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka. Att:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun





lähtökohtana pidetään, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle. Tontille on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2014 alkupuolella, joten sille tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille tulisi hakea vuokrausperusteet.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu mm. samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (Kvsto 8.12.2010, 281 §) pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Hintatasossa 7/2013 (ind. 1891) laskettu k-m<sup>2</sup>-hinta olisi ko. tontin osalta 662 euroa (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 530 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,65 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,12 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk). Mainituissa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille esitettävää alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus alentaa em. tontin maanvuokraa 30 % 31.12.2015 saakka.

Kiinteistölautakunnalle tullaan esittämään erillisenä asiana tontin 20007/16 myynti- ja/tai vuokrausperusteet toimisto-, hotelli- ja liiketilojen osalta, kun asiasta on päästy neuvottelutulokseen Stora Enson ja SRV:n kanssa.

## Esittelijä

## Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 31.10.2011 (978 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren suunnitellut hotellitontit 20007/15 ja 16 asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle (jäljempänä "Stora Enso") ja SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä "SRV") puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

- Asuntotuotantotoimikunnan varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle.

Asuinrakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin tai muuna ns. välimuodon tuotantona ja noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.



19.09.2013

- Stora Enson ja SRV:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle.

- Varauksensaajat ovat velvollisia varausaikana yhdessä järjestämään korkeatasoisen puurakenteisen korttelin asemakaavan muutoksen laadinnan sekä jatkosuunnittelun pohjaksi monialaisille työryhmille suunnatun suunnittelukutsukilpailun. Suunnittelukilpailulla pyritään osaltaan edistämään puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa. Suunnittelukilpailu tulee järjestää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa.

#### Varauspäätöksen muutokset

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 (433 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varatun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20007 tontin nro 15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 Jätkäsaaren aloitusalueelle asemakaavamuutoksen nro 11770 ja se tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 20007/15 kuuluu hotellirakennusten korttelialueeseen kaavamerkinnällä KL-1. Tontille 20007/15 saa toteuttaa 8 ½ -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee toteuttaa 300 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

Korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 asemakaavaa ollaan muuttamassa niin, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen on mahdollista. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä joulukuussa 2012, ja tavoitteena on saada asemakaavamuutokselle lainvoima vuoden 2014 alussa. Asemakaavamuutoksen nro 11770 tältä osin kumoavassa uudessa asemakaavassa tontista (KL-1) 20007/15 muodostettaisiin uusi asuinkerrostalotontti (AK) 20007/15, jolle osoitetaan rakennusoikeutta noin 8 500 k-m<sup>2</sup>.



19.09.2013

Tällä hetkellä voimassa olevan kaavan mukaan tontti 20007/15 on ohjeellinen kaavatontti ja se kuuluu hotellirakennusten (KL-1) korttelialueeseen. Sen osoite on Välimerenkatu 3, pinta-ala 2 585 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 8 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin rakentamisen yhteydessä.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet tontin 20007/15 osalta

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, maan arvon yleinen kehittyminen, tontin sijoittuminen alueelle sekä Jätkäsaaren alueen rakentamisen tilanne. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 20800/1, 20804/1-3, 20805/2, 20806/1-2, 20807/2, 20808/3 ja 20809/1-3 sekä erityisasumisen tontit (AKS) 20019/5 ja 20809/1 seuraavasti:

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-omistusasuntojen, valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä mahdollisten asumisoikeusasuntojen osalta 33 euroa.

Mainitut tontit sijoittuvat pääosin nyt puheena olevan tontin 20007/15 eteläpuolelle sen välittömään läheisyyteen. Näiden tonttien rakentaminen on alkanut vuosina 2010 – 2013 ja osa hankkeista on jo valmistunut. Tontti 20007/15 sijoittuu Jätkäsaaren sisääntuloväylälle Välimerenkadun alkupäähän, joten se rajautuu osittain jo valmiiseen kaupunkirakenteeseen. Näin ollen tontin 20007/15 tilannetta ei sen sijainnin tai Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) rakentamisen vaiheen osalta voida verrata yllä mainittujen tonttien tilanteeseen.

Edelleen esittelijä katsoo, että hintaa tulisi tarkistaa maan arvon yleisen kehittymisen vuoksi, koska mainitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä 8.12.2010 (281 §) on kulunut jo lähes kolme vuotta. Nyt esitettyä ARA-hintaa tullaan esittämään myös haettaessa



19.09.2013

vuokrausperusteita loppuille valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tuleville Jätkäsaaren aloitusalueen tonteille.

Edellä olevan perusteella tontin 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin vuokra voitaisiin määrätä seuraavasti:

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Hintatasossa 7/2013 (ind. 1891) laskettu kerrosneliömetrihintana on 662 euroa (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 530 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,65 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,12 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Edellä mainitun tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi edellä mainitulle valtion tukemaan tuotantoon toteutettavalle asuntotontille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 30 % alkuvuosialennus 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin edellä mainitulta valtion tukemalta tontilta 70 % 31.12.2015 saakka.



19.09.2013

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

#### Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (160 §) ja 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 po. päätöksissä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikkatontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi po. tontti esitetään myös vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

#### Yleistä

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

#### Tontin 20007/16 myynti- ja vuokrausperusteista

Erikseen todetaan, että kiinteistölautakunnalle tullaan esittämään erillisenä asiana tontin 20007/16 myynti- ja/tai vuokrausperusteet toimisto-, hotelli- ja liiketilojen osalta, kun asiasta on päästy neuvottelutulokseen Stora Enson ja SRV:n kanssa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Asuntotuotantotoimisto  
Länsisatamaprojekti



19.09.2013

To/3

---

Tonttiosasto



## § 472

### Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 suunnitteluvarauksen jatkaminen Stora Enso Oyj:lle, SRV Yhtiöt Oyj:lle sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20007/15 ja 16)

HEL 2013-011687 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4 ja S4, Välimerenkatu 1 ja 3

## Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 tai niistä asemakaavan muutoksella muodostettavien tonttien varausaikaa asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

## Otteet

**Ote**  
Hakijat  
Länsisatamaprojekti  
Tonttiosasto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäne jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 tai niistä asemakaavan muutoksella muodostettavien tonttien varausaikaa asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

## Tiivistelmä



Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuvat muun ohella ohjeelliset kaavatontit 20007/15 ja 16, jotka kuuluvat hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1). Tontit on varattu asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka.

Att:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle. Tontille on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Stora Enso Oyj:n ja SRV Yhtiöt Oyj:n varaus kohdistuu puolestaan tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle. Tonttien 20007/15 ja 16 asemakaavaa ollaan muuttamassa niin, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen on mahdollista.

Hakijat ovat kaupunginhallituksen varauspäätöksen 31.10.2011 (978 §) ehtojen mukaisesti mm. järjestäneet yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun korttelin suunnittelusta, jonka pohjalta on käynnistetty asemakaavan muutostyö. Hankkeen kehitys- ja suunnittelutyön jatkamiseksi sekä hankkeen toteuttamiseksi kiinteistölautakunnan tulisi nyt jatkaa tonttien 20007/15 ja 16 varausta 30.6.2014 saakka.

## Esittelijä

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 31.10.2011 (978 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren suunnitellut hotellitontit 20007/15 ja 16 asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle (jäljempänä "Stora Enso") ja SRV Yhtiöt Oyj:lle (jäljempänä "SRV") puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

- Asuntotuotantotoimikunnan varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle.

Asuinrakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin tai muuna





ns. välimuodon tuotantona ja noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

- Stora Enson ja SRV:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle.

- Varauksensaajat ovat velvollisia varausaikana yhdessä järjestämään korkeatasoisen puurakenteisen korttelin asemakaavan muutoksen laadinnan sekä jatkosuunnittelun pohjaksi monialaisille työryhmille suunnatun suunnittelukutsukilpailun. Suunnittelukilpailulla pyritään osaltaan edistämään puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa. Suunnittelukilpailu tulee järjestää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa.

#### Varauspäätöksen muutokset

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 (433 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varatun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20007 tontin nro 15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

#### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att), Stora Enso ja SRV pyytävät 7.6.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta jatkaisi Länsisataman Jätkäsaaren tonttien 20007/15 ja 16 varausaikaan 30.6.2014 asti hankkeen kehitys- ja suunnittelutyön jatkamiseksi sekä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemus on liitteenä nro 1.

#### Hankkeen tilanne

Stora Enson, SRV:n ja Att:n tavoitteena on kehittää Länsisataman Jätkäsaaren kortteliin 20007 kansainvälisesti kiinnostava suomalaisen puurakentamisen esimerkkikohde. Kohde toteutetaan kokonaisuudessaan puurakenteisena sisältäen toimistotiloja, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä mahdollisesti hotellin.

Stora Enso ja SRV ovat järjestäneet yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun korttelin suunnittelusta.

Arvosteluperusteissa kiinnitettiin huomiota mm. uudenlaiseen arkkitehtoniseen ilmaisuun, ratkaisujen toiminnallisuuteen ja teolliseen



monistettavuuteen sekä puurakennejärjestelmän innovatiiviseen soveltamiseen. Voittajaksi valittiin Anttinen Oiva Arkkitehtien ehdotus "Stories", jonka pohjalta on joulukuussa 2012 käynnistetty korttelin luonnossuunnittelu sekä asemakaavan muutosprosessi. Att:n on lisäksi tarkoitus järjestää kortteliin tulevista asuinrakennuksista suunnittelun ja rakentamisen yhteiskilpailutus kevään ja kesän 2013 aikana.

Hakijat ovat yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa vieneet asemakaavasuunnittelua eteenpäin. Tavoitteena on saada asemakaavan muutokselle lainvoima vuoden 2014 alussa.

SRV ja Stora Enso ovat myös käynnistäneet hotelli- ja toimistorakennusten luonnossuunnittelun, jonka tavoitteena on puurakentamisen erityiskysymysten selvittäminen yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ja aineiston tuottaminen kohteen käyttäjämarkkinointiin ja sijoittajamyyntiin. Luonnossuunnittelun pohjalta on tarkoitus käynnistää aktiivinen käyttäjämarkkinointi ja tarkemmat neuvottelut hotellioperaattoreiden kanssa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 Jätkäsaaren aloitusalueelle asemakaavamuutoksen nro 11770 ja se tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 20007/15 ja 16 on asemakaavassa osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä KL-1. Korttelin itäreunaan osoitetulle tontille 20007/16 saa toteuttaa 8 ½ ja 16 -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 27 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa 700 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa. Korttelin länsireunaan osoitetulle hotellitontille 20007/15 saa toteuttaa 8 ½ -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee toteuttaa 300 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Korttelin 20007 tonttien 15 ja 16 asemakaavaa ollaan muuttamassa niin, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen on mahdollista. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä joulukuussa 2012, ja tavoitteena on saada asemakaavamuutokselle lainvoima vuoden 2014 alussa. Asemakaavamuutoksen nro 11770 tältä osin kumoavassa uudessa asemakaavassa tontista (KL-1) 20007/15 muodostettaisiin uusi asuinkerrostalotontti (AK) 20007/15, jolle osoitetaan rakennusoikeutta noin 8 500 k-m<sup>2</sup>. Tontista (KL-1) 20007/16 muodostettaisiin



hotellirakennustontti (KL-1) 20007/16, jolle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään noin 10 000 k-m<sup>2</sup> saadaan varata toimistotilaksi.

Tällä hetkellä voimassa olevan kaavan mukaan tontti 20007/15 on ohjeellinen kaavatontti ja se kuuluu hotellirakennusten (KL-1) korttelialueeseen. Sen osoite on Välimerenkatu 3, pinta-ala 2 585 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Tällä hetkellä voimassa olevan kaavan mukaan tontti 20007/16 on ohjeellinen kaavatontti ja se kuuluu hotellirakennusten (KL-1) korttelialueeseen. Sen osoite on Välimerenkatu 1, pinta-ala 5 777 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 27 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Varauksen jatkamisen perustelut

Esittelijän mielestä varauksen jatkaminen on perusteltua ottaen huomioon ensinnäkin, että varauksensaajat ovat noudattaneet varauspäätöksen ehtoja ja järjestäneet asemakaavan muutosprosessin pohjaksi suunnittelukutsukilpailun (arkkitehtuurikilpailun). Toiseksi hankkeen suuri koko (noin 28 000 k-m<sup>2</sup>) edellyttää huolellista suunnittelua ja yhteensovittamista, koska tonteille on tarkoitus sijoittaa hyvin erityyppisiä toimintoja. Näin ollen suunnittelulle tulee varata riittävästi aikaa.

Edelleen varauksen jatkaminen on perusteltua varauksen kohteena olevien tonttien kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi. Hakijat ovat ilmoittaneet halukkuutensa ostaa tonteille tulevan hotelli-, liike- ja toimistorakennusoikeuden heti, kun se mm. alueen kaavoituksen ja toimistorakennuksen vuokra- ja sijoittajasopimusten osalta on mahdollista. Hakijoiden tavoitteena on käynnistää rakentaminen mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että tonttien 20007/15 ja 16 varausta voitaisiin jatkaa 30.6.2014 saakka noudattaen kaupunginhallituksen varauspäätösten 31.10.2011 (978 §) ja 15.4.2013 (433 §) ehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta



19.09.2013

To/4

---

**Otteet**

**Ote**

Hakijat  
Länsisatamaprojekti  
Tonttiosasto

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu



## § 473

### Jätkäsaarella sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20803/3 ja sillä sijaitsevan Sonckin makasiinirakennuksen L3 varauksen jatkaminen Renor Oy:lle (Länsisatama)

HEL 2013-009176 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 S4, Tyynenmerenkatu 6

## Päätös

Lautakunta päätti jatkaa 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20803 ohjeellisen kaavatontin 3 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen L3 varausta Renor Oy:lle 31.12.2014 saakka.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja, lukuun ottamatta päätöksen kohtaa 4.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Hakemuksen muutos
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ajantasa-asemakaava

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Kv

## Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20803 ohjeellisen kaavatontin 3 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen L3 varausta Renor Oy:lle 31.12.2014 saakka.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja, lukuun ottamatta päätöksen kohtaa 4.

## Esittelijä



## Hakemus

Renor Oy pyytää 24.6.2013 päivätyssä kirjeessä, että sille varatun tontin 20803/3 ja sillä olevan makasiinirakennuksen L3 varausta jatkettaisiin ja lisäksi sille varattaisiin myös tontti 20803/2 ja sillä oleva makasiinirakennus L2 31.12.2015 saakka.

Hakija on muuttanut 4.9.2013 hakemustaan siten, että se kohdistuu vain tonttiin 20803/3 sekä sillä sijaitsevaan suojeltuun Sonckin makasiinirakennukseen L3.

Hakemuksen sisältö muutoksineen ilmenee kokonaisuudessaan liitteistä nrot 1 ja 2.

## Voimassa oleva varaus

Kaupunginhallitus on varannut päätöksellään 23.4.2012 (461 §) tontin 20803/3 sekä sillä sijaitsevan suojellun Sonckin makasiinirakennuksen L3 Renor Oy:lle liike-, toimitila- ja toimistohankkeen tutkimista ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 31.12.2013.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1) ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3

Hanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, alueen toteutusprojektin ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Varausaikana tutkitaan tontin pohjoispäässä olevan rakentamattoman tontinosan käyttöä pysäköintiin yhdessä naapuritontin 20803/2 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 kanssa. Jatkosuunnittelun tuloksena selviää, tuleeko tontinosa kuulumaan toteutettavaksi myöhemmin luovutettavaan tonttiin 20803/3.

5



Mikäli kiinteistölautakunta ei perustellusta syystä toisin päättä, varattavan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan ottamaan liitteessä 6 esitettyjen periaatteiden mukaisia ehtoja Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmästä, rakentamisen logistiikkayhteistyöstä, yhteismarkkinoinnista ja rakennuksiin mahdollisesti toteuttavista tele- ja sähkökaapeista lukuun ottamatta 1. kohdan kolmannen kappaleen ehtoa.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, jos hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta ei saada voimaan tai ko. tonttia ja sitä koskevan makasiinirakennuksen luovutus päätöksiä ei saada aikaan.

#### Hanke

Hakijan tavoitteena on makasiinirakennuksen L3 muuttaminen kiinnostaviksi ja haluttaviksi liike-, toimi- ja toimistotiloiksi kustannustehokkaasti siten, että vanhat rakenneratkaisut pääosin säilyvät ja tiloihin jää näkymään selvästi saneerattavan vanhan rosoisen rakennuksen henki ja historia. Tavoitteena on, että rakennuksen katutasoon tulee sijoittumaan kiinnostavia ravintola-, liike- ja palvelutoimintoja, mitkä lisäävät uuden Jätkäsaaren ja erityisesti aivan vieressä sijaitsevan erittäin vilkkaan Länsisataman palvelutarjontaa, tekevät omalta osaltaan kaupunkimaisemmaksi Tyynenmerenkatua ja elävöittävät Jätkäsaarenlaiturin tulevaa tärkeää merellistä kevyen liikenteen reittiä. Yhtiöllä on kokemusta ja näyttöä useista eri puolilla Suomea toteutetuista vanhoista ja usein suojelluista teollisuus- ja varastokiinteistöjen muuttamisista kiinnostaviksi ja haluttaviksi liike-, toimi- ja toimistotiloiksi.

#### Asemakaavatilanne

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta, joka on vireillä kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Jätkäsaaren voimassa olevassa asemakaavassa nro 11770 Lars Sonckin suunnittelemat kaksi vanhaa tiilistä makasiinirakennusta on merkitty kuulumaan hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1).

Eteläisempi makasiinirakennus L3, johon hakemus kohdistuu, sijaitsee korttelin tontilla 20803/3, ja sille on osoitettu enintään 10 464 k-m<sup>2</sup> hotellirakennusoikeutta. Ensimmäisestä kerroksesta vähintään 1 130 k-m<sup>2</sup> on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Lisäksi tontille 20803/3 makasiinirakennusten väliin, nykyiselle makasiinien väliin jäävälle piha-alueelle saa toteuttaa yksikerroksisen enintään 710 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen uudisrakennuksen



hotellin aulatiloiksi. Hotellille osoitetun kerrosalan käyttämistä vaihtoehtoisesti toimistotiloina ei tällä tontilla ole sallittua.

Tontille osoitettu rakennusoikeus vastaa nykyisen suojellun makasiinirakennuksen likimääräistä toteutettua kerrosalaa lukuun ottamatta edellä mainittua makasiinirakennusten väliin osoitettua hotelliaulaksi tarkoitettua uudisrakennusosaa.

Makasiinirakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas ja siksi merkitty suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä. Tontilla 20803/3 sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa, ja se on säilytettävä. Nosturiin saa lisätä sen ulkoasuun soveltuvia turvallisuuden takia välttämättömiä rakenteita.

Sijaintikartta sekä ote ajantasa-asemakaavakartasta ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

#### Perustelut

Renor Oy pyytää tontin 20803/3 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen L3 varauksen jatkamista 31.12.2015 saakka.

Esittelijän mielestä Renor Oy:n pyyntöön jatkaa tontin 20803/3 varausta tulisi suostua, mutta kuitenkin vain 31.12.2014 saakka. Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä tonttia koskeva kaavamuutoksen valmistelu on vielä kesken.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Hakemuksen muutos
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ajantasa-asemakaava

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti





19.09.2013

To/5

Kv

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Esitysteksti



## § 474

### Esitys kaupunginhallitukselle tonttien 45200/5 ja 6 sekä katualueen istutettavan alueen osan varaamiseksi Dieta Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto)

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J5 T2, Holkkitie 4 ja 6

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45200 kaavatontti 5 ja rekisteröity tontti 6 sekä tontin 6 pohjoispuolella sijaitseva likimäärin liitekartan nro 1 mukainen katualueen istutettavan alueen osa varataan Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan rakennuksen ja huoltopihan suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

## Liitteet

Postiosoite  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin  
+358 9 310 1671  
Faksi  
+358 9 310 36512

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
800012-62637  
Alvno  
FI02012566



19.09.2013

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaosaston lausunto kiinteistövirastolle siitä, voidaanko huoltopiha sijoittaa viheralueelle poikkeamispäätöksellä

## Otteet

### Ote

Hakija

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kv

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45200 kaavatontti 5 ja rekisteröity tontti 6 sekä tontin 6 pohjoispuolella sijaitseva likimäärin liitekartan nro 1 mukainen katualueen istutettavan alueen osa varataan Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan rakennuksen ja huoltopihan suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.



4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

## Esittelijä

### Hakemus

Dieta Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa ja 26.6.2013 päivätyssä kirjeessä, että sille vuokrattaisiin osoitteissa Holkkitie 4 ja 6 sijaitsevat tontit 45200/5 ja 6 sekä osa viheraluetta (katualueen istutettava alueen osa) uuden toimitalon suunnittelua varten.

Hakemuksen sisältö ilmenee kokonaisuudessaan liitteestä nro 2. Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille on myöhemmin muuttunut. Uusi suunnitelma on liitteenä nro 3.

### Asemakaavatiedot

Kortteli 45200 kuuluu 8.6.1988 vahvistetun asemakaavan nro 9385 mukaan enintään kolmikerroksisten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tonttien rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=1,0$  mukaisesti. Tontin 45200/5 rakennusoikeus on 5 431 ja tontin 45200/6 rakennusoikeus on 4 661. Tonttien kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % toimistotilana.

Varauksen kohteena oleva katualueen istutettavan alueen osa sijaitsee tontin 45200/6 pohjoispuolella. Kaavamerkinnän mukaan kyseessä on istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita. Alueella sijaitsee muuntamo, joka on otettava huomioon suunnittelussa.

Ote asemakaavakartasta on liitteenä nro 4.

Sijaintikartta on liitteenä nro 5.

### Hakija

Dieta Oy on Dieta Groupin emoyhtiö. Dieta Group on neljän suomalaisen yksityishenkilön omistama yhtiöryhmä, jonka liikevaihto vuonna 2012 oli 32 miljoonaa euroa ja henkilökunnan määrä 147. Ryhmään kuuluu kolme yhtiötä Suomessa ja kaksi Virossa. Yhtiö on valmistanut ja markkinoinut ammattikeittiölaitteita ja tarvikkeita suomalaisille ammattikeittiöasiakkaille ja vientiin jo 20 vuoden ajan. Kuvaus hakijan toiminnasta on hakemuksen yhteydessä liitteessä nro 2.

### Hankkeen kuvaus



Hakijan päätoimipaikka on tällä hetkellä varauksen kohteen naapuritontilla 45200/14, osoitteessa Holkkitie 8. Muutoin hakijan Suomen toiminnot ovat sijoittuneet hajanaisesti eri puolille Helsinkiä ja muihin kuntiin. Hakijan tarkoituksena on siirtää toimintonsa varattaville tonteille sijoittuviin uusiin yhtenäisiin, pohja-alaltaan noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisiin toimitiloihin, joihin sijoittuisivat Dietan varasto, tuotanto, myymälä- ja näyttelytila sekä pääkonttori. Hankkeen kerrosala on noin 6 200 k-m<sup>2</sup>. Huoltopihaa varten tarvitaan alue asemakaavan mukaisesta katualueen istutettavan alueen osasta tontin 45200/6 pohjoispuolella, mikä edellyttää poikkeamispäätöstä.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kiinteistövirasto on pyytänyt lausuntoa kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, koska hanke poikkeaa asemakaavasta katualueen istutettavan alueen osan kohdalla.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto on liitteessä nro 6 ja siinä todetaan mm. seuraavaa:

Tontteihin liitettäväksi esitetty alue on Holkkitien katualueen istutettavaa alueen osaa, jossa on oltava puita ja pensaita. Hakemus poikkeaa asemakaavasta niin, että osa vuokrattavaksi esitetystä alueesta on katualuetta.

Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty asemakaavan muuttamista siten, että radan ja pysäkkivarauksen toteuttaminen on mahdollista. Raide-Jokeria varten tulisi tontin 5 koilliskulmasta muuttaa osa katualueeksi.

Holkkitien istutusalue voidaan liittää tontteihin niin, ettei puuston kaupunkikuvallinen merkitys heikkene oleellisesti. Aluetta ei kuitenkaan tulisi kokonaan käyttää huoltopihana, vaan pohjoisreunaan olisi jätettävä riittävästi puustoa Holkkitien ja huoltopihan väliin. Istutusalueen muuttaminen huoltopihan osaksi edellyttää puoltavaa poikkeamispäätöstä rakennuslupaa haettaessa. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

Alueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos myöhemmin.

#### Perustelut

Dieta Oy on hakenut varausta Roihupellon tonteille 45200/5 ja 6 lisäalueineen toimitilojensa suunnittelua varten.

Esittelijän mielestä varaushakemuksessa esitetty hanke on tarkoituksenmukainen mahdollistaen helsinkiläisen yhtiön tuotannon ja muiden toimintojen säilymisen tulevaisuudessakin Helsingissä.



19.09.2013

Myönteinen varauspäätös turvaksi hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttamiseksi osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaosaston lausunto kiinteistövirastolle siitä, voidaanko huoltopiha sijoittaa viheralueelle poikkeamispäätöksellä

**Otteet**

**Ote**

Hakija

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kv

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunginhallitus

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 10.9.2013

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Kiinteistövirasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausuntoa tonttien 45200/5 ja 6 sekä viheralue varaamista (Vartiokylä) Roihupellossa osoitteessa Holkkitie 4 ja 6.



Dieta Group on esittänyt hakemuksen kiinteistövirastolle koskien alueen vuokrausta. Yritys toimii tällä hetkellä viereisellä tontilla osoitteessa Holkkitie 8 valmistaen laitoskeittiöitä. Yritys aikoo laajentaa toimintaansa Roihupellossa. Hakija haluaa vuokrata tonttien pohjoispuolella olevan Holkkitien katualueeseen kuuluvan istutusalueen käyttöönsä ja sijoittaa sille huoltopihan.

Tontit ovat rakentamattomia. Istutusalueella kasvaa tiheää täysikasvuista puustoa. Istutusalueella on myös muuntamo.

Alueella on voimassa asemakaava numero 9385, jonka mukaan tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tehokkuusluku on 1,0. Tontteihin liitettäväksi esitetty alue on Holkkitien katualueen istutettavaa alueen osaa, jossa on oltava puita ja pensaita. Hakemus poikkeaa asemakaavasta niin, että osa vuokrattavaksi esitetystä alueesta on katualuetta.

Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty asemakaavan muuttamista siten, että radan ja pysäkkivarauksen toteuttaminen on mahdollista. Raide-Jokeria varten tulisi tontin 5 koilliskulmasta muuttaa osa katualueeksi.

Holkkitien istutusalue voidaan liittää tontteihin niin, ettei puuston kaupunkikuvallinen merkitys heikkene oleellisesti. Aluetta ei kuitenkaan tulisi kokonaan käyttää huoltopihana, vaan pohjoisreunaan olisi jätettävä riittävästi puustoa Holkkitien ja huoltopihan väliin. Istutusalueen muuttaminen huoltopihan osaksi edellyttää puoltavaa poikkeamispäätöstä rakennuslupaa haettaessa. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

Alueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos myöhemmin.

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332  
timo.karhu(a)hel.fi



## § 475

### Kiinteistön arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä (Tuomarinkylä, tontti 35083/4)

HEL 2013-011785 T 02 07 00

#### Päätös

Lautakunta päätti todeta, että kaupungilla ei ole 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelin nro 35083 tonttia nro 4 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta \*\*\*\*\* jäljempänä ostaja, välillä 11.9.2013 allekirjoitetun vuokraoikeuden siirron johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 12 384,53 euroa voidaan pitää vuokrasopimuksen lunastusehtojen tarkoittamana rakennuksen suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja tontin parantamisesta johtuvana hyväksyttävä hintana.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Jani Kuokkanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

#### Otteet

##### Ote

Ostajat

Myyjät

Hallintotoimisto

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Lautakunta päättäneet todeta, että kaupungilla ei ole 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelin nro 35083 tonttia nro 4 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta \*\*\*\*\* jäljempänä ostaja, välillä 11.9.2013 allekirjoitetun vuokraoikeuden siirron johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 12 384,53 euroa voidaan pitää vuokrasopimuksen lunastusehtojen tarkoittamana rakennuksen suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja tontin parantamisesta johtuvana hyväksyttävä hintana.

#### Esittelijä

Kaupan kohde, kauppahinta ja osapuolet





Tonttiosastolle toimitetun vuokraoikeuden siirron jäljennöksen mukaan myyjä on 11.9.2013 myynyt Helsingin kaupungin omistamalla, 450 m<sup>2</sup>:n suuruisella 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelin nro 35083 vuokratontilla nro 4 olevan vuokraoikeuden 12 384,53 euron kauppahinnasta ostajalle.

#### Vuokra-aika ja lunastusehto

Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu \*\*\*\*\*  
1.11.2008 - 31.12.2070 väliseksi ajaksi. Sopimuksen 21 §:n mukaan kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat rakennukset, mikäli kauppahinta ylittää paikkakunnan käyvän hinnan.

#### Rakennukset

Tontille on haettu rakennuslupa pientalolle ja autotallille, lupatunnus 35-2875-08-A.

Esittelijä katsoo rakennuslupa huomioon ottaen kauppahinnan vastaavan hankkeen hintatasoa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Jani Kuokkanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

#### Otteet

##### Ote

Ostajat

Myyjät

Hallintotoimisto

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



**§ 476**

**Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnosta - kaupunginvaltuuston päätös 24.4.2013 132 §, jolla hyväksyttiin asemakaavan muutos Vartiokylässä (Asemakaava nro 12024; Itäkeskuksen hotelli ja elokuvakeskus)**

HEL 2013-006836 T 00 00 03

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto päätti asemakaavan muutoksen nro 12024 hyväksymisen yhteydessä hyväksyä myös kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnen, jonka mukaan uuden rakentamisen myötä kauppakeskuksessa tulisi turvata myös vapaata, ei kaupallista tilaa alueen asukkaille.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen laajemmalla jalankulkukannella Itäkeskuksen metroaseman ja kauppakeskuksen kohdalla. Vanhat sillat on tarkoitus purkaa. Uusi kävelykatu Itäväylän yläpuolella on julkista ulkotilaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös hotellin, elokuvakeskuksen, uusien liiketilojen ja neljän uuden asuintornin rakentamisen.

Asemakaavan aluevaraukset sisältävät mm. asumista sekä liike- ja hotelli- tai kuntosalitoimintaa. Asemakaava ei sisällä merkintöjä tai määräyksiä julkisten palvelujen sijoittamisesta kaavamutoksen tarkoittamalle alueelle.

Mikäli kaupunkilaisille vapaalle, ei kaupalliselle tilalle kauppakeskuksessa löytyisi vastuullinen taho eli jokin kaupungin hallintokunnista tulisi huoneenvuokralaiseksi kauppakeskuksen tiloihin ja hankkeelle löytyisi rahoitus, kiinteistölautakunta aikanaan voisi sisällyttää mainittuja tiloja turvaavan kohdan tontinluovutusehtoihin.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Toivomusponsi



## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto päätti asemakaavan muutoksen nro 12024 hyväksymisen yhteydessä hyväksyä myös kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnen, jonka mukaan uuden rakentamisen myötä kauppakeskuksessa tulisi turvata myös vapaata, ei kaupallista tilaa alueen asukkaille.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen laajemmalla jalankulkukannella Itäkeskuksen metroaseman ja kauppakeskuksen kohdalla. Vanhat sillat on tarkoitus purkaa. Uusi kävelykatu Itäväylän yläpuolella on julkista ulkotilaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös hotellin, elokuvakeskuksen, uusien liiketilojen ja neljän uuden asuintornin rakentamisen.

Asemakaavan aluevaraukset sisältävät mm. asumista sekä liike- ja hotelli- tai kuntosalitoimintaa. Asemakaava ei sisällä merkintöjä tai määräyksiä julkisten palvelujen sijoittamisesta kaavamutoksen tarkoittamalle alueelle.

Mikäli kaupunkilaisille vapaalle, ei kaupalliselle tilalle kauppakeskuksessa löytyisi vastuullinen taho eli jokin kaupungin hallintokunnista tulisi huoneenvuokralaiseksi kauppakeskuksen tiloihin ja hankkeelle löytyisi rahoitus, kiinteistölautakunta aikanaan voisi sisällyttää mainittuja tiloja turvaavan kohdan tontinluovutusehtoihin.

## Esittelijä

Helsingin kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava hyväksytystä toivomusponnosta toivomusponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys ponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua toivomusponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi valtuutetuille.

Kaupunginhallitus on pyytänyt mainittua kirjallista selvitystä varten kiinteistölautakunnan lausunnon hyväksytyyn toivomusponnen johdosta. Toivomusponsi on liitteessä nro 1.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila



19.09.2013

---

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Toivomusponsi

Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 477

### Tontin uudelleen vuokraaminen Surehand Oy:lle (Tattarisuo, tontti 41012/31)

HEL 2012-014796 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T2, Tuulilasintie 3, Rattitie 4

### Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Surehand Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin 41012 tontin 31 (pinta-ala 6 450 m<sup>2</sup>, os. Tuulilasintie 3) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.10.2013 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 451 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 27 438 euroa vuodessa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 38 870,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestösuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

4



Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokralaisen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesiolioissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

5

Mikäli tontilla harjoitetaan avovarastointia, vuokralaisen tulee varustaa tonttinsa kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksymällä, asemakaavamääräysten mukaisella aidalla tai istutuksilla vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta sekä pitää aita, istutukset ja alueella olevat rakennukset hyvässä kunnossa.

6

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman sopimuksen mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

7

Muuten noudatetaan teollisuus- ja varastotonttien yleisiä vuokrasopimusehtoja sekä kiinteistölautakunnan 5.4.2005 (217 §) päättämiä Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen tontteja uudelleen vuokrattaessa noudatettavia periaatteita.

8



Tonttiin kohdistuvat nykyiset maanvuokrasopimukset (sop. nro 21268, laskutustunnus T1141-719 ja sop. nro 21293, laskutustunnus T1141-718) merkitään 30.9.2013 päättyviksi.

(T1141-879)

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kartta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kv

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne vuokrata uudelleen Surehand Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin 41012 tontin 31 (pinta-ala 6 450 m<sup>2</sup>, os. Tuulilasintie 3) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.10.2013 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 451 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 27 438 euroa vuodessa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 38 870,50 euroa.



2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestösuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokralaisen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesiolioissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

5

Mikäli tontilla harjoitetaan avovarastointia, vuokralaisen tulee varustaa tonttinsa kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksymällä, asemakaavamääräysten mukaisella aidalla tai istutuksilla vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta sekä pitää aita, istutukset ja alueella olevat rakennukset hyvässä kunnossa.

6

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman sopimuksen mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan





päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

7

Muuten noudatetaan teollisuus- ja varastotonttien yleisiä vuokrasopimusehtoja sekä kiinteistölautakunnan 5.4.2005 (217 §) päättämiä Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen tontteja uudelleen vuokrattaessa noudatettavia periaatteita.

8

Tonttiin kohdistuvat nykyiset maanvuokrasopimukset (sop. nro 21268, laskutustunnus T1141-719 ja sop. nro 21293, laskutustunnus T1141-718) merkitään 30.9.2013 päättyviksi.

(T1141-879)

## Esittelijä

Hakemus

Surehand Oy, jolle on vuokrattu 31.12.2015 päättyvillä sopimuksilla Tattarisuon korttelin 41012 tontti 31 (os. Tuulilasintie 3), pyytää tontin vuokra-ajan pidentämistä vuoden 2034 loppuun vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontilla harjoitetaan kuljetusalatoimintaa sekä yrityksellä on ympäristölupa rakennusjätteiden sekä kaupan ja teollisuuden energiakäyttöön soveltuvan jätteen vastaanottoon sekä lajitteluun, joka tapahtuu sisällä uudisrakennuksessa. Yritys on toiminut tontilla vuodesta 2009.

## Nykyinen vuokraus

Hakijalle on vuokrattu aiemmin suunnitellut tontit 41012/2 ja 41012/3, jotka on yhdistetty ja muodostettu uusi tontti 31. Niiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015. Tontin 2 nykyinen perusvuosivuokra on 940 euroa/vuosi (ind. 100). Vuosivuokra on 17 512,20 euroa/vuosi. Tontin 3 nykyinen perusvuosivuokra on 350 euroa/vuosi (ind. 100). Vuosivuokra on 6 520,50 euroa/vuosi. Yhteensä näiden tonttien nykyinen perusvuosivuokra on siis 1 290 euroa/vuosi (ind. 100) ja vuosivuokra 24 032,70 euroa/vuosi.

## Vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 5.4.2005 (217 §), että Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen tontteja uudelleen vuokrattaessa noudatetaan seuraavia periaatteita:



1

Tontit voidaan vuokrata vuoden 2034 loppuun saakka, milloin niiden rakennusoikeudesta on käytetty yli 60 % ja rakennukselle on myönnetty pysyvä rakennuslupa.

2

Tontit voidaan vuokrata vuoden 2025 loppuun saakka tai, mikäli tontilla sijaitsevat rakennukset ovat alueen yleinen kaupunkikuva huomioon ottaen hyvässä kunnossa, vuoden 2030 loppuun saakka, milloin niiden rakennusoikeudesta on käytetty 40 - 60 %.

3

Kohdissa 1 ja 2 tarkoitettujen tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) pistelukua 100 vastaavaa 4,50 euron neliömetrihintaa.

4

Tontit, joiden rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 40 %, voidaan vuokrata kerrallaan enintään 10 vuodeksi.

5

Kohdassa 4 tarkoitettujen tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) pistelukua 100 vastaavaa 4,00 euron neliömetrihintaa.

6

Vuokrasopimuksia uusittaessa tonttien siisteyteen, ylläpitoon ja rakentamattomien tonttien aitausvelvollisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

7

Muuten noudatetaan teollisuus- ja varastotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja lisäksi Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueella vakiintuneesti sovellettuja erityisehtoja.

Todettakoon, että Tattarisuolla käytettävät erityisehdot koskevat yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin osallistumista, pohjarakentamisolosuhteiden huomioon ottamista rakentamisessa ja aitaamisvelvoitetta avovarastointia harjoitettaessa.

## Asemakaava- ja tonttiedot



Alueella on voimassa 11.8.1987 vahvistettu asemakaava, missä tontin käyttötarkoituksena on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Rakennusten suurin kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku  $e=0,5$ .

Tontin 41012/31 pinta-ala on 6 450 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 225 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on uusi, noin 1 494 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kesäkuussa 2013 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus sekä aiempi vuonna 1972 valmistunut ja vuonna 1977 perusparannettu noin 950 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus sekä kaksi pienempää vuosina 1972 ja 1977 valmistunutta rakennusta, joiden kerrosalat ovat 19 k-m<sup>2</sup> ja 62 k-m<sup>2</sup>.

### Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti 41012/31 uudelleen. Tontti rakennuksineen on hoidettu asianmukaisesti, joten ei ole estettä uuden vuokrasopimuksen tekemiselle ajaksi 1.10.2013 - 31.12.2034.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 4,50 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 85 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1891). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, mitä Tattarisuolla vastaavissa vuokrauksissa viime vuosina on käytetty, mistä periaatteista kiinteistölautakunta 5.4.2005 (217 §) päätti Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen tontteja uudelleen vuokrattaessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind.100)	e/m <sup>2</sup> (ind.1891)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1891)
6 450	4,50	85	1 451	27 438

(6 450 m<sup>2</sup> x 4,50 e/m<sup>2</sup> x 5 % x 18,91)

Esittelijän mielestä teollisuustontti 41012/31 voidaan vuokrata uudelleen ajaksi 1.10.2013 – 31.12.2034 hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin teollisuustonttien maanvuokrasopimuksen tavanomaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö



19.09.2013

---

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kartta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Kv

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 1



**§ 478**

**Rakennus Paaluharju Oy:lle vuokratun liike-, toimisto- ja asuintontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Pirkkola, tontti 28231/1)**

HEL 2013-011735 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 S2, Pirjontie 28

**Päätös**

Lautakunta päätti muuttaa Rakennus Paaluharju Oy:lle (Y-tunnus 0353703-0) liike-, toimisto- ja asuintarkoitukseen vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola) korttelin nro 28231 tontin nro 1 (pinta-ala 1 566 m<sup>2</sup>, osoite Pirjontie 28) vuokrasopimusta (sop. nro 18805, laskutustunnus L1128-19) 1.1.2014 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2013 asemesta.

2

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Vuokrasopimuksen 12 § muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

4

Vuokrasopimuksen 17 §:ään lisätään seuraavat ehdot:

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemmin että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista,



jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.  
Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman sopimuksen mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

5

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän mahdollisesta pilaantumisesta.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

## Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esityksen otsikko muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Rakennus Paaluharju Oy:lle vuokratun liike-, toimisto- ja asuintontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Pirkkola, tontti 28231/1)

Päätösehdotuksen ehdon 2 ensimmäinen kappale ja toisen kappaleen ensimmäinen virke poistetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Tonttiosasto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



Hallinto-osasto

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Rakennus Paaluharju Oy:lle (Y-tunnus 03537030) liike-, toimisto- ja asuintarkoitukseen vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola) korttelin nro 28231 tontin nro 1 (pinta-ala 1 566 m<sup>2</sup>, osoite Pirjontie 28) vuokrasopimusta (sop. nro 18805, laskutustunnus L1128-19) 1.1.2014 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2013 asemesta.

2

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus 22.10.2000 - 31.12.2013 välisenä aikana (sop. nro 18805, laskutustunnus L1128-19). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Vuokrasopimuksen 12 § muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

4

Vuokrasopimuksen 17 §:ään lisätään seuraavat ehdot:

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista,



jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisemman sopimuksen mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

5

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän mahdollisesta pilaantumisesta.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

## Esittelijä

### Hakemus

Rakennus Paaluharju Oy on lähettänyt 26.11.2012 päivätyn hakemuksen, jossa yhtiö pyytää, että tontin 28231/1 maanvuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontille on vahvistettu asemakaava 5.8.1988 (nro 9423), jonka mukaan tontti 28231/1 on osoitettu enintään kaksikerroksisten liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (AL II). Tontin pinta-ala on 1 566 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 626 k-m<sup>2</sup>.

Tontille on rakennettu vuonna 1941 noin 244 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike- ja asuinrakennus. Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut lähikauppa. Asuinhuoneistoala on noin 80 k-m<sup>2</sup> ja loppuosa on varastoa, josta kylmävaraston osuus on noin 100 k-m<sup>2</sup>.

Alueella olevia rakennuksia tai rakenteita ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.





## Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 28231/1 on vuokrattu Rakennus Paaluharju Oy:lle ajaksi 22.10.2000 - 31.12.2013 liiketarkoitukseen. Nykyinen vuosivuokra on 5 790 euroa, joka määräytyy Pirkkolan pientaloalueen vuokrausperusteiden mukaan (Kvsto 15.4.1998, asia nro 9). Vuokrausperusteena on käytetty yksikköhintaa 16 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Vuokra vastaa pääoma-arvoa 303 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.1891). Koska kyse on liikerakennuksesta, pääoman korko määritellään 5 %:n mukaan.

## Sopimuksen muuttaminen

Nykyinen vuokra lasketaan rakennusoikeuden perusteella. Maavuokran osuus rakennettua kerrosalaa kohden ja rakennuksen nykykäyttöä ajatellen on käyvällä tasolla, joten vuokran tarkistamiseen ei ole syytä.

Sopimusta esitetään jatkettavaksi vuoden 2040 loppuun nykyisin ehdoin. Sopimuksen pitkäaikainen jatkaminen on perusteltu tässä vaiheessa, koska Pirkkolan alueen muitakin sopimuksia on jatkettu samaan ajankohtaan asti.

Maaperäehtoa täsmennetään vastaamaan nykyistä vuokrauskäytäntöä.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Tonttiosasto  
Hallinto-osasto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



**§ 479**

**Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Myllykylänrinteelle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45565/2)**

HEL 2013-004011 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Myllyväenkatu 12

**Päätös**

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Myllykylänrinteelle (Y-tunnus 2526864-4) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45565 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-45-565-2, os. Myllyväenkatu 12, pinta-ala 6 290 m<sup>2</sup>) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2013 – 31.12.2070 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 142 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.–31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 59 415 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 79 220 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-säätelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 3 366 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

(A1145-840)

Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Myllykylänrinteen yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas II –yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päätti merkitä korttelin 45565 tontille 2 tehdyn lyhyen vuokrauksen A1145-829 (ToMIpt 3.4.2013, 87 §) päättymään 31.8.2013.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
hanneli.alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425
- 4 Rasitesopimus 45563/3 ja 45565/2

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Muut

Liite 1

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Myllykylänrinteelle (Y-tunnus 2526864-4) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45565 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-45-565-2, os. Myllyväenkatu 12, pinta-ala 6 290 m<sup>2</sup>) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2013 – 31.12.2070 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että



perusvuosivuokra on 3 142 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.–31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 59 415 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 79 220 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 3 366 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

(A1145-840)

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Myllykylänrinteen yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas II –yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päättäneen merkitä korttelin 45565 tontille 2 tehdyn lyhyen vuokrauksen A1145-829 (ToMlpt 3.4.2013, 87 §) päättymään 31.8.2013.

## Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Jealha Oy:lle Myllypuron Myllykylästä varattu (28.5.2012, 667 §) asuinpientalotontti (AP) 45565/2 vuokrataan



pitkäaikaisesti asuntotarkoituksiin. Tontin pinta-ala on 6 290 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 2 800 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

Hakemus

Jealha Oy on hakemuksessaan 8.8.2013 pyytänyt, että tontti 45565/2 vuokrattaisiin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Myllykylänrinteelle.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2012 (§ 667) varata Jealha Oy:lle Myllypuron Myllykylästä asuinpientalotontin (AP) 45565/2 asuntorakentamista varten.

Tonteille 45565/2 tulee tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus vuoden 2013 aikana.

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin 15.4.2008 päivätyssä kilpailuohjelmassa ”Myllypuron puinen kaupunkikylä, tontinluovutuskilpailu 1, tontit 45563/1 - 4, 45564/1, 45565/1 - 4 ja 45566/1” asetettujen ehtojen (mukaan lukien asuntojen hintapuite) sekä kilpailun voittaneiden ehdotusten ”VUF1” ja ”VUF2” mukaisesti. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa 29.2.2012 päivättyä projektisuunnitelmaa pääsuunnittelijanaan Eriksson Arkkitehdit Oy.

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla.



Lisäksi varauksensaajan on noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia asunnon ostajien valintaa koskevia ehtoja.

Tarvittaessa kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista sekä mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

#### Lyhytaikainen vuokrasopimus ja sen muutos

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti Jealha Oy:lle tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 19.3.2012 (71 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.4.2013 – 30.9.2013.

Lyhytaikaista vuokrausta muutettiin tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 3.4.2013 (87 §), jolloin vuokralaiselle annettiin oikeus myös maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittamiseen.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Vartiokylän asemakaavan muutos nro 11425 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.2.2006 ja tullut voimaan 2.11.2007.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella pientalotontti 45565/2. Tontille on rakennettava kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> mukaan, kuitenkin enintään 2 ap/asunto.

Tontille tulee rakentaa vähintään 14 toisistaan irrallista asuinrakennusta. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

Tontin 45565/2 pinta-ala on 6 290 m<sup>2</sup>, osoite Myllyväenkatu 12 ja asuinrakennusoikeus 2 800 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.5.2013.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425 on liitteenä nro 3.

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Asunto-osaston osastopäällikkö hyväksyi 17.5.2013 (29 §) Asunto Oy Helsingin Myllykylänrinteen suunnitelmat. Samalla hyväksyttiin hankinta-arvoksi 7 906 450 euroa (ind. 10/2008, alv. 24 %), jolloin hinta/asm<sup>2</sup> on 3 201,64 euroa.

Vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle todistuksen kohteen energiatehokkuudesta. Todistuksen mukaan kohde täyttää A-energiatehokkuusluokan vaatimukset, mikä on varauspäätöksen ehtona.



## Yhteistilat

Asuntotuotantotoimisto vastaa tontille 45567/1 rakennettavasta yhteistilarakennuksesta. Rakentamisen aloitustavoite on vuoden 2015 alussa.

Jealha Oy on asettanut Helsingin kaupungille pantin yhteistilavelvoitteen toteuttamisen vakuudeksi.

## Korvaus katualueelle sijoitettavista velvoiteautopaikoista

Kaupunginvaltuuston päätti 27.4.2011 (81 §) vahvistaa kiinteistönomistajalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti perittävän autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen yleiset perusteet siten, että autopaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta peritään indeksiin sidottu kertakaikkinen korvaus, jonka arvonnäkövero on 3 240 euroa / autopaikka vastaten maarakennuskustannusindeksiin (MAKU 2005=100) pistelukua 124,1.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto perii korvauksen rakennusluvan saajilta rakennusvalvontavirastolta saamansa ilmoituksen perusteella.

Rakennusluvan saaja osoittaa rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa rakennusvalvonnalle, että on täyttänyt kiinteistöjen pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta vapautumisesta aiheutuneet velvoitteensa.

## Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## Hitas-ehdot, yhtiöjärjestys sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät



ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Asunto Oy Myllynkylänrinteen yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas II -pykälät. Hitas II -järjestelmän mukaisesti kaupunki ei ole yhtiön osakas.

Lisäksi uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman, kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista. Jealha Oy on toimittanut sitoumuksen tonttiosastolle 21.8.2013.

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.4.2008 (74 §), että tontin 45565/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 28 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista. Asuintiloja vastaavaa maanvuokraa peritään myös siltä osin kuin asemakaavan muutos nro 11425 sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

#### Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen 18.1.2012 (14 §) mukaan seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa:





K-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1891	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1891
2 805	28	529	3 142	59 415

(2 805 x 28 x 4 % x 18,91)

Hitas-tontin vuosivuokra

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on vuokrakauden alussa noin 2,10 euroa kuukaudessa huoneistoneliometriä kohden.

#### Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana. Tontin perusvuosivuokraa korotetaan Hitas-sääntelyn päättyessä samalla tavoin kuin alueella aiemmin tehdyissä pitkäaikaisissa Hitas-vuokrauksissa.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra), joka määräytyy seuraavasti:



K-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1891	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1891
2 805	30	567	3 366	63 651

(2 805 x 30 x 4 % x 18,91)

Sääntelemättömän tontin  
vertailuvuokra

Lisäksi sopimuksessa varataan kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

## Rekisteröinti

Asunto Oy Myllykylänrinne (Y-tunnus 2526864-4) on merkitty kaupparekisteriin 25.1.2013.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
hanneli.alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425
- 4 Rasitesopimus 45563/3 ja 45565/2

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Muut

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

## Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 03.04.2013 § 87

HEL 2013-004011 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Myllyväenkatu 12, A1145-829



Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45565 tontin 2 lyhytaikaista vuokrausta (ToMltp 19.3.2013, 71 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1145-829

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Jealha Oy (Y-tunnus 1547389-8)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45565 tontti 2 (os. Myllyväenkatu 12, pinta-ala 6 290 m<sup>2</sup>)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra ja vuokran maksu

4 916 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.4.2013 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-aluetta koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.



**Päätöksen perustelut**

Jealha Oy on saanut tontille maisematyöluvan ja haluaa omalla riskillään aloittaa tontin maanrakennustyöt.

19.03.2013 Lausunto annettu

**Lisätiedot**

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436  
hanneli.alho(a)hel.fi



**§ 480**

**Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Myllyntähkälle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45563/3)**

HEL 2013-004013 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Myllyväenkatu 7

**Päätös**

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Myllyntähkälle (Y-tunnus 2526870-8) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45563 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-45-563-3, os. Myllyväenkatu 7, pinta-ala 2 942 m<sup>2</sup>) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2013 – 31.12.2070 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 848 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.–31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 34 946 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 46 595 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 1 980 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 1 644 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

(A1145-839)

Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Myllyntähkän yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas II –yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päätti merkitä korttelin 45563 tontille 3 tehdyn lyhyen vuokrauksen A1145-828 (ToMIpt 3.4.2013, 88 §) päättymään 31.8.2013.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
hanneli.alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425
- 4 Rasitesopimus 45563/2 ja 3
- 5 Rasitesopimus 45563/3 ja 45565/2

**Otteet**

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Muut	Liite 1

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Myllyntähkälle (Y-tunnus 2526870-8) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45563 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-45-563-3, os. Myllyväenkatu 7, pinta-ala 2 942 m<sup>2</sup>) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2013 – 31.12.2070 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:



1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 848 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1.–31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 34 946 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 46 595 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 1 980 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 1 644 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

(A1145-839)

Samalla lautakunta päättäne hyväksyä Asunto Oy Myllyntähkän yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas II –yhtiöjärjestysmääräykset.



Edelleen lautakunta päättäneen merkitä korttelin 45563 tontille 3 tehdyn lyhyen vuokrauksen A1145-828 (ToMIpt 3.4.2013, 88 §) päättymään 31.8.2013.

## Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Jealha Oy:lle Myllypuron Myllykylästä varattu (28.5.2012, 667 §) asuinpientalotontti (AP) 45563/3 vuokrataan pitkäaikaisesti asuntotarkoituksiin. Tontin pinta-ala on 2 942 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 1 650 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

Hakemus

Jealha Oy on hakemuksessaan 8.8.2013 pyytänyt, että tontti 45563/3 vuokrattaisiin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Myllyntähkälle.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2012 (667 §) varata Jealha Oy:lle Myllypuron Myllykylästä asuinpientalotontin (AP) 45563/3 asuntorakentamista varten.

Tonteille 45563/3 tulee tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus vuoden 2013 aikana.

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin 15.4.2008 päivätyssä kilpailuohjelmassa ”Myllypuron puinen kaupunkikylä, tontinluovutuskilpailu 1, tontit 45563/1 - 4, 45564/1, 45565/1 - 4 ja 45566/1” asetettujen ehtojen (mukaan lukien asuntojen hintapuite) sekä kilpailun voittaneiden ehdotusten ”VUF1” ja ”VUF2” mukaisesti. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa 29.2.2012 päivättyä projektisuunnitelmaa pääsuunnittelijanaan Eriksson Arkkitehdit Oy.

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi))





laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla. Lisäksi varauksensaajan on noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia asunnon ostajien valintaa koskevia ehtoja.

Tarvittaessa kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista sekä mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

#### Lyhytaikainen vuokrasopimus ja sen muutos

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti Jealha Oy:lle tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 19.3.2012 (72 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.4.2013 – 30.9.2013.

Lyhytaikaista vuokrausta muutettiin tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 3.4.2013 (88 §), jolloin vuokralaiselle annettiin oikeus myös maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittamiseen.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Vartiokylän asemakaavan muutos nro 11425 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.2.2006 ja tullut voimaan 2.11.2007.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella pientalotontti 45563/3. Tontille on rakennettava kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> mukaan, kuitenkin enintään 2 ap/asunto.

Tontille tulee rakentaa vähintään 6 toisistaan irrallista asuinrakennusta. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

Tontin 45563/3 pinta-ala on 2 942 m<sup>2</sup>, osoite Myllyväenkatu 7 ja asuinrakennusoikeus 1 650 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.2.2013.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425 on liitteenä nro 3.

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Asunto-osaston osastopäällikkö hyväksyi 17.5.2013 (28 §) Asunto Oy Helsingin Myllyntähkän suunnitelmat. Samalla hyväksyttiin hankinta-



arvoksi 4 656 785 euroa (ind. 10/2008, alv. 24 %), jolloin hinta/asm<sup>2</sup> on 3 201,64 euroa.

Vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle todistuksen kohteen energiatehokkuudesta. Todistuksen mukaan kohde täyttää A-energiatehokkuusluokan vaatimukset, mikä on varauspäätöksen ehtona.

#### Yhteistilat

Asuntotuotantotoimisto vastaa tontille 45567/1 rakennettavasta yhteistilarakennuksesta. Rakentamisen aloitustavoite on vuoden 2015 alussa.

Jealha Oy on asettanut Helsingin kaupungille pantin yhteistilavelvoitteen toteuttamisen vakuudeksi.

#### Korvaus katualueelle sijoitettavista velvoiteautopaikoista

Kaupunginvaltuuston päätti 27.4.2011 (81 §) vahvistaa kiinteistönomistajalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti perittävän autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen yleiset perusteet siten, että autopaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta peritään indeksiin sidottu kertakaikkinen korvaus, jonka arvonlisäveroton summa on 3 240 euroa / autopaikka vastaten maarakennuskustannusindeksin (MAKU 2005=100) pistelukua 124,1.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto perii korvauksen rakennusluvan saajilta rakennusvalvontavirastolta saamansa ilmoituksen perusteella.

Rakennusluvan saaja osoittaa rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa rakennusvalvonnalle, että on täyttänyt kiinteistöjen pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta vapautumisesta aiheutuneet velvoitteensa.

#### Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Hitas-ehdot, yhtiöjärjestys sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen



rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Asunto Oy Myllyntähkän yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas II -pykälät. Hitas II -järjestelmän mukaisesti kaupunki ei ole yhtiön osakas.

Lisäksi uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman, kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista. Jealha Oy on toimittanut sitoumuksen tonttiosastolle 21.8.2013.

#### Vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.4.2008 (74 §), että tontin 45563/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 28 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista. Asuintiloja vastaavaa maanvuokraa peritään myös siltä osin kuin asemakaavan muutos nro 11425 sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

#### Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen 18.1.2012 (14 §) mukaan seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa:



K-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1891	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1891
1 650	28	529	1 848	34 946

(1 650 x 28 x 4 % x 18,91)

Hitas-tontin vuosivuokra

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on vuokrakauden alussa noin 2,10 euroa kuukaudessa huoneistoneliometriä kohden.

#### Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana. Tontin perusvuosivuokraa korotetaan Hitas-sääntelyn päättyessä samalla tavoin kuin alueella aiemmin tehdyissä pitkäaikaisissa Hitas-vuokrauksissa.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra), joka määräytyy seuraavasti:



K-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1891	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1891
1 650	30	567	1 980	37 422

(1 650 x 30 x 4 % x 18,91)

Sääntelemättömän tontin  
vertailuvuokra

Lisäksi sopimuksessa varataan kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

## Rekisteröinti

Asunto Oy Myllyntähkä (Y-tunnus 2526870-8) on merkitty kaupparekisteriin 25.1.2013.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
hanneli.alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11425
- 4 Rasitesopimus 45563/2 ja 3
- 5 Rasitesopimus 45563/3 ja 45565/2

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Muut

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

## Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 03.04.2013 § 88

HEL 2013-004013 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Myllyväenkatu 7, A1145-828



Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45563 tontin 3 lyhytaikaista vuokrausta (ToMltp 19.3.2013, 72 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1145-828

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Jealha Oy (Y-tunnus 1547389-8)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45563 tontti 3 (os. Myllyväenkatu 7, pinta-ala 2 942 m<sup>2</sup>)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra ja vuokran maksu

2 897 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.4.2013 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-aluetta koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.



**Päätöksen perustelut**

Jealha Oy on saanut tontille maisematyöluvan ja haluaa omalla riskillään aloittaa tontin maanrakennustyöt.

19.03.2013 Lausunto annettu

**Lisätiedot**

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436  
hanneli.alho(a)hel.fi



## § 481

### Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämishajelmasta

HEL 2013-005814 T 10 05 01

#### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämishajelmasta seuraavan lausunnon:

Helsingin rakentamisen yhteydessä paikaltaan poistettavien kaivumaiden sijoitus on viime vuosina ajautunut ongelmiin sijoituspaikkojen puuttumisen vuoksi. Maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoivan työryhmän (jäljempänä massaryhmä) valmistelemassa kehittämishajelmassa on tarkasteltu ja vertailtu kolmea eri vaihtoehtoista perusratkaisua tilanteen hallintaan saamiseksi: 1. Kaivumaiden 100 %:sta hyötykäyttöä, 2. Louhostäyttöä (kiviaineksen ottopaikkojen täyttäminen kaivumailla) ja 3. Meritäyttöä.

Lautakunta toteaa, että kehittämishajelma vaihtoehtotarkasteluineen antaa hyvän pohjan toimenpideohjelman ripeälle laitimiselle. Lautakunta toteaa myös, ettei millään tarkastelluista vaihtoehtoista yksinään voida ratkaista kaivumaiden käsittelyä Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla. Kaikkia esitettyjä vaihtoehtoja tulee toimenpideohjelmassa tarkastella osana ekologisesti ja teknistaloudellisesti mielekäästä kokonaisratkaisua. Erityistä painoa on annettava kaivumassojen määrää vähentävälle toimenpiteille, joissa etenkin kaavoituskäytännöt ovat avainasemassa. Toimenpideohjelman tavoitteena on siten määrittää joukko tehokkaita ja punnittuja ratkaisuvaihtoehtoja, joilla mahdollisimman vähän kaivumassoja joudutaan siirtämään mahdollisimman lyhyen matkan mahdollisimman vähän haitta aiheuttaen.

Vaihtoehtojen taloudelliseen vertailuun on kehittämishajelmassa otettu haastava lähtökohta kutakin vaihtoehtoa koko pääkaupunkiseudun yksinomaisena ratkaisuna tarkastellen. Tällä on pyritty valottamaan vaihtoehtojen taloudellisia eroja. Käytännössä tarkastelu ei ole täysin onnistunut, koska vaihtoehdot ovat sellaisenaan optimaalisia vain tietyillä osa-alueilla - esimerkiksi meritäyttövaihtoehto lisää kuljetusmatkoja pääkaupunkiseudun pohjoisalueilta ja louhostäyttö puolestaan rannikolta. Hyötykäytön vaikeasti arvioitavissa olevana riskinä on puolestaan stabiloitujen massojen vero- ja jätestatukseen sekä käsiteltyjen kaivumaiden käytettävyyteen liittyvät epävarmuudet. Myös taloudellisen vertailun tärkeän tekijän, kuljetusmatkojen keskipituuden arviointi, on äärimmäisen vaikeaa. Toimenpideohjelman





19.09.2013

osana olisi siksi hyvä suorittaa taloudellinen vertailu nykytilanteeseen optimaaliseen vaihtoehtojakaumaan perustuvan ratkaisun pohjalta.

Lautakunta toteaa myös, että Helsingin kaupungin olisi syytä aktiivisesti vaikuttaa lainsäätäjään käsiteltyjen kaivumaiden jätestatuksen muuttamiseksi uusiomateriaaliksi. Samaten olisi vaikutettava lupaprosessien yksinkertaistamiseen ja lupakäsittelyihin kuluvan kokonaisajan lyhentämiseen. Etenkin maakuntakaavassa varattujen kiviainesten ottoalueiden, jätteenkäsittelyalueiden ja ylijäämämassojen sijoitusalueiden osalta niin maa-aineksen oton ja käsittelyn kuin kaivumaiden sijoitustoiminnan lupakäytännöt olisivat helposti yksinkertaistettavissa. Nykyisellään esimerkiksi pelkästään kalliolouhoksen avaaminen ja sen kaivumassatäytön lupaprosessit mahdollisine valituksineen vievät helposti yli 10 vuotta - vaikka alue jo maakuntakaavassa olisi tarkoitukseen varattu. Ilman ripeitä toimenpiteitä routivien kaivumaiden kuljetusralli pääkaupunkiseudulta 50 - 100 kilometrin päähän jatkuu pitkään.

Lopuksi lautakunta toteaa, että kaivumaiden järkevä hyödyntäminen on seudullinen kokonaisuus, jossa yksittäisten kuntien omista lähtökohdistaan tekemät ratkaisut helposti johtavat kokonaisuuden kannalta huonoihin tuloksiin. Lautakunta esittää siksi, että toimenpideohjelman lisäksi massaryhmä selvittäisi, millä edellytyksillä seudullinen toimija voisi toimia kaivumaiden hyödyntämisen ja sijoittamisen koordinoijana ja tarvittavien lupien hakijana sekä mahdollisena operatiivisen työn kilpailuttajana. Tähän työhön HSY olisi valmiina organisaationa luonteva vaihtoehto.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

Otteet

Ote  
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämissuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Helsingin rakentamisen yhteydessä paikaltaan poistettavien kaivumaiden sijoitus on viime vuosina ajautunut ongelmiin



19.09.2013

sijoituspaikkojen puuttumisen vuoksi. Maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoivan työryhmän (jäljempänä massaryhmä) valmistelemassa kehittämissuunnitelmassa on tarkasteltu ja vertailtu kolmea eri vaihtoehtoista perusratkaisua tilanteen hallintaan saamiseksi: 1. Kaivumaiden 100 %:sta hyötykäyttöä, 2. Louhostäyttöä (kiviaineksen otto- ja kaivumaiden täyttäminen kaivumailla) ja 3. Meritäyttöä.

Lautakunta toteaa, että kehittämissuunnitelma vaihtoehtotarkasteluineen antaa hyvän pohjan toimenpidesuunnitelman ripeälle laadimiselle. Lautakunta toteaa myös, ettei millään tarkastelluista vaihtoehdoista yksinään voida ratkaista kaivumaiden käsittelyä Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla. Kaikkia esitettyjä vaihtoehtoja tulee toimenpidesuunnitelmassa tarkastella osana ekologisesti ja teknistaloudellisesti mielekästä kokonaisratkaisua. Erityistä painoa on annettava kaivumassojen määrää vähentävillä toimenpiteillä, joissa etenkin kaavoituskäytännöt ovat avainasemassa. Toimenpidesuunnitelman tavoitteena on siten määrittää joukko tehokkaita ja punnittuja ratkaisuvaihtoehtoja, joilla mahdollisimman vähän kaivumassoja joudutaan siirtämään mahdollisimman lyhyen matkan mahdollisimman vähän haitta aiheuttaen.

Vaihtoehtojen taloudelliseen vertailuun on kehittämissuunnitelmassa otettu haastava lähtökohta kutakin vaihtoehtoa koko pääkaupunkiseudun yksinomaisena ratkaisuna tarkastellen. Tällä on pyritty valottamaan vaihtoehtojen taloudellisia eroja. Käytännössä tarkastelu ei ole täysin onnistunut, koska vaihtoehdot ovat sellaisenaan optimaalisia vain tietyillä osa-alueilla - esimerkiksi meritäyttövaihtoehto lisää kuljetusmatkoja pääkaupunkiseudun pohjoisalueilta ja louhostäyttö puolestaan rannikolta. Hyötykäytön vaikeasti arvioitavissa olevana riskinä on puolestaan stabiloitujen massojen vero- ja jätestatuksien sekä käsiteltyjen kaivumaiden käytettävyyteen liittyvät epävarmuudet. Myös taloudellisen vertailun tärkeän tekijän, kuljetusmatkojen keskipituuden arviointi, on äärimmäisen vaikeaa. Toimenpidesuunnitelman osana olisi siksi hyvä suorittaa taloudellinen vertailu nykytilanteeseen optimaaliseen vaihtoehtojakaumaan perustuvan ratkaisun pohjalta.

Lautakunta toteaa myös, että Helsingin kaupungin olisi syytä aktiivisesti vaikuttaa lainsäätäjään käsiteltyjen kaivumaiden jätestatuksen muuttamiseksi uusiomateriaaliksi. Samaten olisi vaikutettava lupaprosessien yksinkertaistamiseen ja lupakäsittelyihin kuluva kokonaisajan lyhentämiseen. Etenkin maakuntakaavassa varattujen kiviainesten ottoalueiden, jätteenkäsittelyalueiden ja ylijäämämassojen sijoitusalueiden osalta niin maa-aineksen oton ja käsittelyn kuin kaivumaiden sijoitustoiminnan lupakäytännöt olisivat helposti yksinkertaistettavissa. Nykyisellään esimerkiksi pelkästään kalliolouhoksen avaaminen ja sen kaivumassatäytön lupaprosessit mahdollisine valituksineen vievät helposti yli 10 vuotta - vaikka alue jo



maakuntakaavassa olisi tarkoitukseen varattu. Ilman ripeitä toimenpiteitä routivien kaivumaiden kuljetusralli pääkaupunkiseudulta 50 - 100 kilometrin päähän jatkuu pitkään.

Lopuksi lautakunta toteaa, että kaivumaiden järkevä hyödyntäminen on seudullinen kokonaisuus, jossa yksittäisten kuntien omista lähtökohdistaan tekemät ratkaisut helposti johtavat kokonaisuuden kannalta huonoihin tuloksiin. Lautakunta esittää siksi, että toimenpideohjelman lisäksi massaryhmä selvittäisi, millä edellytyksillä seudullinen toimija voisi toimia kaivumaiden hyödyntämisen ja sijoittamisen koordinoijana ja tarvittavien lupien hakijana sekä mahdollisena operatiivisen työn kilpailuttajana. Tähän työhön HSY olisi valmiina organisaationa luonteva vaihtoehto.

## Esittelijä

### Taustaa

Kaupunginjohtajan vuonna 2009 asettama, usean hallintokunnan asiantuntijoista koostuva maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoiva työryhmä on valmistellut lausunnon kohteena olevan kehittämisohjelman. Ohjelma on oheismateriaalina.

Rakennustyömaiden kaivumaat ovat rakennustöiden vuoksi poistettavia puhtaita maamassoja, joita ei voida sijoittaa muualle rakennuspaikalle tai sen lähialueelle. Noin kaksi kolmannesta näistä massoista on routivaa silttiä ja savea ja yksi kolmannes kitkamaita. Helsingissä syntyy vuosittain noin 600 000 m<sup>3</sup> kaivumassoja, joista Helsingin kaupungin työmailta (kadut, puistot ja yleiset rakennukset) tulee noin 60 %.

Vuoteen 1997 asti Helsinki kaupunki sijoitti kaivumaansa pääosin oman hallintoalueensa rantatäyttöihin ja täyttömäkiin. Tämän jälkeen kaupunki on tehnyt selvityksiä uusien täyttöalueiden osoittamiseksi, mutta ne eivät ole johtaneet positiiviseen lopputulokseen. Viimeksi kaupunki luopui Malminkartanon täyttömäen laajennuksesta, vaikka hanke jo oli suunniteltu pitkälle ja sen YVA-tarkastelu oli tehty. Vaihtoehtojen puuttuessa Helsinki kaupunki solmi Vantaan kaupungin kanssa sopimuksen, joka vuoden 2011 alkuun asti mahdollisti yhteensä noin 5 500 000 m<sup>3</sup>:n kaivumassojen sijoittamisen Vantaan Pitkäsuolle. Vantaa irtisanoi omien sijoitustarpeidensa vuoksi täyttymässä olevan sijoituspaikan sopimuksen.

Viime vuodet Helsinki kaupunki on pystynyt sijoittamaan omien hankkeidensa kaivumaat tilapäisratkaisuille, välivarastoinnille ja pienillä maanmuokkaushankkeilla. Osa kaivumaista on kuitenkin jouduttu kuljettamaan hyvin kauas. Yksityisten hankkeiden kaivumaille Helsingin kaupungilla ei ole ollut osoittaa vastaanottopaikkaa ja omienkin



hankkeiden kaivumaiden sijoittamisen mahdollisuudet ovat nopeasti heikkenemässä.

Nykytilanne on niin ekologisesti kuin taloudellisesti huono. Lisäksi kaivumaiden turha kuljettaminen pääkaupunkiseudun läpi heikentää niiden aiheuttamien päästöjen muodossa taajaman asukkaiden elinoloja.

#### Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää kehittämisohjelmasta lausuntoa 30.9.2013 mennessä.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

#### Oheismateriaali

1 Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelma

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

#### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.09.2013 § 285

HEL 2013-005814 T 10 05 01

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että on hyvä luoda strategia Helsingin kaupungin alueella muodostuvien ylijäämämaiden hallintaan.

Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelmassa nykytilanteessa tarkasteltu ylijäämämaiden määrä perustuu ajanjaksolle 2007 - 2010. Massastrategia on ulotettu vuoteen 2050. Muutokset tarkastelujakson rakentamisen määrässä aiheuttavat tarpeen strategian uudelleenarviointiin. Raportissa käsitellään vain pilaantumattomia kaivumaita.



Raportissa esitetään Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämiseksi neljä visiovaihtoehtoa ja niiden edellyttämiä toimenpiteitä. Vaihtoehdot ovat tarkoituksellisesti tehty pelkistetyiksi ja teoreettisiksi, jotta erot ilmenisivät.

0-vaihtoehto vastaa nykytilannetta. Vaihtoehdossa kaivumaiden käsittelylle ei ole olemassa kokonaisvaltaista strategiaa. 0-vaihtoehto ei toisi juurikaan muutosta nykykäytäntöön. Kaivumaiden hyötykäyttö edistyisi markkinaehtoisesti. Tällä hetkellä Helsingin kaupungin alueella muodostuvilla ylijäämämaille ei ole osoitusta selkeää vastaanottopaikkaa. Kaivumaiden käsittelyn järjestäminen kuuluu lain mukaan hankkeille, se ei ole kaupungin velvollisuus.

1-vaihtoehdossa kaikki muodostuvat kaivumaat hyötykäytetään seudulla eli hyötykäyttöaste on 100 %. Vaihtoehdossa tulisi osoittaa toimijat, erityisesti pitäisi esittää kaupungille tulevat toimet. Heikkolaatuisten kaivumaiden, kuten siltin ja saven, jalostaminen rakennusmateriaaliksi on teknisesti mahdollista mutta taloudellisesti kannattamatonta ja ekologisesti luontoa kuormittava ratkaisu. Esimerkiksi saven jalostaminen rakennusmateriaaliksi vaatii niin paljon sementtiä, että jalostaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Strategiaa ei pitäisi luoda sellaisen vaihtoehdon pohjalta, joka vaatii normien tai lainsäädännön muuttamista.

2-vaihtoehdossa ylijäämämaat sijoitetaan kohtuetaisyydelle, tätä tarkoitusta varten varatuille vastaanottopaikoille. Vastaanottopaikkojen sijoitus perustuu aikaisempaan kartoitukseen, vastaa edellistä strategiatyön tarkastelua vuodelta 2005. Alueet ovat alle 35 km:n etäisyydellä. vastaanottopaikat mahdollistavat eri jakeiden lajittelun ja hyötykäytön. Vaihtoehto on vaikutusarvioinnin mukaan neutraalein vaihtoehto. Se on myös aikataulullisesti ja teknisesti toteuttamiskelpoisin.

3-vaihtoehdossa ohjataan maa- ja kiviainesten hyötykäyttö merelle. Vaihtoehdossa on tarkasteltu meritäyttöalueita vain Helsingin alueella. Meritäytöt ovat ongelmallisia sekä niiden teknisen toteutettavuuden, että alueiden myöhemmän hyötykäytön suhteen. Aiemmat meritäyttöalueet ovat osoittautuneet vaikeasti rakennettaviksi ja pohjanvahvistuskustannuksiltaan kalliiksi sekä kadunrakentamisen että rakennusten perustamisen kannalta.

Raportissa eri vaihtoehtojen kustannusten muodostumista ei ole avattu riittävästi. Kustannukset tulisi eritellä siten, että erityisesti kaupungille tulevat kustannukset käyvät selvästi ilmi.

Mikään vaihtoehdoista ei sellaisenaan ole suoraan sovellettavissa. Vaihtoehdolla 2 saadaan kaupungin ylijäämämassat nopeimmin ja vähimmillä toimenpiteillä hallintaan.



19.09.2013

Massatalouden kannalta vain merkittävien kohteiden suunnittelussa kannattaa tehdä massataloustarkastelut. Massataloustarkasteluissa tavoitteena on poiskuljetettavien massojen määrän minimointi sekä kaivumassojen suunniteltu käyttö. Nykyisinkin massataloustarkastelut tehdään osayleiskaavatasoisen kaupunkisuunnittelun yhteydessä. Osayleiskaava- ja asemakaavavaiheessa tehdään joka tapauksessa alueen pohjarakennussuunnittelu, tasaussuunnittelu, esirakentamissuunnittelu ja kuivatussuunnittelu. Asemakaava on liian pieni yksikkö hallita massataloutta.

Massatarkasteluissa onnistuminen ei sovi kaupunkisuunnitteluviraston tulospalkkiokriteeriksi. Massatarkastelut eivät ole kaupunkisuunnitteluviraston päätoimialaa. Rakentamisen aikataulut riippuvat pääasiassa muista tekijöistä kuin massahuollosta.

Lausuntojen jälkeen koottava toimenpideohjelma tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa tämän raportin esittämää Helsingin kaupungin kaivumaiden kehittämissuunnitelmaa edellä esitetyin tarkennuksin.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Helena Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi

Helsingin Energian johtokunta 17.09.2013 § 53

HEL 2013-005814 T 10 05 01

Päätös

Johtokunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

Helsingin kaivumaiden kehittämissuunnitelmassa on lähtökohtana kaupungin alueella muodostuvien maa- ja kiviainesten hyötykäytön ja loppusijoittamisen ongelmien ratkaiseminen. Helsingin Energia pitää tarkastelutason laajuutta hyvänä ja vaihtoehtoisia visioita jatkokehittämisen kannalta perusteltuina. Kaikkia kaupungin toimeksiannosta kaivutöitä tekeviä tasapuolisesti huomioivalla vastaanottoa paikkojen käytöllä sekä käsittelypaikkojen sijoittumisella kohtuullisen kuljetusmatkan etäisyydelle maamassojen syntykohteista, on tulevaisuudessa saavutettavissa paljon taloudellisia ja ympäristöllisiä hyötyjä.



19.09.2013

Helsingin Energian työkohteiden ominaispiirteenä on, että kaivumaat syntyvät pääsääntöisesti lukuisista pienistä ja keskisuurista verkostorakentamishankkeista. Helsingin Energia rakennuttaa kaupungin alueella energian tuotantoon ja jakeluun liittyviä energiaverkostoja mahdollistamaan energian tuotanto ja jakelu Helsingin alueella tai parantamaan olemassa olevien järjestelmien toimitusvarmuutta. Kaukolämmön, kaukojäähdytyksen ja sähkön jakeluverkostot rakennetaan ja näitä ylläpidetään kehittyvän Helsingin laadukkaan asumisen ja monipuolisen yritys-elämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi. Energiaratkaisujen toimitusvarmuus ja luotettavuus sekä rakennetun omaisuuden arvon säilyttäminen korostuvat pääkaupungin energiajärjestelmien päivittäisessä toiminnassa.

Energia rakentamisen hankkeista syntyy vuosittain suuri määrä vaihtelevan laatuista kaivumaita. Samaan aikaan erilaisiin rakenteisiin ja rakennekerroksiin käytetään tarkoituksenmukaisia toisaalta tuotavia täyttömaita merkittävät määrät. Työmailta syntyvät kaivumaat ohjautuvat ulkopuolisten urakoitsijoiden toimesta käytettävissä oleville läjitysalueille ja mahdollisuuksien mukaisesti hyötykäyttöön. Valtaosa maanrakentajista pyrkii kierrättämään kaivumaita ja edelleen jalostamaan maa-aineksia soveltuvaksi uusiin käyttökohteisiin. Urakoitsijat vastaavat maamassojen jatkokäsittelystä. Kierrätettäviä maamassoja hyödynnetään Helsingin Energian työkohteissa ja verkostorakentamisessa voimassa olevia määräyksiä sekä kadunrakennuksen voimassa olevia materiaali ohjeita noudattaen.

Tällä hetkellä urakoitsijoiden on erittäin vaikea löytää Helsingistä kaivumaiden jatkokäsittelyyn soveltuvia alueita. Hyvälaatuiset maa-ainekset siirtyvät jo nykyisin varsin luontevasti hyötykäyttöön. Erityisenä haasteena on usein kaivutöistä syntyvien heikkolaatuisten ylijäämämaiden vastaanotto paikkojen puuttuminen Helsingistä. Tällä hetkellä kaivumaita saatetaan joutua kuljettamaan jopa kymmenien kilometrien päähän. Urakoitsijat huomioivat kaivumaiden läjitys- ja kuljetuskustannukset omista tarjoushinnoista. Läjitys ja kuljetuskustannukset sekä epävarmuus olemassa olevien vastaanotto paikkojen käytettävyydestä siirtyvät urakka- ja yksikköhintoihin ja lisäävät Helsingin Energian investointikustannuksia. Rakentamiseen ja ylläpitoon kuuluvat kustannukset vaikuttavat omalta osaltaan eri energiatuotteiden hintoihin ja heikentävät tuotteiden kilpailukykyä kilpailluilla energiamarkkinoilla. Korkeat rakentamisen kustannukset vaikuttavat myös ympäristömyötäisten kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmien teknistaloudellisilla perusteilla tapahtuvaan laajentumiseen esim. vähän lämpöä käyttäville uusille alueille.



Helsingin Energia pitää maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoivan työryhmän laatimaa Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelmaa hyvässä.

Esittelijä

Toimitusjohtaja  
Pekka Manninen

Lisätiedot

Marko Riipinen, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900  
marko.vj.riipinen(a)helen.fi

Kaupunginjohtaja/J 30.04.2013 § 53

HEL 2013-005814 T 10 05 01

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä

- hyväksyä maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoivan työryhmän laatiman Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman lähetettäväksi laajalle lausuntokierrokselle.
- että työryhmä laatii kehittämisohjelmasta saatujen lausuntojen perusteella virastokohtaisen toimenpideohjelman, joka esitetään hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa.
- nimetä maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoivan työryhmän uudelleen.
- esittää valmisteltavaksi rakennusvirastoon kaupungin massakoordinaattorin tehtävää.

Maankäytön muutosalueiden maamassoja koordinoiva työryhmä:

- kehittämispäällikkö Kyösti Oasmaa, talous- ja suunnittelukeskus, pj.
- hankepäällikkö Hannu Kärki, Helsingin Satama
- diplomi-insinööri Jukka Tarkkala, kaupunkisuunnitteluvirasto
- diplomi-insinööri Jouni Kilpinen, kaupunkisuunnitteluvirasto
- toimistopäällikkö Peter Haaparinne, kiinteistövirasto
- osastopäällikkö Ilkka Vähäaho, kiinteistövirasto
- edustaja, rakennusvalvontavirasto
- projektinjohtaja Mikko Suominen, rakennusvirasto
- projekti-insinööri Saara Kanto, talous- ja suunnittelukeskus
- ympäristötarkastaja Hannu Arovaara, ympäristökeskus

Helsingin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelmaa laadittaessa on tarkasteltu ylijäämämaiden hallinnan nykytilannetta ja määritetty





vaihtoehtoisia toimintaperiaatteita tulevaisuuden tavoitteiksi. Kehittämishjelmassa ehdotetaan kaivumaiden hyödyntämisen tavoitteiksi:

- kaivumaiden määrän vähentäminen eri suunnitteluvaiheissa lähtien kaavoituksesta ja päätyen rakennussuunnitteluun,
- kaivumaiden hyödyntämisen lisääminen
- ylijäämämaiden vastaanottoaikojen määrittäminen ja turvaaminen.

Ylijäämämaiden järjestelmällinen hallinta, hyötykäytön lisääminen ja kohtuuetäisyydellä sijaitsevien vastaanottoaikojen turvaaminen liittyy v. 2013 – 2016 strategiaohjelmaluonnoksen kohtaan ”Kaupungin toiminta on kestävä, vaikuttavaa ja tehokasta”.

Lisätiedot

Kyösti Oasmaa, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 25957  
kyosti.oasmaa(a)hel.fi



**§ 482**

**Päätöksen muuttaminen ja uuden vuokrauspäätöksen tekeminen koskien määräalojen vuokrausta Cindyrella Oy:lle hevos- ja ratsastustallitoimintaa varten (Tapanila, määräalat kiinteistöstä 91-429-1-444)**

HEL 2013-011686 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 S4, Vanha Aurinkomäentie 3 ja 19-21

**Päätös**

A

Lautakunta päätti muuttaa aikaisempaa päätöstään (Klk 21.2.2013, 86 §) siten, että Cindyrella Oy:lle vuokrataan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha Aurinkomäentie 3) yhteensä noin 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala hevos- ja ratsutallitoimintaan liittyviä asuin- ja talousrakennuksia varten 1.10.2013 - 30.9.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 383 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 7 243 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 10 865 euroa.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asumisen osalta 210 k-m<sup>2</sup> ja/tai 239 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen osalta, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää ylityksen osalta.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 3 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja



suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratuoden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Aurinkotalli Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 24 773 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa.

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan määrälalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä sen on pidettävä mainittu kulkuyhteys vapaasti yleisen jalankulun käytössä. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

6

Vuokrattavalle alueelle on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureittien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa. Toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Ulkoilureitit pyritään sijoittamaan siten, että ne mahdollisimman



vähän häiritsevät hevosten tarhausta, laiduntamista ja ratsastusreitien käyttöä.

7

Vuokralainen on tietoinen, että Aurinkotalli Oy:lle on myönnetty kulkuoikeus nyt vuokrattavan määräalan alueella kulkuun laidunalueelle määräalan eteläpuolella, ja se sallii em. kulkuoikeuden.

Aurinkotalli Oy ja Cindyrella Oy sopivat kulkuoikeuden rakentamisesta sekä hoito- ja kunnossapitokustannuksista keskenään.

8

Vuokralainen voi asentaa maaperään lämmönkeruuputkistoja tai teettää porakaivoja saatuaan siihen ao. viranomaisen luvan.

9

Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

10

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

11

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

12

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

B

Lautakunta päätti vuokrata Aurinkotalli Oy:lle Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha



Aurinkomäentie 19-21) yhteensä noin 24 773 m<sup>2</sup>:n suuriset määräalat maneesia ja laidunaluetta varten 1.10.2013 - 30.9.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 907 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 17 151 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 25 727 euroa.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 608 k-m<sup>2</sup>, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää ylityksen osalta.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 8 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3



Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Cindyrella Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa.

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan määräalalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä sen on pidettävä mainittu kulkuyhteys vapaasti yleisen jalankulun käytössä. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

6

Vuokrattavalle alueelle on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureittien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa. Toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Ulkoilureitit pyritään sijoittamaan siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät hevosten tarhausta, laiduntamista ja ratsastusreitien käyttöä.

7

Vuokralaisella on oikeus käyttää Cindyrella Oy:lle vuokratun määräalan aluetta kulkuun laidunalueelle määräalan eteläpuolella.

Aurinkotalli Oy ja Cindyrella Oy sopivat kulkuoikeuden rakentamisesta sekä hoito- ja kunnossapitokustannuksista keskenään.

8

Vuokralainen voi asentaa maaperään lämmönkeruuputkistoja tai teettää porakaivoja saatuaan siihen ao. viranomaisen luvan.

9



Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

10

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

11

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

12

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kartta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralaiset

Hallintokunnat

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1

**Päätösehdotus**

A

Lautakunta päättäneen muuttaa aikaisempaa päätöstään (Kik 21.2.2013, 86 §) siten, että Cindyrella Oy:lle vuokrataan Helsingin



kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha Aurinkomäentie 3) yhteensä noin 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala hevos- ja ratsutallitoimintaan liittyviä asuin- ja talousrakennuksia varten 1.10.2013 - 30.9.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 383 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 7 243 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 10 865 euroa.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asumisen osalta 210 k-m<sup>2</sup> ja/tai 239 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen osalta, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää ylityksen osalta.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 3 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.





3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratkauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Aurinkotalli Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 24 773 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa.

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan määräalalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä sen on pidettävä mainittu kulkuyhteys vapaasti yleisen jalankulun käytössä. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

6

Vuokrattavalle alueelle on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureittien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa. Toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Ulkoilureitit pyritään sijoittamaan siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät hevosten tarhausta, laiduntamista ja ratsastusreitien käyttöä.

7

Vuokralainen on tietoinen, että Aurinkotalli Oy:lle on myönnetty kulkuoikeus nyt vuokrattavan määräalan alueella kulkuun laidunalueelle määräalan eteläpuolella, ja se sallii em. kulkuoikeuden.

Aurinkotalli Oy ja Cindyrella Oy sopivat kulkuoikeuden rakentamisesta sekä hoito- ja kunnossapitokustannuksista keskenään.

8

Vuokralainen voi asentaa maaperään lämmönkeruuputkistoja tai teettää porakaivoja saatuaan siihen ao. viranomaisen luvan.



9

Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

10

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

11

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

12

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Aurinkotalli Oy:lle Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha Aurinkomäentie 19-21) yhteensä noin 24 773 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat maneesia ja laidunaluetta varten 1.10.2013 - 30.9.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 907 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.



Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 17 151 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 25 727 euroa.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 608 k-m<sup>2</sup>, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää ylityksen osalta.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 8 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratuokauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

Tämän vuokrasopimuksen voi siirtää kolmannelle ainoastaan yhdessä Cindyrella Oy:lle vuokratun saman kiinteistön 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrasopimuksen kanssa.

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan määräalalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä sen on



pidettävä mainittu kulkuyhteys vapaasti yleisen jalankulun käytössä. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

6

Vuokrattavalle alueelle on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureittien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa. Toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Ulkoilureitit pyritään sijoittamaan siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät hevosten tarhausta, laiduntamista ja ratsastusreitien käyttöä.

7

Vuokralaisella on oikeus käyttää Cindyrella Oy:lle vuokratun määräalan aluetta kulkuun laidunalueelle määräalan eteläpuolella.

Aurinkotalli Oy ja Cindyrella Oy sopivat kulkuoikeuden rakentamisesta sekä hoito- ja kunnossapitokustannuksista keskenään.

8

Vuokralainen voi asentaa maaperään lämmönkeruuputkistoja tai teettää porakaivoja saatuaan siihen ao. viranomaisen luvan.

9

Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

10

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

11

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä



tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

12

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

## Esittelijä

Cindyrella Oy:lle on kiinteistölautakunnan päätöksellä 21.2.2013 (86 §) vuokrattu yhteensä noin 30 130 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat hevos- ja ratsutallitoimintaa varten Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha Aurinkomäentie 3). Liiketoiminnan tarkoituksenmukaisimman harjoittamisen edellytykseksi ilmeni myöhemmin, että olisi tarkoituksenmukaista jakaa vuokrasopimus kahdelle eri yhtiölle. Tämän vuoksi Cindyrella Oy haki muutosta vuokrauspäätökseen. Määräalat vuokrattaisiin nyt Aurinkotalli Oy:lle, joka harjoittaa hevostallitoimintaa, ja Cindyrella Oy:lle, joka harjoittaa hevostallitoimintaa tukevien palvelujen tuottamista. Kummallakin yhtiöllä on samat omistajat.

## Tiedot hakijasta ja hankkeesta

Cindyrella Oy on vuonna 2011 perustettu hevos- ja ratsutalliyritys, jonka perustajina ovat Olavi Määttä perheineen sekä Janne Nyman. Yrityksen kaikilla osakkailla on pitkä tausta hevosharrastuksesta ja -hoidosta. Yritys tulee harjoittamaan vuokrattavalla alueella hevos- ja ratsutallitoimintaa tukevia palveluja. Lisäksi yritys toteuttaa asemakaavan mukaiset lisärakentamisoikeudet sekä kunnostaa asemakaavassa suojellut rakennukset siten, että kokonaisuus palvelee tarkoituksenmukaisesti ratsutallitoimintaa.

Aurinkotalli Oy on vuonna 2013 perustettu hevos- ja ratsutalliyritys, jonka perustajina ovat edellä mainitut Cindyrella Oy:n osakkaat. Yrityksellä on tarkoitus toteuttaa alueelle 10 - 15 hevosen ratsutalli, joka tarjoaa ratsastusmahdollisuuksia halukkaille.

## Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 9.1.2012 (29 §) kiinteistölautakunnan 15.12.2011 (663 §) tekemän päätöksen mukaisesti varata po. määräalat Cindyrella Oy:lle 31.12.2012 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 13.12.2012 (683 §) jatkaa varausta vuoden 2013 loppuun saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 21.2.2013 (86 §) vuokrata po. määräalat Cindyrella Oy:lle 31.3.2013 saakka. Vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu.



### Asemakaava- ja tonttitiedot

Määräalat kuuluvat voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 26.3.2008 vahvistaman ja 30.10.2009 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11680 mukaan maisemallisesti arvokkaaseen tilakokonaisuuteen (MA-1, MA). MA-alue on maisemallisesti arvokas, avoimena säilytettävä pelto- tai niittyalue ja MA-1-alue maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuus, joka on varattu kotieläinten hoitoon sekä ratsastustallitoimintaa, virkistystä tai opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoidettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaisimmat piirteet säilyvät.

Määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 30 130 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on osoitettu asumiseen ja ratsastustoimintaa palveleville rakennuksille 380 k-m<sup>2</sup> sekä 1 000 k-m<sup>2</sup> maneesia varten. Muu varattavasta alueesta on laidunaluetta.

Alueella sijaitsee yhteensä noin 335 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset heikkokuntoiset rakennukset.

### Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Aurinkotalli Oy:lle voitaisiin vuokrata yhteensä noin 24 773 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 91-429-1-444 hevostallitoimintaa sekä Cindyrella Oy:lle noin 5 357 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala em. kiinteistöstä hevostallitoimintaa tukevia toimintoja sekä asumista varten 1.10.2013 - 30.9.2043 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voidaan käyttää seuraavia yksikköhintoja:

asuminen: 25 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), vastaa nykyarvoa 473 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 18,91)

maneesi ja talousrakennukset: 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), vastaa nykyarvoa 189 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 18,91)

laidun: 0,08 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100), vastaa nykyarvoa 1,51 euroa/m<sup>2</sup> (ind.18,91).

Hintoja voidaan pitää hyväksyttävänä, koska asumisen hinta vastaa asuinpientalotonttien vuokratasoa alueella, kun taas maneesin ja laidunalueen hinnat ovat samat kuin, mitä on käytetty mm. Kaarelan ratsutallin vastaavassa vuokrauksessa ja koska po. yksikköhintoja on käytetty jo lautakunnan aikaisemmassa tätä hanketta koskevassa vuokrauspäätöksessä.

Kaupunginhallitus on 25.6.2012 myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan koskien rakennusten purkua ja uudelleen rakentamista. Poikkeusluvan mukaan määräalalle saadaan rakentaa 1 525 m<sup>2</sup>:n suuruinen talli- ja



maneesirakennus sekä siihen liittyvä 145 m<sup>2</sup>:n suuruinen kylmä varasto. Lisäksi määrälalle saadaan rakentaa 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen asuin-, kerho- ja varastorakennus sekä 80 m<sup>2</sup>:n suuruinen sauna- ja tallituparakennus. Vuokralaisella on tarkoitus purkaa heikkokuntoiset rakennukset.

Poikkeamislupapäätöksen jälkeen vuokralainen on esittänyt hyväksytyt rakentamisen toteutussuunnitelmat ja asemapiirustukset, joiden perusteella toteutuva rakennusoikeus poikkeaa em. poikkeamisluvan mukaisista kerrosneliömetrimääristä. Vuokralaisen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella voidaan todeta, että vuokra voitaisiin määrittellä toteutuvan rakennusoikeuden mukaan.

Edellä esitettyjen hinnoitteluperusteiden perusteella vuokra määräytyy seuraavaksi:

#### Cindyrella Oy

	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 1891)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1891)
asuminen	210	25	473	263	
talousrak	239	10	189	120	
yhteensä				383	7 243

#### Aurinkotalli Oy

	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind.1891)	perusvuosi- vuokra € (ind.100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1891)
maneesi	1 608	10	189	804	
laidun (m <sup>2</sup> )	25 796	0,08	1,51	103	
yhteensä				907	17 151

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asumisen osalta 210 k-m<sup>2</sup> tai 239 k-m<sup>2</sup> talousrakennusten tai 1 608 k-m<sup>2</sup> maneesin osalta, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää.

#### Muut ehdot



Hakija vastaa kustannuksellaan määrälalle tulevan kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta. Kulkuyhteys on myös yleisessä käytössä jalankulkua varten, joten hakijan toiminta ei myöskään saa aiheuttaa vaaraa tai vahinkoa alueen muille käyttäjille.

Määräalan alueelle, mm. laidunalueelle, on asemakaavassa merkitty yleisiä ulkoilureittejä. Hakijan on luovutettava korvauksetta alueet rakennusvirastolle, kun se päättää toteuttaa osoitetut ulkoilureitit, tai sen tulee sopia ulkoilureittien hoidosta erikseen rakennusviraston kanssa.

Yhtiöt sopivat keskenään kulkuoikeudesta Cindyrella Oy:lle vuokratun määräalan kautta laidunalueelle määräalan eteläpuolella.

Hakijan on noudatettava hankkeessaan ympäristökeskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat mm. lantaloita ja hulevesiliittymiä, sekä noudatettava terveydensuojelulain soveltuvia määräyksiä.

Ennen tallirakennuksen ja/tai karsinoiden rakentamista/saneerausta suositellaan piirustusten esittämistä valvontaeläinlääkärille rakenteiden eläinsuojeluvaatimusten täyttymisen arviointia varten.

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

**Ote**  
Vuokralaiset

Hallintokunnat

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1





**§ 483**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta**

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

**Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta**

Suunnittelualue sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haagan itäosassa Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän risteysalueesta lounaaseen. Alueeseen kuuluu metsäinen puistoalue sekä rakentamattomat toimitilatontit Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien varrella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Osayleiskaava mahdollistaa asuntojen kaavoittamisen 1500 - 2000 uudelle asukkaalle ja 3700 työntekijän työpaikka-alueen kehittämisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Viitesuunnitelman mukaan arvioitu asuntokerrosala on noin 75 000 - 95 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 32 000 k-m<sup>2</sup> sijaitsee pohjoisemmalla korttelialueella. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e(k)=1$  ja  $e(k)=2,5$  välillä. Toimitilakerrosala kasvaa viitesuunnitelmassa noin 110 000 k-m<sup>2</sup>. Se mahdollistaisi noin (30 k-m<sup>2</sup>/tp) 3700 uutta työpaikkaa.

Kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Korttelin 29140 tontti 6 sekä tila 91-402-4-19 ovat yksityisomistuksessa.

**Osayleiskaavan toteuttamisedellytykset**

Osayleiskaavan suunnittelualue on perustamisolosuhteiltaan pääosin hyvää kallioista kitkamaa-aluetta, jolloin tontti-, katu- ja korttelialueet on pääosin mahdollista rakentaa ilman massiivisia esirakentamis- ja perustamistoimenpiteitä kohtuullisin kustannuksin. Pysäköinti on esitetty toteutettavan keskitetysti maanalaisissa tiloissa, pihakansien alla ja pysäköintitaloissa. Asemakaavatasoisessa suunnittelussa tulee varmistaa tonttien taloudellinen ja juridis-hallinnollinen toteuttamiskelpoisuus sekä tarkemmin tutkia myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten mahdollistamista erityisesti pysäköintiratkaisujen osalta.

Osayleiskaavassa tulisi tarkastella asumistarkoituksen sallimista myös työpaikka-alueella (TP-merkintä) varsinkin niiltä osin kuin korttelialueet ilmanlaadun osalta ovat riittävän suojaetäisyyden päässä ja soveltuvat



19.09.2013

asumistarkoitukseen eikä alueelle ole kohdistunut riittävää toimitilatonttikysyntää.

Kaavan suunnitteluratkaisu ja olosuhdetekijät (hyvät maaperäolosuhteet, vähäinen esirakentamistarve) huomioon ottaen voidaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia pitää kohtuullisina ja kaavaa toteuttamiskelpoisena sekä asetettujen tavoitteiden mukaisena. Ehdotus vastaa osaltaan asumisen ja maankäytön yleisiin tavoitteisiin. Toimitilan ja asuntorakentamisen lisääminen alueella vahvistaa ja monipuolistaa kaupunkirakennetta. Aseman seudun lähialueen tiivistämistä tulee osayleiskaavatasolla edelleen tutkia.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Osayleiskaavaehdotus
- 2 Havainnekuvat
- 3 Kaavaselostus

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Suunnittelualue sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haagan itäosassa Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän risteysalueesta lounaaseen. Alueeseen kuuluu metsäinen puistoalue sekä rakentamattomat toimitilatontit Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien varrella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Osayleiskaava mahdollistaa asuntojen kaavoittamisen 1500 - 2000 uudelle asukkaalle



ja 3700 työntekijän työpaikka-alueen kehittämisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Viitesuunnitelman mukaan arvioitu asuntokerrosala on noin 75 000 - 95 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 32 000 k-m<sup>2</sup> sijaitsee pohjoisemmalla korttelialueella. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e(k)=1$  ja  $e(k)=2,5$  välillä. Toimitilakerrosala kasvaa viitesuunnitelmassa noin 110 000 k-m<sup>2</sup>. Se mahdollistaisi noin (30 k-m<sup>2</sup>/tp) 3700 uutta työpaikkaa.

Kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Korttelin 29140 tontti 6 sekä tila 91-402-4-19 ovat yksityisomistuksessa.

### Osayleiskaavan toteuttamisedellytykset

Osayleiskaavan suunnittelualue on perustamisolosuhteiltaan pääosin hyvää kallioista kitkamaa-aluetta, jolloin tontti-, katu- ja korttelialueet on pääosin mahdollista rakentaa ilman massiivisia esirakentamis- ja perustamistoimenpiteitä kohtuullisin kustannuksin. Pysäköinti on esitetty toteutettavan keskitetysti maanalaisissa tiloissa, pihakansien alla ja pysäköintitaloissa. Asemakaavatasoisessa suunnittelussa tulee varmistaa tonttien taloudellinen ja juridis-hallinnollinen toteuttamiskelpoisuus sekä tarkemmin tutkia myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten mahdollistamista erityisesti pysäköintiratkaisujen osalta.

Osayleiskaavassa tulisi tarkastella asumistarkoituksen sallimista myös työpaikka-alueella (TP-merkintä) varsinkin niiltä osin kuin korttelialueet ilmanlaadun osalta ovat riittävän suojaetäisyyden päässä ja soveltuvat asumistarkoitukseen eikä alueelle ole kohdistunut riittävää toimitilatonttikysyntää.

Kaavan suunnitteluratkaisu ja olosuhdetekijät (hyvät maaperäolosuhteet, vähäinen esirakentamistarve) huomioon ottaen voidaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia pitää kohtuullisina ja kaavaa toteuttamiskelpoisena sekä asetettujen tavoitteiden mukaisena. Ehdotus vastaa osaltaan asumisen ja maankäytön yleisiin tavoitteisiin. Toimitilan ja asuntorakentamisen lisääminen alueella vahvistaa ja monipuolistaa kaupunkirakennetta. Aseman seudun lähialueen tiivistämistä tulee osayleiskaavatasolla edelleen tutkia.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä.

### Esittelijä

Lausuntopyyntö



19.09.2013

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta lausuntoa 16.9.2013 mennessä.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Osayleiskaavaehdotus
- 2 Havainnekuvat
- 3 Kaavaselostus

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Päätöshistoria**

Yleisten töiden lautakunta 10.09.2013 § 368

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

**Päätös**

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Osayleiskaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on suuria vaikutuksia maisemaan nykyisten metsäisten virkistys- ja puistoalueiden muuttuessa pääosin rakennetuiksi alueiksi. Seudullisesti tärkeät virkistysreitit ja maakuntakaavan merkitty viheryhteys säilyvät, mutta niiden sijainti ja luonne muuttuvat.

Asemakaavavaiheessa virkistysreittien toimivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yleisten töiden lautakunta muistuttaa, että jatkosuunnittelussa kulkuyhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa mahdollisimman esteettömiksi, vaikka alue on maastonmuodoiltaan haasteellinen.

Osayleiskaavan yhteydessä tehtyä hulevesien hallinnan suunnittelua tulee jatkaa asemakaavavaiheessa. Asemakaavoissa tulee varata riittävät tilavaraukset hulevesien hallinnalle. Osayleiskaavassa tulee olla maininta, että asemakaavoituksen yhteydessä alueelle varataan riittävästi tilaa lumen välivarastointiin.



19.09.2013

Suunnitellun rakentamisen toteuttaminen edellyttää nykyisen maakaasuputken siirtoa. Osayleiskaavaehdotuksessa maakaasun siirtoputki on linjattu uudelleen Hämeenlinnanväylän varresta osittain keskemälle suunnittelualuetta ja osittain suunnittelualueen ulkopuolelle Keskuspuiston puolelle. Osayleiskaavaehdotuksessa siirtoputki alittaa Hämeenlinnanväylän pohjoisemman Keskuspuistoon johtavan viheryhteyden kohdalta. Maakaasuputken siirron asemakaavavaiheen sekä toteutussuunnittelussa Keskuspuiston arvokasta viheraluetta tulee vaalia mahdollisimman eheänä kokonaisuutena.

Osayleiskaavan katujen toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhdyskadun ja mahdollisen tonttikadun rakentamisesta, Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien muutoksista sekä Kantelettarentien ja Aku Korhosen tien liittymän parantamisesta arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa. Kustannukset eivät sisällä mahdollisia Kaupintien ja Näyttelijättärentien liittymän parantamisen kustannuksia eikä Hämeenlinnanväylän yli menevän jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetun sillan perusparantamista tai uusimista. Rakennusvirastolle aiheutuviin kustannuksiin ei myöskään ole laskettu valaistuksen tai vesihuollon kustannuksia. Arvioidut ylläpitokustannukset ovat noin 115 000 euroa vuodessa.

Kaava-alueen viheralueiden toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia arviolta noin 0,8 miljoonaa euroa. Ylläpidon kustannukset ovat noin 32 000 euroa vuosittain. Lisäksi hulevesien hallinnasta osayleiskaava-alueella ja sen lähiympäristössä aiheutuu kaupungille arviolta noin 2,8 miljoonan euron kustannukset.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin

#### Käsittely

10.09.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos:

Lisätään päätösehdotuksen kappaleen neljä loppuun seuraava virke:  
"Osayleiskaavassa tulee olla maininta, että asemakaavoituksen yhteydessä alueelle varataan riittävästi tilaa lumen välivarastointiin."

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857



19.09.2013

jere.sarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.09.2013 § 99

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta nro 12199 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että jatkosuunnittelussa Pohjois- Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksen nro 12199 alueella tulee varata riittävät tilavaraukset pelastusteitä varten.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.08.2013 § 55

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksesta:

Osayleiskaavaehdotuksen alue sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haagan itäosassa Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän risteysalueesta lounaaseen. Alueeseen kuuluu metsäistä puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä rakentamattomat toimitilatontit Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 ha.

Alueelle on suunnitteilla uusi katuyhteys pohjoisen Aku Korhosen tien ja eteläisen Walentin Chorellin tien välille sekä asuin- ja toimitila-alueita. Asuinrakentaminen sijoittuu uuden katuyhteyden länsi- ja eteläpuolelle ja toimitilarakentaminen uuden kadun itäpuolella Hämeenlinnanväylän viereen ja Näyttelijäntien ja Aku Korhosen tien risteyksen viereen. Osayleiskaava mahdollistaa asuntoja noin 1 500-2 000 asukkaalle ja noin 3 700 työpaikkaa.



Osayleiskaavalla on suuria vaikutuksia alueeseen metsäisten virkistys- ja puisto-alueiden muuttuessa pääosin rakennetuiksi alueiksi. Viheryhteyksien jatkuvuus turvataan ja jalankulun ja pyöräilyn reittejä parannetaan.

Osayleiskaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain (296/1963) perusteella suojeltuja ensimmäisen maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen asemien osia kuudessa eri kohdassa. Suojeltuja kohteita ovat Pohjoisen puolustuslohkon tukikohdan XXIII:este 2 Aku Korhosen tien eteläpuolella ja sen eteläpuolella asemien XXIII:5:n ja XXIII:7:n osat. Este 2 on asemien edessä sijainnut kivistä ja maasta tehty pitkä piikkilankaesteitä suojaava valli. Alueen länsipäässä on lyhyt tykkätien pätkä. Asemat muodostuvat yhdys- ja taisteluhautoista, suojahuoneista ja tulipesäkkeistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat tehneet runsaasti yhteistyötä osayleiskaavan valmistelun yhteydessä muinaismuistokohteiden ja alueen muutosten kestävästä yhteensovittamisesta.

Museoviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon 29.8.2012 pitämässä osayleiskaava-aluetta koskeneessa viranomaisneuvottelussa todettiin, että läntisin osa tukikohta XXIII:este 2:sta voidaan poistaa suunnitellun rakentamisen kohdalta riittävän dokumentoinnin jälkeen. Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut - yksikkö on dokumentoinut kohteen 24.–26.9.2012. Samassa yhteydessä dokumentoitiin myös muut osayleiskaava-alueen muinaismuistokohteet. Tehdyn dokumentoinnin johdosta, Museovirasto on lausunnossaan 12.11.2012 katsonut, että este on nyt länsiosastaan riittävällä tavalla dokumentoitu, eikä sen paikalle suunnitellun rakennushankkeen toteuttamiselle ole enää muinaismuistolain mukaista estettä. Inventoinnissa on myös todettu alueen länsiosassa sijaitsevan tykkätien tuhoutuneen rakenteiltaan, vaikka sen linjaus on edelleen nähtävissä.

Museovirasto totesi lisäksi edellisessä lausunnossaan Helsingin kaupunginmuseon hoitavan muilta osin osayleiskaava-aluetta koskevaa asiaa sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon välisissä neuvotteluissa sovittiin, että osayleiskaava-alueen keskiosassa sijaitseva valli on säilytettävä alueella mahdollisuuksien mukaan kortteleissa. Virkistysalueiksi merkityillä alueilla valli ja muut rakenteet suojellaan kokonaisuudessaan.

Museoviraston rakentamiselle suojelusta vapauttamalla kaava-alueen läntisimpään osaan sijoittuu osayleiskaavaehdotuksessa TP -alue eli



työpaikka-alue. Siellä suojavalli, aseman 5 huonokuntoiset osat ja vanha tykkkien osuus tuhoutuvat kokonaan.

Suunnitellun yhdystien länsipuolella on AK-1 merkinnällä varustettu kerrostalovaltainen asuntoalue. Osayleiskaavaehdotuksen merkinnöissä AK-1 – alueilla on seuraavanlainen määräitys: Piha-alueilla sijaitseva ensimmäisen maailmansodan aikainen maavalli tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana pihajärjestelyitä ja Aseman XXII:7:n osat tulee säilyttää. Aluetta koskevissa toimenpiteissä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Läntisellä AK-1 – alueella valli sijaitsee siten että sen säilyttäminen kokonaisuudessaan estäisi alueen rakentamisen järkevästi. Valli tulee parhaimmillaankin säilymään katkelmallisina osina asuinkortteleissa ja virkistysalueilla. Säilytettävien kohteiden lähiympäristö muuttuu rakennetuksi ja alueiden käytön lisääntyessä niihin kohdistuu myös enemmän ulkoista kuormitusta. Toisaalta valla ja muita kohteita on mahdollista hyödyntää nykyistä paremmin alueen identiteettiä syventävinä kulttuuriperinnön tutustumiskohteina.

Itäisen AK-1 alueen eteläosassa sijaitsee aseman XXII:7:n osia; taisteluhautaa, suojahuone ja tulipesäkeäkeitä, jotka on huomioitu osayleiskaavamerkinnöissä.

Edellisten alueiden väliin lähivirkistysalueelle VL-1 ja puistoksi rakennettavalla alueella on merkinnät seuraavasti: Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain (296/1963) rauhoittamia muinaismuistokohteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Maakaasuputken linjauksen ja ulkoilureittien sekä puiston rakentaminen on sallittua. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaavamääräys suojelee kyseiset muinaisjäännökset, jotka ovat alueen edustavimpia.

Muinaisjäännöskohteiden säilyttämiseen tähtäävä tarkempi jatkosuunnittelu tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon kesken. Muinaisjäännöksiin kajoaminen edellyttää aina arkeologisia tutkimuksia. Osayleiskaava-alueella kyseeseen tulee erityisesti maalla peitetyt puolustusrakenteet, joiden kohdilla esim. kevyenliikenteenraittien tai maakaasuputkien linjauksia muutetaan.

Osayleiskaava-alueeseen rajautuu Pohjois-Haagan 1950-luvulla valmistunut asuinkerrostaloalue, joka on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kokonaisuudeksi. Alueen ominaispiirteitä ovat väljästi ja maastoon kauniisti sovitetut lamellitalot ja korkeammat pistetalot. Pohjois-Haagan kolme eriluonteista asumasolua on erotettu





19.09.2013

puistometsin toisistaan. Osayleiskaavan mahdollistama uusi asuinkerrostaloalue seuraa tätä suunnitteluperiaatetta siinä mielessä, että uusi alue erotetaan vanhemmasta rakennuskannasta viheraluein.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa osayleiskaavaehdotukseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552  
markku.heikkinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 251

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Pohjois-Haagan osayleiskaavassa suunniteltu asunto- ja toimitilarakentaminen eheyttää vanhan kaupunginosan rakennetta tuomalla täydennysrakentamista hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja raideliikenneaseman läheisyyteen. Rakentaminen on sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden että kaupungin strategiaohjelman mukaista ja ilmastopoliittisesti perusteltua.

Suunnittelualue on huomattavan vilkkaasti liikennöityjen Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän haittojen vaikutusalueella. Suunnittelun lähtökohtana on ollut toimitilarakentamisen sijoittaminen suojaamaan asuntokortteleita. Riittävän meluntorjunnan toteutuminen on varmistettava ajoitusmääräyksellä, joka edellyttää toimitilarakentamisen toteuttamista ennen asuintalojen rakentamista.

Asemakaavavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantamiseen ja riittävien pyöräpysäköintipaikkojen varaamiseen. Hulevesien hallinnan suunnittelua tulee tarkentaa jo asemakaavasunnittelun alussa niin, että asemakaavoissa voidaan tehdä tarpeelliset tilavaraukset viheralueilla ja tonteilla.

Täydennysrakentamista toteutettaessa tulee kunnioittaa alueen luontoarvoja ja pyrkiä rakennusten viereisten Keskuspuistoon johtavien viheryhteyksien ja viheralueiden säilyttämiseen.



Käsittely

27.08.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Alviina Alametsä: Kohtaan 1 viimeiseksi uudeksi kappaleeksi:

”Täydennysrakentamista toteutettaessa tulee kunnioittaa alueen luontoarvoja ja pyrkiä rakennusten viereisten Keskuspuistoon johtavien viheryhteyksien ja viheralueiden säilyttämiseen.”

Kannattajat: Timo Pyhälähti

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Kohtaan 1 viimeiseksi uudeksi kappaleeksi:

”Täydennysrakentamista toteutettaessa tulee kunnioittaa alueen luontoarvoja ja pyrkiä rakennusten viereisten Keskuspuistoon johtavien viheryhteyksien ja viheralueiden säilyttämiseen.”

Jaa-äännet: 2

Matti Niemi, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 6

Alviina Alametsä, Joonas Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Sirpa Norvio, Timo Pyhälähti

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Leo Stranius

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518  
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2013 § 199

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

3261\_1, karttaruudut F6 ja G6



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.6.2013 päivätyn Pohjois- Haagan itäosan osayleiskaavaehdotuksen nro 12199 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti.

04.06.2013 Pöydälle

29.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Essi Leino, arkkitehti, puhelin: 310 37070  
essi.leino(a)hel.fi  
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 310 37071  
tapani.rauramo(a)hel.fi  
Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470  
mikael.strom(a)hel.fi  
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128  
pirjo.koivunen(a)hel.fi  
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302  
jukka.tarkkala(a)hel.fi  
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225  
eila.saarainen(a)hel.fi  
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi  
Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37435  
maija.mattila(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus Nuorisotoimenjohtaja 1.2.2013

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole mielipidettä osayleiskaavaaluonnokseen.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036  
harri.taponen(a)hel.fi



Rakennusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

## Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaluonnoksesta 1.2.2013 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haagan itäosassa Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän risteysalueesta lounaaseen. Alueeseen kuuluu metsäistä puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä rakentamattomat toimitilatontit Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 ha.

Alueelle on suunnitteilla uusi katuyhteys Walentin Chorellin tien ja Aku Korhosen tien välille sekä asuin- ja toimitila-alueita. Asuinrakentaminen sijoittuu uuden katuyhteyden länsi- ja eteläpuolelle ja toimitilarakentaminen uuden kadun itäpuolelle ja Näyttelijäntien ja Aku Korhosentien risteuksen viereen. Osayleiskaava mahdollistaa asuntojen kaavoittamisen noin 1600-2000 uudelle asukkaalle ja noin 4500 työpaikan työpaikka-alueen kehittämisen.

Osayleiskaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella on suuria vaikutuksia maisemaan nykyisten metsäisten virkistys- ja puistoalueiden muuttuessa pääosin rakennetuiksi alueiksi. Seudullisesti tärkeät virkistysreitit ja maakuntakaavan merkitty viheryhteys säilyvät, mutta niiden sijainti ja luonne muuttuvat.

Suunnittelualueen läpi kulkee nykyisin kaksi tärkeää virkistysreittiä läntisen vihersormen ja keskuspuiston välillä. Eteläisempi, Ida Aalbergin puiston kautta Hämeenlinnanväylän ali kulkeva reitti on merkitty maakuntakaavaan viheryhteystarpeena. Viheryhteys Ida Aalbergin puistosta Keskuspuistoon kaventuu, mutta Hämeenlinnanväylän viereinen toimitilarakentaminen parantaa Ida Aalbergin puiston melusuojausta. Pohjoisempi, Hämeenlinnanväylän ylittävä reitti on seudullisesti tärkeä ja se on talvisin latuna. Osayleiskaavaluonnoksessa pohjoisempi virkistysreitti on linjattu lähemmäksi olemassa olevaa asuinalueita.

Alueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia maalinnoituksen osia, joita säilytetään muinaismuistokohteina puisto- ja korttelialueilla.

## Lausunto

Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittavana alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää nykytilannekartoituksen ja



arvion suunniteltujen maankäyttömuutosten vaikutuksista hulevesivirtaamiin. Suunnitelmassa on tarkoitus antaa hulevesien käsittelyä varten toimenpide-ehdotuksia ja -suosituksia. Osayleiskaavan tulee mahdollistaa tarvittavien hulevesiratkaisujen toteuttaminen.

Osayleiskaavaluonnoksen kaavamääräykset edellyttävät, että alueen suunnittelussa tulee varmistaa ulkoilureittiverkostojen toimivuus ja jatkuvuus sekä maisemalliset arvot ja että edellytykset hiihto- ja ulkoilutoiminnalle tulee säilyttää. Osayleiskaava-alueen pohjois- ja luoteisosaan on merkitty ulkoilureitti, jolla latu on tarkoitus erottaa puistokäytävästä. Puistokäytävän ja ladun toteuttaminen on haasteellista alueen pohjois- ja luoteisosassa kallioisen ja jyrkän maaston vuoksi. Jatkosuunnittelussa virkistysalueelle tulee varata riittävästi leveyttä ja korttelialueiden rajat tulee suunnitella niin, että toimivien ja riittävän loivien käytävien ja latuyhteyksien rakentaminen on mahdollista.

Suunnitellun rakentamisen toteuttaminen edellyttää nykyisen maakaasuputken siirtoa. Osayleiskaavaluonnoksessa maakaasun siirtoputki on linjattu uudelleen Hämeenlinnanväylän varresta osittain keskemälle suunnittelualuetta ja osittain suunnittelualueen ulkopuolelle Keskuspuiston puolelle. Osayleiskaavaluonnoksessa siirtoputki alittaa Hämeenlinnanväylän pohjoisemman Keskuspuistoon johtavan viheryhteyden kohdalta. Keskuspuiston arvokasta viheraluekokonaisuutta tulee vaalia mahdollisimman eheänä kokonaisuutena. Uusien maakaasuputkien rakentamista tulee pyrkiä välttämään Keskuspuiston alueella.

Rakennusvirasto esittää, että osayleiskaavaluonnoksen mukaiselle maakaasuputken linjaukselle tulee tutkia myös vaihtoehtoa, jossa maakaasuputki kulkee pidemmän matkaa suunnitellun yhdyskadun alueella. Tällöin maakaasuputki voisi sijoittua yhdyskadun itäreunaan jalankulku- ja pyörätien alle pohjoisemman ja eteläisemmän Keskuspuistoon johtavan viheryhteyden välillä ja alittaisi Hämeenlinnanväylän eteläisemmän viheryhteyden kohdalta. Tässä vaihtoehdossa tulee tutkia työpaikkarakentamisen sijoittaminen riittävän etäälle maakaasuputkista.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomauttamista osayleiskaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi



19.09.2013

Helsingin Energia -liikelaitos 31.1.2013

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 31.1.2013

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellusta Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaluonnoksesta. Alueelle on suunnitteilla toimitilarakentamista Näyttelijäntien, Aku Korhosen tien ja Hämeenlinnanväylän varteen sekä Kehä I:n eteläpuolelle. Lisäksi suunnitteilla on uusi katuyhteys Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien välille sekä asuinrakentamista sen varrelle. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Osayleiskaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain perusteella suojeltuja ensimmäisen maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen osia. Suojeltuja kohteita ovat Pohjoisen puolustuslohkon tukikohdan XXIII:este 2 ja asemien XXIII:5:n ja XXIII:7:n osat. Este 2 on asemien edessä sijainnut kivistä ja maasta tehty pitkä suojavalli. Siihen liittyy lyhyt tykkitie. Asemat muodostuvat yhdys- ja taisteluhaidoista, suojahuoneista ja tulipesäkkeistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat tehneet runsaasti yhteistyötä osayleiskaavan valmistelun yhteydessä muinaismuistokohteiden ja alueen muutosten kestävästä yhteensovittamisesta.

Museoviraston, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon 29.8.2012 pitämässä osayleiskaava-alueen koskeneessa viranomaisneuvottelussa todettiin, että läntisin osa tukikohta XXIII:este 2:sta voidaan poistaa suunnitellun rakentamisen kohdalta riittävän dokumentoinnin jälkeen. Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut -yksikkö on dokumentoinut kohteen 24.-26.9.2012. Samassa yhteydessä dokumentoitiin myös muut osayleiskaava-alueen muinaismuistokohteet. Tehdyn dokumentoinnin johdosta, Museovirasto on lausunnossaan 12.11.2012 katsonut, että este on nyt länsiosastaan riittävällä tavalla dokumentoitu, eikä sen paikalle suunnitellun rakennushankkeen toteuttamiselle ole enää muinaismuistolain



mukaista estettä. Inventoinnissa on myös todettu alueen länsiosassa sijaitsevan tykkien tuhoutuneen rakenteiltaan, vaikka sen linjaus on edelleen nähtävissä.

Museovirasto totesi lisäksi edellisessä lausunnossaan Helsingin kaupunginmuseon hoitavan muilta osin osayleiskaava-alueella koskevaa asiaa sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Kaupunkisuunniteviraston ja kaupunginmuseon välisissä neuvotteluissa sovittiin, että osayleiskaava-alueen keskiosassa sijaitseva valli on säilytettävä alueella mahdollisuuksien mukaan kortteleissa. Virkistysalueiksi merkityillä alueilla valli ja muut rakenteet suojellaan kokonaisuudessaan.

Osayleiskaavaluonnoksen merkinnöissä AK-1 – alueilla on seuraavanlainen määrittely: Piha-alueilla sijaitseva muinaismuisto, ensimmäisen maailmansodan aikainen maavalli, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana pihajärjestelyitä. Aluetta koskevissa toimenpiteissä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Valli sijaitsee läntisellä AK-1 – alueella siten että sen säilyttäminen kokonaisuudessaan estäisi alueen rakentamisen järkevästi. Valli tulee parhaimmillaankin säilyttämään katkelmallisina osina kortteleissa ja virkistysalueilla. Säilytettävien kohteiden lähiympäristö muuttuu rakennetuksi ja alueiden käytön lisääntyessä niihin kohdistuu myös enemmän ulkoista kuormitusta. Toisaalta valla ja muita kohteita on mahdollista hyödyntää nykyistä paremmin alueen identiteettiä syventävinä kulttuuriperinnön tutustumiskohteina.

Itäisen AK-1 alueen eteläosassa sijaitsee aseman XXII:7:n osia; taisteluhautaus, suojahuone ja tulipesäkeäkeitä, joita ei ole huomioitu mitenkään osayleiskaavamerkinnöissä.

Lähivirkistysalueelle VL-1 ja puistoksi rakennettavalla alueella on merkinnät seuraavasti: Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain (296/1963) rauhoittamia muinaismuistokohteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaavamääräys suojelee kyseiset muinaisjäännökset, jotka ovat alueen edustavimpia.

Muinaisjäännöskohteiden säilyttämiseen tähtäävä tarkempi jatko suunnittelu tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon kesken. Muinaisjäännöksiin kajoaminen edellyttää aina arkeologisia tutkimuksia. Suunnittelualueella kyseeseen tulee erityisesti maalla



19.09.2013

peitetyt puolustusrakenteet, joiden kohdilla esim. kevyenliikenteenraittien tai maakaasuputkien linjauksia muutetaan.

Kaupunginmuseolla ei ole osayleiskaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

15.2.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552  
markku.heikkinen(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveysvirasto 11.01.2013

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan osayleiskaavaa Pohjois-Haagan itäosaan. Alueelle on suunnitteilla toimitilarakentamista Näyttelijäntien, Aku Korhosen tien ja Hämeenlinnanväylän sekä Kehä I:n eteläpuolelle. Lisäksi suunnitteilla on uusi katuyhteys Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien välille sekä asuinrakentamista sen varrelle. Mielenpito osayleiskaavaluonnoksesta on pyydetty toimittamaan viimeistään 1.2.2013.

Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaluonnoksen suunnitteluperiaatteita on tarkennettu helmikuun 2012 jälkeen, jolloin osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman oli nähtävänä. Suunnitteluperiaatteiden mukaan alueesta suunnitellaan hyvä, toiminnoiltaan monipuolinen, kaupunkimainen ja kerrostalovaltainen toimitila- ja asuntoalue. Osayleiskaavaluonnoksen kaavamääräykset edellyttävät mm., että alue suunnitellaan saavutettavuudeltaan hyväksi, että kävelyreiteistä tehdään yhtenäinen verkosto ja että ulkoilureittiverkostojen toimivuus tulee varmistaa. Nämä määräykset ovat yhteneviä sosiaali- ja terveysviraston tavoitteiden kanssa. Tärkeää on varmistaa, että nämä tavoitteet myös saavutetaan. Se edellyttää mm., että kaikki alueen kulkureitit ovat selkeitä, esteettömiä ja riittävän loivia katualueilla, kadulta rakennusten ulko-oville, kevyen liikenteen väylille ja pysäköintialueille.

Osayleiskaava mahdollistaa asuntojen kaavoittamisen noin 1600 - 2000 uudelle asukkaalle sekä työpaikka-alueen kehittämisen. Todennäköisesti kaava-alueen hisseillä varustettuihin esteettömiin asuntoihin muuttaa myös vanhusväestöä. Helsingissä tulee lähivuosikymmeninä ikääntyneen väestön osuus kasvamaan nopeasti, mikä tulee huomioida suunnittelun edetessä.

Osayleiskaava-alueella ei ole julkisia palveluja. Lähimmät terveyspalvelut sijaitsevat Haagan terveysasemalla (Huovitie 5) ja





19.09.2013

Kannelmäen terveysasemalla (Kaustisenpolku 6). Kaupungin järjestämiä hoivapalveluja sijaitsee Haagan asemansseudulla mm. Hopeatien palvelutalo sekä kotihoidon toimipisteitä. Pohjois-Haagan asemansseudua kehitetään vanhuspalvelujen keskittämäksi.

Sosiaali- ja terveyspalveluiden saavutettavuuden takia selkeät esteettömät kevyenliikenteen reitit sekä lähiliikenneyhteydet palvelujen ääreen ovat välttämättömiä. Pohjois-Haagan palvelualueutta tulee kehittää kokonaisuutena, johon uusi osayleiskaava-alue saumattomasti liittyy.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Toimitusjohtaja 23.2.2012

HEL 2011-004907 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan osayleiskaavaa Pohjois-Haagan itäosaan. Alueelle on suunniteltu toimitilarakentamista Hämeenlinnanväylän varteen. Lisäksi suunnitteilla on uusi katuyhteys Aku Korhosen tien ja Walentin Chorellin tien välille sekä asuinrakentamista sen varrelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan viheralueella liikenteen päivämelu on yli 55 dB. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä ulkoilureitti sekä latuyhteys Keskuspuistosta Talin virkistysalueelle. Suunnittelun tavoitteena on, että toimitilarakentaminen Hämeenlinnanväylän varrella toimii melumuurina asumiselle ja viheralueille. Lisäksi tavoitteena on, että uusi asuinrakentaminen lisää ja monipuolistaa Pohjois-Haagan nykyistä asuntotarjontaa.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 26.2.2012.

Lausuntoaan terveyskeskus esittää seuraavaa:



Terveyskeskuksen näkökulmasta suunnittelun lähtökohtana tulee olla alueen esteettömyys, terveellisyys ja turvallisuus sekä sujuva liittyminen ympäristön palveluihin ja liikenneverkostoihin seuraavasti:

- alue tulee rakentaa esteettömäksi ja asuinrakennusten palvelu myös iäkästä väestöä
- alueelta tarvitaan selkeät esteettömät reitit joukkoliikenteen pysäkeille sekä lähivirkistysalueille ja palveluihin
- alueen läpi kulkeva seudullinen ulkoilureitti tulee suunnitella turvallisesti, helposti hahmottuvaksi ja esteettömäksi.
- liikenteen melua tulee rajoittaa asuntojen lähiympäristössä
- luontoympäristöä tulee säilyttää ja rauhoittaa liikenteen melulta
- alueen joukkoliikenteen palveluverkkoa tulee kehittää siten, että alue soveltuu myös autottomien ikäihmisten asuinalueeksi.

Alueen terveyspalvelut tuotetaan Haagan terveysasemalla, osoitteessa Huovitie 5. Asukkaat voivat käyttää myös muiden Helsingin kaupungin terveysasemien palveluja, sekä vuodesta 2014 alkaen myös muiden kuntien terveyspalveluja. Suunnitelmissa on rakentaa Kaarelan aluetta palveleva terveysasema Prisman tontin viereen 2020-luvulla. Läheinen sijainti saattaa houkutella alueen asukkaita. Sujuvat kevyen liikenteen yhteydet Kehätien pohjoispuolen palveluihin ovat tarpeen.

Lisätiedot

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi



**§ 484**

**Neljän hakijan muodostamille ryhmille haettavana olleiden  
vuokrattavien omakotitalotonttien varaaminen (Maunula, tontit  
28326/3-10 ja 28328/3-18)**

HEL 2013-011815 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 T1/T2, Suopellonkaari, Palstakuja

**Päätös**

A

Lautakunta päätti valita omakotitalotonttien varaajiksi liitteessä nro 1 mainitut hakijaryhmät liitteen mukaisessa järjestyksessä.

Lisäksi lautakunta päätti, että tonttien varaamisessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Tontista peritään vuokraa varausajalta kuukausittain. Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisesta maanvuokrasta siltä osin kuin se ylittää 2 kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä.

2

Tontin vuokralaiselta peritään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut (1 460 euroa).

3

Varaus (vuokraus rakennusluvan hakemista varten) on voimassa 2 vuotta, jona aikana varaajan on pyydettävä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä alkamaan viimeistään varauksen päättymistä seuraavasta päivästä.

4

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta haettaessa rakennuspiirustusten tulee olla hyväksytyt tonttiosastolla.

5

Mikäli joku ryhmästä luopuu varaamastaan tontista, ryhmällä on oikeus ehdottaa uutta varaajaa. Täydennetyn ryhmän tulee täyttää samat edellytykset kuin hakuvaiheessa. Ellei ryhmä pysty itse hankkimaan uutta varaajaa, kaupunki voi täydentää ryhmän valitsemallaan



varaajalla. Uusi varaaja ei voi hyödyntää aiemman varaajan maksamia maanvuokria.

Mikäli joku ryhmästä luopuu hankkeesta ennen tonttivarauksen tekemistä, koko ryhmä menettää oikeuden tonttien varaamiseen.

6

Ellei varausehtoja noudateta, varaus on rauennut eikä suoritettuja maanvuokria palauteta.

7

Varaamattomia ja varauksen peruuntumisen johdosta vapautuvia tontteja tarjotaan liitteen nro 1 mukaisessa järjestyksessä hakijaryhmille, jotka eivät ole varanneet tonttia.

8

Hakuehtojen mukaisesti virheellisten tietojen antaminen johtaa hakemuksen hylkäämiseen, joten arvottu tontinvalintanumero ei ole voimassa, mikäli hakemuksen tiedot ovat virheellisiä tai hakija ei täytä hakuehtoja.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hylkäämään päätösehdotuksen A kohdan ehdon 8 mukaiset hakemukset.

C

Lautakunta päätti todeta, että liitteessä nro 2 mainitut hakemukset on poistettu arvonnasta hakuehtojen vastaisina.

## Käsittely

Esteelliset: Tapio Klemetti (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta).

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617  
risto.lehtonen(a)hel.fi  
Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800  
riku.koponen(a)hel.fi  
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 36453  
merja.makipaa(a)hel.fi  
Jaana Yli-Paunu, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 31805



jaana.yli-paunu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakijaluettelo arvotussa järjestyksessä
- 2 Arvonnasta poistetut hakemukset
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Ote asemakaavasta
- 5 Luonnos tonttijaosta

## Otteet

### Ote

Kv/tonttiosasto  
Arvonnasta poistetut hakijat  
ehdotuksesta C  
Omakotitonttien hakijat  
ehdotuksesta A

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

## Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen valita omakotitalotonttien varaajiksi liitteessä nro 1 mainitut hakijaryhmät liitteen mukaisessa järjestyksessä.

Lisäksi lautakunta päättäneen, että tonttien varaamisessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Tontista peritään vuokraa varausajalta kuukausittain. Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisesta maanvuokrasta siltä osin kuin se ylittää 2 kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä.

2

Tontin vuokralaiselta peritään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut (1 460 euroa).

3

Varaus (vuokraus rakennusluvan hakemista varten) on voimassa 2 vuotta, jona aikana varaajan on pyydettävä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä alkamaan viimeistään varauksen päättymistä seuraavasta päivästä.

4



Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta haettaessa rakennuspiirustusten tulee olla hyväksytyt tonttiosastolla.

5

Mikäli joku ryhmästä luopuu varaamastaan tontista, ryhmällä on oikeus ehdottaa uutta varaajaa. Täydennetyt ryhmän tulee täyttää samat edellytykset kuin hakuvaiheessa. Ellei ryhmä pysty itse hankkimaan uutta varaajaa, kaupunki voi täydentää ryhmän valitsemallaan varaajalla. Uusi varaaja ei voi hyödyntää aiemman varaajan maksamia maanvuokria.

Mikäli joku ryhmästä luopuu hankkeesta ennen tonttivarauksen tekemistä, koko ryhmä menettää oikeuden tonttien varaamiseen.

6

Ellei varausehtoja noudateta, varaus on rauennut eikä suoritettuja maanvuokria palauteta.

7

Varaamattomia ja varauksen peruuntumisen johdosta vapautuvia tontteja tarjotaan liitteen nro 1 mukaisessa järjestyksessä hakijaryhmille jotka eivät ole varanneet tonttia.

8

Hakuehtojen mukaisesti virheellisten tietojen antaminen johtaa hakemuksen hylkäämiseen, joten arvottu tontinvalintanumero ei ole voimassa mikäli hakemuksen tiedot ovat virheellisiä tai hakija ei täytä hakuehtoja.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hylkäämään päätösehdotuksen A kohdan ehdon 8 mukaiset hakemukset.

C

Lautakunta päättäneen todeta, että liitteessä nro 2 mainitut hakemukset on poistettu arvonnasta hakuehtojen vastaisina.

## Tiivistelmä

Kaupunki tarjosi 22.5. – 2.9.2013 vuokralle 24 omakotitalotonttia omatoimiseen rakentamiseen Maunulasta. Tontit luovutetaan



hakijoiden itse muodostamille neljän perheen ryhmille. Hakemuksen jätti 48 ryhmää, joista viisi ryhmää ei täyttänyt hakuehtoja.

## Esittelijä

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 25.6.2012 (786 §) varannut tontit omatoimista rakennuttamista varten 30.6.2014 saakka.

### Varattavat tontit

Tonttien rakennusoikeus on 140 - 160 k-m<sup>2</sup>. Rakentamistapaohjeen mukaan tonteille on rakennettava Helsinki-pientaloja.

Tontit ilmoitettiin haettaviksi ryhmille, koska ajoliittymän toteuttaminen ja tonttien rakentaminen vaatii tavallista enemmän yhteistyötä ja aikataulujen sovittelua. Tämän vuoksi ryhmän myös edellytetään pysyvän yhdessä ainakin yksilöityyn varauspäätökseen saakka. Kullakin neljän tontin kokonaisuudella on yhteinen ajoväylä tonteille. Jokaisesta tontista tehdään kuitenkin oma maanvuokrasopimus.

Luettelo tonteista on liitteenä nro 3.

Ote asemakaavasta on liitteenä nro 4.

Luonnos tonttijaosta on liitteenä nro 5.

Samalta alueelta oli 2.10. – 31.10.2012 haettavana 20 tonttia.

### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (asia nro 21, 238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontit 31.12.2080 saakka.

### Valintaperusteet

Lautakunta päätti 4.4.2013 (168 §), että tontinvaraajat valitaan arpomalla. Hakijoiden tuli olla helsinkiläisiä ja vähintään kolmeen hakijatalouteen piti kuulua vähintään yksi vuonna 1995 tai myöhemmin syntynyt lapsi. Viimeistään hakuaikana päivätty raskaustodistus täytti mainitun ehdon. Tonttien hakijoina piti olla neljän perheen muodostama ryhmä.

### Saapuneet hakemukset

Määräaikaan mennessä saapui 48 hakemusta, joista viisi ryhmää ei täyttänyt hakuehtoja.



Tontteja oli mahdollista hakea paperihakemuksella tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Paperihakemuksia saapui 10 kpl koko määrästä (48 kpl).

#### Edelliset tonttihaut

Yhden perheen tonttihaussa hakijoita vuonna 2012 oli 674 kpl. Tontteja oli tuolloin haettavana 104 kpl. Vuonna 2010 hakijoita oli 1322 ja tontteja 65 kpl. Vuonna 2009 hakijoita oli 844 ja tontteja 70 kpl.

#### Tontinvaraajien valinta

Hakijoiden tontinvalintajärjestys arvottiin tonttiosastolla.

Luettelo hakijoista arvotussa järjestyksessä on liitteenä nro 1.

#### Arvonnasta poistetut hakemukset

Arvonnasta poistettiin vain selvästi hakuehtojes vastaiset hakemukset.

Arvonnasta poistettujen hakemusten hylkäämisestä on ilmoitettu hakijoille sähköpostilla.

Luettelo arvonnasta poistetuista hakemuksista on liitteenä nro 2.

#### Muut hylätyt hakemukset

Hakuehtojes mukaan virheellisten tietojen antaminen johtaa hakemuksen hylkäämiseen. Hylkäämisen aiheuttavia virheellisiä tietoja ovat lähinnä hakijan asuinpaikkaan tai hakijan taloudessa asuviin lapsiin liittyvät tiedot. Hakemuksissa esitetyt tiedot tarkistetaan vain hakijoilta, joille tarjotaan tonttia varattavaksi. Tämän vuoksi nyt ei esitetä hylättäväksi näitä hakemuksia. Hakijoille ilmoitetaan hylkäämisestä erikseen, mikäli tällaisia hakemuksia myöhemmin ilmenee. Tarvittaessa hakijalle annetaan mahdollisuus lisäselvityksen toimittamiseen.

#### Arvonnann tuloksen ilmoittaminen

Kaikille ryhmille lähetetään tieto arvotusta tontinvalintajärjestyksestä välittömästi lautakunnan vahvistettua hakijoiden sijoittumisen suoritettussa arvonnassa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617  
risto.lehtonen(a)hel.fi  
Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800





19.09.2013

riku.koponen(a)hel.fi  
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 36453  
merja.makipaa(a)hel.fi  
Jaana Yli-Paunu, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 31805  
jaana.yli-paunu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakijaluettelo arvotussa järjestyksessä
- 2 Arvonnasta poistetut hakemukset
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Ote asemakaavasta
- 5 Luonnos tonttijaosta

## Otteet

### Ote

Kv/tonttiosasto  
Arvonnasta poistetut hakijat  
ehdotuksesta C

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



## § 485

### Alueen vuokraaminen Pyhän Birgitan puisto kahvila Oy:lle kioski-kahvilaa varten Pyhän Birgitan puistosta (Länsisatama, määräala puistoalueesta 20 Ve 100)

HEL 2012-012808 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 S3, Hernesaarenranta 2

## Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Pyhän Birgitan puisto kahvila Oy:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) yleisestä alueesta (20 Ve 100, os. Hernesaarenranta 2) liitteen nro 2 mukaisen noin 450 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kioski-kahvilaa (150 k-m<sup>2</sup>) varten ajaksi 1.10.2013 - 30.9.2033 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 953 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokrasta peritään 30.9.2015 saakka 75 %.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 18 021 euroa, josta 75 % on 13 516 euroa, ja vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 27 032 euroa, josta 75 % on 20 274 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2



Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Kun vuokralainen on täyttänyt liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen 7 §:ssä mainitun rakentamisvelvollisuutensa, vuokralaiselle myönnetään hakemuksesta oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

3

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 9 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuitaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

4

Vuokra-alueen maaperässä ei ole vuokranantajan tietojen mukaan tiedossa maaperän pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon.

Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä



19.09.2013

tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

5

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 20 000 euroa.

6

Vuokra-alueella sijaitsee johtoja ja putkia, jotka tulee ottaa huomioon aluetta rakennettaessa. Mahdollisesti tarvittavien johto- ja putkisiirtojen kustannuksista vastaa vuokralainen.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennusviraston ohjeiden mukaisesti 19.2.2013 päivätyn ympäristösuunnitelman mukaiset polkupyöräpaikat, kävelyreitit ja kaupunkipuutarha-alueen sekä hoitamaan ja ylläpitämään edellä mainittuja, kioski-kahvilaan liittyviä toimintoja ja alueita. Myös karttaliitteen nro 2 alueen B talvikunnossapidosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan rakennusviraston ohjeiden mukaisesti.

Kaikista viher- ja muista karttaliitteen nro 2 alueelle B sijoittuvista rakennustöistä tulee ennen niiden toteuttamista laatia riittävät rakennussuunnitelmat. Suunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvirastossa ennen töiden aloittamista. Lisäksi rakennusvirasto tarkastaa ja hyväksyy alueelle toteutetut valmiit rakennustyöt.

8

Vuokra-alueella sijaitsevien puiden ja valaisimien siirto on toteutettava 19.2.2013 päivätyn ympäristösuunnitelman mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan puiden ja valaisimien siirroista. Puiden siirto on tilattava Staralta ja valaisimien siirto Heleniltä.

9

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen seuraavia ehtoja: 4 §, 6-10 §:t, 12-18 §:t § ja 20 -22 §:t.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokrattavasta alueesta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemapiirros ja asemakaavaote
- 5 Ympäristösuunnitelma
- 6 Rakennuslupa
- 7 Havainnekuvia (4 kpl)

## Otteet

### Ote

Hakija

Kaupungin sisäiset

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

## Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Pyhän Birgitan puisto kahvila Oy:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) yleisestä alueesta (20 Ve 100, os. Hernesaarenranta 2) liitteen nro 2 mukaisen noin 450 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kioski-kahvilaa (150 k-m<sup>2</sup>) varten ajaksi 1.10.2013 - 30.9.2033 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 953 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokrasta peritään 30.9.2015 saakka 75 %.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 18 021 euroa, josta 75 % on 13 516 euroa, ja vuokra ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 on 27 032 euroa, josta 75 % on 20 274 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Kun vuokralainen on täyttänyt liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen 7 §:ssä mainitun rakentamisvelvollisuutensa, vuokralaiselle myönnetään hakemuksesta oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

3

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 9 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

4



19.09.2013

Vuokra-alueen maaperässä ei ole vuokranantajan tietojen mukaan tiedossa maaperän pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon.

Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

5

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 20 000 euroa.

6

Vuokra-alueella sijaitsee johtoja ja putkia, jotka tulee ottaa huomioon aluetta rakennettaessa. Mahdollisesti tarvittavien johto- ja putkisiirtojen kustannuksista vastaa vuokralainen.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennusviraston ohjeiden mukaisesti 19.2.2013 päivätyn ympäristösuunnitelman mukaiset polkupyöräpaikat, kävelyreitit ja kaupunkipuutarha-alueen sekä hoitamaan ja ylläpitämään edellä mainittuja, kioski-kahvilaan liittyviä toimintoja ja alueita. Myös karttaliitteen nro 2 alueen B talvikunnossapidosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan rakennusviraston ohjeiden mukaisesti.

Kaikista viher- ja muista karttaliitteen nro 2 alueelle B sijoittuvista rakennustöistä tulee ennen niiden toteuttamista laatia riittävät rakennussuunnitelmat. Suunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvirastossa ennen töiden aloittamista. Lisäksi rakennusvirasto tarkastaa ja hyväksyy alueelle toteutetut valmiit rakennustyöt.

8

Vuokra-alueella sijaitsevien puiden ja valaisimien siirto on toteutettava 19.2.2013 päivätyn ympäristösuunnitelman mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan puiden ja valaisimien siirroista. Puiden siirto on tilattava Staralta ja valaisimien siirto Heleniltä.

9



Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen seuraavia ehtoja: 4 §, 6-10 §:t, 12-18 §:t § ja 20 -22 §:t.

## Esittelijä

### Hakemus

Pyhän Birgitan puisto kahvila Oy on pyytänyt, että sille vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 20. kaupunginosan (Länsisatama) Pyhän Birgitan puistossa (20 Ve 100) sijaitseva noin 450 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue kioski-kahvilaa (150 k-m<sup>2</sup>) varten.

Hakemus ja kartta vuokrattavasta alueesta ovat liitteinä nrot 1-2.

### Asemakaava ja siitä myönnettyt poikkeukset sekä vuokra-alueen tiedot

Pyhän Birgitan puiston alueella on voimassa asemakaava nro 10800. Kioski-kahvilan kaavan mukainen rakennusoikeus on 40 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on lisäksi määritetty rakennusalan paikka kioskirakennukselle.

Hakijan suunnitelmat poikkeavat asemakaavasta rakennusoikeuden ja rakennusalan ylitysten osalta. Lisäksi poiketaan aluetta koskevasta rakennus- ja toimenpidekiellosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.2.2013 myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen, jonka mukainen rakennusoikeus on 157 k-m<sup>2</sup>.

Pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 450 m<sup>2</sup> ja se sijaitsee Pyhän Birgitan puiston lounaisosassa rajautuen Hernesaarenrannan katuun ja puiston raitteihin.

Kioski-kahvilapaikan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn yhteydessä määritellyn vuokra-alueen (noin 300 m<sup>2</sup>) lisäksi hakijalle vuokrataan noin 150 m<sup>2</sup> lisäaluetta puistosta. Hakija on osapuolten välisissä neuvotteluissa sitoutunut vastaamaan po. alueen toteutuksesta ja ylläpidosta. Hakija mm. toteuttaa kustannuksellaan 19.2.2013 päivätyn ympäristösuunnitelman mukaiset polkupyöräpaikat, kävelyreitit sekä kaupunkipuutarha-alueen sekä ylläpitää edellä mainittuja, kioski-kahvilan toimintaan liittyviä puistoalueita rakennusviraston valvonnassa ja ohjeiden mukaisesti.

Sijaintikartta, asemapiirros ja asemakaavaote sekä ympäristösuunnitelma ovat liitteinä nrot 3-5.

### Pitkäaikainen vuokrasopimus ja vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta on 6.10.2011 (481 §) kahvilapaikasta järjestetyn ilmoittautumismenettelyn yhteydessä päättänyt, että p.o. alue voidaan





19.09.2013

vuokrata 20 vuodeksi vuokran perustuessa pääoma-arvoon noin 127 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100) ja että kahdelta ensimmäiseltä vuodelta vuokrasta peritään 75 %.

Pitkäaikainen vuokraus hakijalle on perusteltu, koska kiinteistölautakunta on 31.5.2012 (331 §) päättänyt, että Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan suunnittelua jatketaan "Aktiivipuisto"-esityksen pohjalta. Suunnittelu on edennyt tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa ja nyt vuokrattava alue on vuokrattu hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 15.10.2012 - 14.4.2013. Rakennuslupa hankkeelle on myönnetty toukokuussa 2013 ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyn 2013 aikana.

Rakennuslupa on liitteenä nro 6.

Pyhän Birgitan puistoon on valmistumassa korkeatasoinen kioski-kahvila, jonka kustannusarvio on noin 400 000 euroa. Kioski-kahvila täydentää kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa Merisatamanrannan, Eiranrannan ja Hernesaarenrannan rantavyöhykkeellä. Kioski-kahvilan käyttökausi tulee olemaan 15.3. - 15.11. Kahvilatilat on jaettu kolmeen erilliseen osaan: apu/huoltotiloihin, takkatilaan ja keittiö/kioskiin. Asiakaspaiikkoja on sisätiloissa 10 kpl ja katetulla terassilla 80 kpl. Lisäksi ulkotarjoilupaiikkoja tulee olemaan 20 kpl.

Havainnekuvat (4 kpl) ovat liitteenä nro 7.

Kioski-kahvila tullaan toteuttamaan 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisena ja alkuperäisen rakennusoikeuden (40 k-m<sup>2</sup>) ylitys huomioidaan vuokran määrässä. Tällöin nykyiseksi vuosivuokraksi muodostuu 18 021 euroa, (ind. 18,91), joka vastaa 953 euron perusvuosivuokraa.

Esitettävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokrattavasta alueesta
- 3 Sijaintikartta



19.09.2013

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 4 | Asemapiirros ja asemakaavaote |
| 5 | Ympäristösuunnitelma          |
| 6 | Rakennuslupa                  |
| 7 | Havainnekuvia (4 kpl)         |

## Otteet

### Ote

Hakija

Kaupungin sisäiset

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 21.01.2013 § 12

HEL 2012-012808 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 S3, Hernesaarenranta 2

### Päätös

Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö hyväksyy alueen vuokranantajana Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:n laatimat rakennuslupapiirustukset 20. kaupunginosan (Länsisatama) Pyhän Birgitan puistossa (20W100) sijaitsevalle alueelle rakennettavalle kioski-kahvilahankkeelle.

### Päätöksen perustelut

Piirustusten hyväksyminen on perusteltua, koska tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö päätti 8.10.2012, § 199 vuokrata Tommi Leppälälle perustettavan yhtiön lukuun 20. kaupunginosan (Länsisatama) Pyhän Birgitan puistossa sijaitsevan alueen kioski-kahvilan rakennusluvan hakemista varten 15.10.2012 - 14.4.2013. Piirustusten perusteella kioski-kahvilarakennuksen toteutuva rakennusoikeus tulee olemaan 158 k-m<sup>2</sup>, kun voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 40 k-m<sup>2</sup>. Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö toteaa, että rakennusoikeuden ylitys otetaan huomioon ennen rakentamisen alkamista tehtävässä pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa ja sen vuokrassa.

8.10.2012 Lausunto annettu

### Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519  
anne.kaattari(a)hel.fi



**§ 486**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin  
pysäköintipolitiikka -raporttiluonnoksesta**

HEL 2013-004099 T 08 00 00

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin  
pysäköintipolitiikka -raporttiluonnoksesta seuraavan lausunnon:

**Yleistä**

Helsingin pysäköintipolitiikka -raporttiluonnos on laaja-alainen selvitys, jossa käsitellään kattavasti sekä asukaspysäköintiä että elinkeinotoimintaan liittyviä pysäköintikysymyksiä. Raportissa esitetään useita pysäköinnin järjestämiseen liittyviä strategisia linjauksia sekä toimenpiteitä niiden toteuttamiseksi. Tätä voidaan kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan pitää positiivisena.

Pysäköinnin järjestäminen ja pysäköintiin liittyvä normisto on nykyisellään yksi keskeisimpiä maakäytöllisiä kysymyksiä, jolla on merkittävä vaikutus mm. ympäristöön, asuinalueiden viihtyisyyteen, maakäytön tehokkuuteen, kaupungin maaomaisuuden arvoon sekä kaupungin mahdollisuuksiin kilpailla uusista asukkaista ja yrityksistä. Tehtävien strategisten linjausten ja valittavien toimenpiteiden tuleekin olla pitkällä tähtäimellä realistisia ja niiden tulee kaikissa tilanteissa huomioida myös kaupungin asema seudullisessa kilpailutilanteessa.

Jäljempänä käsitellään raporttiluonnoksessa ehdotettuja strategisia linjauksia erityisesti kiinteistötoimen tehtävien näkökulmasta. Numerointi on yhdenmukainen raporttiluonnoksessa esitetyn kanssa.

**Pysäköintipolitiikan strategisia linjauksia**

1

Pysäköinti tukee ekologisesti kestäväää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista

**Velvoiteautopaikkojen laskentaohjeet:**

Linjauksessa todetaan, että uusilla asuinalueilla ja täydennysrakentamiskohteissa on oltava mahdollista poiketa pysäköinnin laskentaohjeista nykyistä joustavammin. Asetettua linjausta voidaan pitää kannatettavana. Erityisesti rakennettuun kaupunkiympäristöön sijoittuvien täydennysrakentamishankkeiden osalta vanhojen olemassa olevien talojen sekä rakennettavien uudiskohteiden pysäköinnin järjestäminen johtaa hyvin usein erittäin



kalliisiin pysäköintiratkaisuihin, jotka tekevät täydennysrakentamisen helposti taloudellisesti kannattamattomaksi. Esimerkiksi hyvien liikenneyhteyksien ääreen sijoittuvia täydennysrakentamiskohteita tulisivat pystyä toteuttamaan ns. vähäautoisina tai autottomina hankkeina.

Kaupunki on luovuttanut asuntotontteja autottomia/vähäautoisia asuntoprojekteja varten Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta. Vastaavan tyyppisiä projekteja on syytä toteuttaa myös jatkossa, mikäli ensimmäisistä kohteista saatavat kokemukset osoittautuvat positiivisiksi.

Keskittetyt pysäköintijärjestelyt ja autopaikkojen käytön tehostaminen:

Raportin mukaan alueen pysäköintiä tulee tarkastella kokonaisuutena eikä tonttikohtaisesti. Edelleen raportissa todetaan, että kaavoituksella voidaan vaikuttaa asuntojen ja toimitilojen sijoittumiseen sekä luoda edellytykset vuoroittaispysäköinnin mahdollistavalle toimintojen sekoittamiselle. Pyrkimystä vuoroittaispysäköinnin lisäämiseen voidaan pitää kannatettavana, mutta samalla tulee huomioida asunto- ja toimitilamarkkinoiden eri alueille asettamat rajoitteet. Läheskään kaikilla alueilla ei voimakkaasti sekoittuneelle maankäytölle ole edellytyksiä, sillä nykyisellään suuret toimitilakeskittymät sijoittuvat käytännössä vain hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja työpaikka-alueiksi profiloituneille alueille. Pyrkimys vuoroittaispysäköinnin lisäämiseen ja sekoittuneeseen maankäyttöön ei saa ohjata kaavoitusta alueiden rakentamisen kannalta epärealistiseen suuntaan.

Uusille alueille rakennettavien autopaikkojen tehokkaamman käytön mahdollistaminen edellyttää pysäköinnin keskitettyä järjestämistä laitoksiin, mikä on lähes poikkeuksetta maantasoista pysäköintiä merkittävästi kalliimpaa. Kaikilla alueilla keskitettyyn pysäköintiin ei ole taloudellisista syistä edellytyksiä. Yhteispysäköintilaitosten hallinnointia varten tulee yleensä perustaa kaupungin toimesta alueellinen pysäköintiyhtiö. Yksityiset pysäköintialan toimijat eivät kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan ole ainakaan nykyisellään kiinnostuneita velvoitepysäköintiin tarkoitettujen pysäköintilaitosten toteuttamisesta ja hallinnoinnista, koska se ei ole tällä hetkellä taloudellisesti kannattavaa liiketoimintaa.

Pysäköintiyhtiöiden perustaminen ja hallinnointi edellyttää mm. hallinnollista, juridista ja taloudellista erityisosaamista ja on usein varsin vaativaa ottaen erityisesti huomioon alueiden rakentamisen pitkä aikajänne. Kaupungilla on pysäköinti- ja vastaavien yhtiöiden perustamisesta kuitenkin jo varsin paljon kokemusta. Kaupungilla ei kuitenkaan ole nimetty vastuullista tahoa, jonka tehtäviin laajat alueelliset yhteisjärjestelyt varsinaisesti kuuluisivat. Tämä ei ole omiaan



edistämään saatujen kokemusten ja osaamisen hyödyntämistä. Mikäli alueellisten pysäköintilaitosten määrä tulevaisuudessa lisääntyy, tulee näille hankkeille nimetä vastuutaho ja tälle osoittaa riittävät resurssit. Kiinteistötoimi ei nykyisellään omaa riittäviä resursseja. Selvitettäväksi voisi tulla myös toimintamalli, jossa kaikki eri alueille toteutettavat pysäköintilaitokset toteutettaisiin yhden, kaupungin perustaman ja hallinnoiman, yhtiön toimesta. Tämä antaisi todennäköisesti hyvät mahdollisuudet tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöä ja saattaisi tuoda myös kustannussäästöjä esim. hallinnon ja ylläpidon järjestämisessä. Koko kaupungin alueella toimiva yhtiö voisi ottaa hoidettavakseen myös vapaana olevien autopaikkojen välitystoimintaa, joka osaltaan tehostaisi jo rakennettujen autopaikkojen käyttöä.

Edellä mainitun lisäksi keskitettyjen, yleensä hyvin suurien, pysäköintilaitosten yhdeksi haasteeksi muodostuu pysäköintilaitosten rakentamisen aikataulu suhteessa alueen muun rakentamisen edistymiseen, eli usein hyvin vahvasti etupainotteiset investoinnit. Investointien etupainotteisuus lisää rahoituskuluja ja vaikeuttaa pysäköinti-yhtiön taloudenpitoa. Koska yhteispysäköintilaitokset joudutaan toteuttamaan jo alueen rakentamisen alkuvaiheessa, reagointimahdollisuudet vastaisuudessa mahdollisesti tapahtuviin maankäytön muutoksiin ovat vähäiset. Tällöin voidaan joutua esim. tilanteeseen, jossa autopaikkoja on toteutettu yli lopullisen tarpeen. Tämä riski korostuu erityisesti kalliopysäköintiratkaisujen osalta, jotka joudutaan toteuttamaan suurelta osin yhdellä kertaa. Yhteispysäköintilaitosten toteutettavuuden kannalta olisikin erittäin tärkeää löytää rakennusteknisiä ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat pysäköintilaitosten vaiheittaisen toteuttamisen alueen muun rakentamisen sekä kulloisenkin kysynnän mukaan.

2

Pysäköinnissä otetaan huomioon kaupungin eri osien erityispiirteet

Raporttiluonnoksen mukaan Helsinki voitaisiin jakaa karkeasti kolmeen luonteeltaan erilaiseen alueeseen, joita ovat ratikkakaupunki, raidekaupunki sekä bussikaupunki. Näiden alueiden ominaisuudet ja pysäköintitarpeet poikkeavat toisistaan ja tämä huomioitaisiin myös alueiden suunnittelun lähtökohdissa. Jaottelua voidaan lautakunnan näkemyksen mukaan pitää onnistuneena lähtökohtana.

Ratikkakaupungissa tavoitteena pidettäisiin katutilan vapauttamista pitkäkestoisesta pysäköinnistä lyhytkestoiseen pysäköintiin sekä asiointipysäköintiin. Tavoite tukee lautakunnan näkemyksen mukaan pienten esim. kivijalkaliiketiloihin sijoittuvien liikkeiden ja yritysten toimintaedellytyksiä ja parantaneekin myös ympäristön laatua. Tavoitetta voitaisiin edistää esim. luomalla edellytyksiä autohotellitoiminnalle.



Raidekaupungin osalta esitettyä tavoitetta joukkoliikenteeseen tukeutuvasta kantakaupunkimaisesta yhdyskuntarakenteesta voidaan pitää kannatettavana. Raidekaupungin täydennysrakentamisalueilla pysäköintinormeja tulee pystyä soveltamaan erityisen joustavasti. Raideliikenteen käytön edistämisen kannalta toimivan liityntäpysäköinnin rooli lienee yksi keskeisimmistä.

Bussikaupungin tavoitteeksi otettaisiin muun ohella keskitetyt pysäköintiratkaisut, jotka mahdollistavat autopaikkojen käytön tehostamisen. Vaikka tavoitetta sinällään voidaan pitää kannatettavana, tulee lautakunnan mielestä huomata, ettei kantakaupunkimaisen tehokkaalle ja tästä aiheutuvalle laitospysäköinnille ole monilla esikaupunkialueilla taloudellisia edellytyksiä.

3

Pysäköinti palvelee Helsingin ja koko metropolialueen tulevaisuuden visiota.

Lautakunta pitää tärkeänä raporttiluonnoksessa esitettyä huomiota siitä, ettei Helsinki tee pysäköintipolitiikkaansa yksin, vaan Helsingin tekemillä ratkaisuilla voi olla merkittäviäkin vaikutuksia Helsingin kilpailukykyyn niin toimitila- kuin asuntorakentamisenkin osalta. Lisäksi merkittävät joukkoliikennehankkeet (ja niihin liittyvät liityntäpysäköintikysymykset) edellyttävät kaikissa tilanteissa tiivistä yhteistyötä ja yhteistä näkemystä seudun kaupunkien kesken.

Kiinteistölautakunta pitää Helsingin kilpailukykyyn kannalta erityisen tärkeänä, etteivät tehtävät pysäköintipoliittiset linjaukset ja näiden pohjalta aikanaan tehtävät kaavaratkaisut estä tai vaikeuta jo nykyisellään vähälukuisten uusien toimitilahankkeiden sijoittumista Helsinkiin. Työpaikkojen sijoittaminen Helsinkiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja lähelle työntekijöitä lienee kiistatta ympäristön kannalta paras mahdollinen vaihtoehto. Mainittuun viitaten lautakunta toteaaakin, että myös toimitilahankkeiden osalta pysäköintinormiston tulee olla riittävän joustava ja mahdollistaa tapauskohtaisten erityispiirteiden huomioimisen kaavaratkaisuissa.

4

Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtuullistamista

Autopaikkojen järjestäminen on usein yksi suurimmista yksittäisistä kustannustekijöistä asuin- ja toimitilahankkeissa. Autopaikkojen toteutuskustannukset vaikuttavat siten rakentamiskustannuksia nostavasti. Sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa rakennuskustannusten nousu ei kuitenkaan lähtökohtaisesti yksittäisen hankkeen osalta nosta asuntojen myyntihintaa tai vuokraa, koska ne määräytyvät rakentamiskustannuksista riippumatta markkinaehtoisesti.



Korkeat rakentamiskustannukset voivat kuitenkin vaikuttaa hankkeita hidastavasti tai toteutuksen estävästi, mikäli rakennuskustannukset nousevat liian korkeiksi suhteessa ko. alueen asuntojen markkinahintaan / -vuokraan. Tämä koskee osaltaan myös toimitilahankkeita. Lisäksi korkeat rakentamiskustannukset lisäävät rakentamisen pääomatarvetta, joka puolestaan rajoittaa osaltaan pienempien rakennusalan toimijoiden mahdollisuuksia hankkeiden toteuttamiseen ja heikentää näin rakennusalan kilpailua. Tästä syystä valittavien pysäköintiratkaisujen ja vaadittavien autopaikkojen määrän tulisi olla kohtuullisia.

Helsingin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaan 60 prosenttia asuntotuotannosta tulisi olla kohtuuhintaista omakustannusperusteista asuntotuotantoa (esim. Hitas ja ARA-vuokra). Näissä hankkeissa autopaikkojen toteutuskustannukset vaikuttavat suoraan asuntojen myyntihintaan tai perittävään vuokraan. Näin ollen näiden hankkeiden osalta tulisikin autopaikkojen toteutus- ja käyttökustannukset erottaa selvästi asumisen hinnasta ”käyttäjä maksaa” -periaatteen mukaisesti, kuten raporttiluonnoksessa esitetäänkin. Periaatteen toteuttamiseksi tarvittavia mekanismeja on selvitetty useaan otteeseen viimeisten vuosikymmenien aikana, mutta soveltuvaa ja riittävän yksinkertaista mallia ei ole löydetty. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että jatkossa selvitetään ja kokeillaan erilaisia malleja käyttäjä maksaa -periaatteen toteutumisen edistämiseksi.

Kiinteistölautakunta pitää kokemukseen perustuen tärkeänä, että alueiden pysäköintitarpeet ratkaistaan tonttien ja alueiden rakentamisen yhteydessä. Alueiden valmistumisen jälkeen ns. 2-vaiheen autopaikat jäävät suurella todennäköisyydellä toteuttamatta. Tämä erityisesti, jos näiden toteuttaminen jätetään yksin taloyhtiöiden harteille, joilla ei ole asiaan kuuluvaa osaamista eikä usein kykyä tarvittavaan päätöksentekoon. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan esim. menettelyä, jossa asuntohankkeiden autopaikoista toteutetaan rakentamisen yhteydessä vain rakentamishetken kysyntää vastaava määrä ja myöhemmin autopaikkoja toteutetaan kysynnän niin vaatiessa, ei voida pitää kovinkaan realistisena. Jotta tällainen menettely voisi olla realistinen, tulisi lisäautopaikkojen rakentaminen hoitaa keskitetysti esim. kaupungin toimesta ja tätä varten erikseen osoitetuille autopaikkatonteille. Kustannuksista vastaisivat tällöin luonnollisesti autopaikkojen käyttäjät.

6

Pysäköinnissä otetaan huomioon asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet.

Lautakunta pitää myönteisenä tavoitetta, jonka mukaan pysäköinnin ohjaamisessa pyritään siirtymään staattisista ja kategorisesti



sovellettavista ohjeista joustavaan, käyttäjien tarpeet huomioivaan normistoon. Esimerkiksi yritysten pysäköintitarpeet vaihtelevat tapauskohtaisesti mm. toimialan mukaan. Myös yritysten toimitilaratkaisut ovat kehittyneet viime vuosina ja kehittynevät myös tulevaisuudessa. Esimerkiksi viimeisen 20 vuoden aikana toimitilahankkeissa keskimääräinen tilatarve (neliö/henkilö) on pudonnut puoleen ja tämä kehitys tulee todennäköisesti edelleen jatkumaan. Tämä tarkoittaa, että myös toimitilahankkeiden autopaikkatarpeet ovat muuttuneet ja tulevat todennäköisesti muuttumaan edelleen. Lisäksi huomion arvoista on, että myös yksittäisten toimitilahankkeiden autopaikkatarve voi vaihdella voimakkaastikin rakennuksen elinkaaren aikana riippuen rakennuksen käyttäjästä. Mainitun kaltaiset muutokset tulee huomioida myös kaavoituksessa ja autopaikkanormeissa, koska näillä on huomattava vaikutus muun ohella sijoittajakysyntään Helsingin toimitilamarkkinoilla.

Muilta osin voidaan viitata jo lausunnossa edellä esitettyyn.

#### Toimenpiteistä strategian toteuttamiseksi

Raporttiluonnoksessa on esitetty lukuisia toimenpide-ehdotuksia, ns. kärkitoimenpiteet, esitettyjen strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Esitettyjä toimenpiteitä voidaan pitää valtaosin kannatettavina. Kiinteistötoimi osallistuu omalta osaltaan toimenpiteiden valmisteluun ja toteutukseen. Toimenpiteiden osalta huomion arvoista on, että usein kokeiluhankkeista voidaan saada luotettavia tuloksia vasta useiden vuosien kuluttua. Tällöinkin tulosten sovellettavuuteen saattaa liittyä epävarmuustekijöitä, koska alueiden ominaisuudet ja erityispiirteet (esim. sijainti ja alueen asuntojen/toimitilojen markkinavuokrat) vaihtelevat voimakkaasti Helsingissä.

Kiinteistölautakunnan mielestä kaupungin tulisi raporttiluonnoksessa esitetyn lisäksi selvittää ja kokeilla tilaa säästävien automatisoitujen pysäköintilaitosten mahdollisuuksia kiinteistökohtaisten ja keskitettyjen alueellisten pysäköintilaitosten toteuttamisessa. Lisäksi lautakunnan mielestä voitaisiin kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa kokeilla normistoa, jossa sekoittuneen maankäytön alueella asuinkiinteistölle sallittaisiin nykyistä normitusta vähemmän autopaikkoja ja toimitiloille nykyistä enemmän autopaikkoja edellyttäen, että toimitilahankkeet tarjoavat autopaikkoja alueen asukkaiden vuokrattaviksi vuoroittaispysäköintiperiaatteen mukaisesti. Tämä voisi parantaa sekä asuin- että toimitilarakentamisen houkuttelevuutta ja edistäisi samalla myös raporttiluonnoksessa esitettyjen tavoitteiden toteutumista.

Lopuksi

Pysäköintipoliittinen strategialuonnos käsittelee kaupungin pysäköintiin liittyviä näkökohtia kiitettävän kokonaisvaltaisesti. Kokonaisvaltainen





tarkastelu on tarpeen, koska pysäköintikysymyksen eri osa-alueet vaikuttavat merkittäväällä tavalla toisiinsa. Esimerkiksi nykyisellään hyvinkin edullinen asukaspysäköinti kadunvarsilla estää käytännössä kaupallisten asukaspysäköintiin keskittyvien pysäköintilaitosten ja ns. autohotellien toteuttamisen, koska halpoja kadunvarsiautopaikkoja on runsaasti saatavilla. Kalliimmille laitospaikoille ei siten ole riittävästi kysyntää.

Pysäköintipoliittisilla linjauksilla sekä niiden pohjalta tehtävillä kaavaratkaisuilla on huomattava merkitys kaupungin asunto- ja toimitilatonttien kysyntään ja tätä kautta myös niiden arvoon ja rakentumisen aikatauluun. Tehtävien strategisten ratkaisujen tulee siten kaikissa tilanteissa olla realistisia ja joustavia siten, että erilaisten toimijoiden tarpeet voidaan kohtuudella huomioida kaavoituksessa ja rakentamisessa. Kiinteistötoimella on mahdollisuus edistää tehtävien ratkaisujen toteutumista tontinluovutuksen keinoin. Kiinteistötoimelle ja muille hallintokunnille tulee osoittaa riittävät resurssit kehittämishankkeiden läpiviemiseksi, seurannan järjestämiseksi ja saatujen tulosten hyödyntämiseksi.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Helsingin pysäköintipoliittikka -raporttiluonnos

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipoliittikka -raporttiluonnoksesta seuraavan lausunnon:

**Yleistä**

Helsingin pysäköintipoliittikka -raporttiluonnos on laaja-alainen selvitys, jossa käsitellään kattavasti sekä asukaspysäköintiä että elinkeinotoimintaan liittyviä pysäköintikysymyksiä. Raportissa esitetään useita pysäköinnin järjestämiseen liittyviä strategisia linjauksia sekä toimenpiteitä niiden toteuttamiseksi. Tätä voidaan kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan pitää positiivisena.



19.09.2013

Pysäköinnin järjestäminen ja pysäköintiin liittyvä normisto on nykyisellään yksi keskeisimpiä maakäytöllisiä kysymyksiä, jolla on merkittävä vaikutus mm. ympäristöön, asuinalueiden viihtyisyyteen, maakäytön tehokkuuteen, kaupungin maaomaisuuden arvoon sekä kaupungin mahdollisuuksiin kilpailla uusista asukkaista ja yrityksistä. Tehtävien strategisten linjausten ja valittavien toimenpiteiden tuleekin olla pitkällä tähtäimellä realistisia ja niiden tulee kaikissa tilanteissa huomioida myös kaupungin asema seudullisessa kilpailutilanteessa.

Jäljempänä käsitellään raporttiluonnoksessa ehdotettuja strategisia linjauksia erityisesti kiinteistötoimen tehtävien näkökulmasta. Numerointi on yhdenmukainen raporttiluonnoksessa esitetyn kanssa.

#### Pysäköintipolitiikan strategisia linjauksia

1

Pysäköinti tukee ekologisesti kestäväää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista

Velvoiteautopaikkojen laskentaohjeet:

Linjauksessa todetaan, että uusilla asuinalueilla ja täydennysrakentamiskohteissa on oltava mahdollista poiketa pysäköinnin laskentaohjeista nykyistä joustavammin. Asetettua linjausta voidaan pitää kannatettavana. Erityisesti rakennettuun kaupunkiympäristöön sijoittuvien täydennysrakentamishankkeiden osalta vanhojen olemassa olevien talojen sekä rakennettavien uudiskohteiden pysäköinnin järjestäminen johtaa hyvin usein erittäin kalliisiin pysäköintiratkaisuihin, jotka tekevät täydennysrakentamisen helposti taloudellisesti kannattamattomaksi. Esimerkiksi hyvien liikenneyhteyksien ääreen sijoittuvia täydennysrakentamiskohteita tulisi pöytäkirja toteuttamaan ns. vähäautoisina tai autottomina hankkeina.

Kaupunki on luovuttanut asuntotontteja autottomia/vähäautoisia asuntohankkeita varten Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta. Vastaavan tyyppisiä hankkeita on syytä toteuttaa myös jatkossa, mikäli ensimmäisistä kohteista saatavat kokemukset osoittautuvat positiivisiksi.

Keskittetyt pysäköintijärjestelyt ja autopaikkojen käytön tehostaminen:

Raportin mukaan alueen pysäköintiä tulee tarkastella kokonaisuutena eikä tonttikohtaisesti. Edelleen raportissa todetaan, että kaavoituksella voidaan vaikuttaa asuntojen ja toimitilojen sijoittumiseen sekä luoda edellytykset vuoroittaispysäköinnin mahdollistavalle toimintojen sekoittamiselle. Pyrkimystä vuoroittaispysäköinnin lisäämiseen voidaan pitää kannatettavana, mutta samalla tulee huomioida asunto- ja



toimitilamarkkinoiden eri alueille asettamat rajoitteet. Läheskään kaikilla alueilla ei voimakkaasti sekoittuneelle maankäytölle ole edellytyksiä, sillä nykyisellään suuret toimitilakeskittymät sijoittuvat käytännössä vain hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja työpaikka-alueiksi profiloituneille alueille. Pyrkimys vuoroittaispysäköinnin lisäämiseen ja sekoittuneeseen maankäyttöön ei saa ohjata kaavoitusta alueiden rakentumisen kannalta epärealistiseen suuntaan.

Uusille alueille rakennettavien autopaikkojen tehokkaamman käytön mahdollistaminen edellyttää pysäköinnin keskitettyä järjestämistä laitoksiin, mikä on lähes poikkeuksetta maantasoista pysäköintiä merkittävästi kalliimpaa. Kaikilla alueilla keskitettyyn pysäköintiin ei ole taloudellisista syistä edellytyksiä. Yhteispysäköintilaitosten hallinnointia varten tulee yleensä perustaa kaupungin toimesta alueellinen pysäköintiyhtiö. Yksityiset pysäköintialan toimijat eivät kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan ole ainakaan nykyisellään kiinnostuneita velvoitepysäköintiin tarkoitettujen pysäköintilaitosten toteuttamisesta ja hallinnoinnista, koska se ei ole tällä hetkellä taloudellisesti kannattavaa liiketoimintaa.

Pysäköintiyhtiöiden perustaminen ja hallinnointi edellyttää mm. hallinnollista, juridista ja taloudellista erityisosaamista ja on usein varsin vaativaa ottaen erityisesti huomioon alueiden rakentumisen pitkä aikajänne. Kaupungilla on pysäköinti- ja vastaavien yhtiöiden perustamisesta kuitenkin jo varsin paljon kokemusta. Kaupungilla ei kuitenkaan ole nimetty vastuullista tahoa, jonka tehtäviin laajat alueelliset yhteisjärjestelyt varsinaisesti kuuluisivat. Tämä ei ole omiaan edistämään saatujen kokemusten ja osaamisen hyödyntämistä. Mikäli alueellisten pysäköintilaitosten määrä tulevaisuudessa lisääntyy, tulee näille hankkeille nimetä vastuutaho ja tälle osoittaa riittävät resurssit. Kiinteistötoimi ei nykyisellään omaa riittäviä resursseja. Selvitettäväksi voisi tulla myös toimintamalli, jossa kaikki eri alueille toteutettavat pysäköintilaitokset toteutettaisiin yhden, kaupungin perustaman ja hallinnoiman, yhtiön toimesta. Tämä antaisi todennäköisesti hyvät mahdollisuudet tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöä ja saattaisi tuoda myös kustannussäästöjä esim. hallinnon ja ylläpidon järjestämisessä. Koko kaupungin alueella toimiva yhtiö voisi ottaa hoidettavakseen myös vapaana olevien autopaikkojen välitystoimintaa, joka osaltaan tehostaisi jo rakennettujen autopaikkojen käyttöä.

Edellä mainitun lisäksi keskitettyjen, yleensä hyvin suurien, pysäköintilaitosten yhdeksi haasteeksi muodostuu pysäköintilaitosten rakentamisen aikataulu suhteessa alueen muun rakentamisen edistymiseen, eli usein hyvin vahvasti etupainotteiset investoinnit. Investointien etupainotteisuus lisää rahoituskuluja ja vaikeuttaa pysäköintiyhtiön taloudenpitoa. Koska yhteispysäköintilaitokset joudutaan toteuttamaan jo alueen rakentumisen alkuvaiheessa,



reagointimahdollisuudet vastaisuudessa mahdollisesti tapahtuviin maankäytön muutoksiin ovat vähäiset. Tällöin voidaan joutua esim. tilanteeseen, jossa autopaikkoja on toteutettu yli lopullisen tarpeen. Tämä riski korostuu erityisesti kalliopysäköintiratkaisujen osalta, jotka joudutaan toteuttamaan suurelta osin yhdellä kertaa. Yhteispysäköintilaitosten toteuttavuuden kannalta olisikin erittäin tärkeää löytää rakennusteknisiä ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat pysäköintilaitosten vaiheittaisen toteuttamisen alueen muun rakentamisen sekä kulloisenkin kysynnän mukaan.

## 2

Pysäköinnissä otetaan huomioon kaupungin eri osien erityispiirteet

Raporttiluonnoksen mukaan Helsinki voitaisiin jakaa karkeasti kolmeen luonteeltaan erilaiseen alueeseen, joita ovat ratikkakaupunki, raidekaupunki sekä bussikaupunki. Näiden alueiden ominaisuudet ja pysäköintitarpeet poikkeavat toisistaan ja tämä huomioitaisiin myös alueiden suunnittelun lähtökohdissa. Jaottelua voidaan lautakunnan näkemyksen mukaan pitää onnistuneena lähtökohtana.

Ratikkakaupungissa tavoitteena pidettäisiin katutilan vapauttamista pitkäkestoisesta pysäköinnistä lyhytkestoiseen pysäköintiin sekä asiointipysäköintiin. Tavoite tukee lautakunnan näkemyksen mukaan pienten esim. kivijalkaliiketiloihin sijoittuvien liikkeiden ja yritysten toimintaedellytyksiä ja parantanee myös ympäristön laatua. Tavoitetta voitaisiin edistää esim. luomalla edellytyksiä autohotellitoiminnalle.

Raidekaupungin osalta esitettyä tavoitetta joukkoliikenteeseen tukeutuvasta kantakaupunkimaisesta yhdyskuntarakenteesta voidaan pitää kannatettavana. Raidekaupungin täydennysrakentamisalueilla pysäköintinormeja tulee pystyä soveltamaan erityisen joustavasti. Raideliikenteen käytön edistämisen kannalta toimivan liityntäpysäköinnin rooli lienee yksi keskeisimmistä.

Bussikaupungin tavoitteeksi otettaisiin muun ohella keskitetyt pysäköintiratkaisut, jotka mahdollistavat autopaikkojen käytön tehostamisen. Vaikka tavoitetta sinällään voidaan pitää kannatettavana, tulee lautakunnan mielestä huomata, ettei kantakaupunkimaisen tehokkaalle ja tästä aiheutuvalle laitospysäköinnille ole monilla esikaupunkialueilla taloudellisia edellytyksiä.

## 3

Pysäköinti palvelee Helsingin ja koko metropolialueen tulevaisuuden visiota.

Lautakunta pitää tärkeänä raporttiluonnoksessa esitettyä huomiota siitä, ettei Helsinki tee pysäköintipoliittikkaansa yksin, vaan Helsingin



tekemillä ratkaisulla voi olla merkittäviäkin vaikutuksia Helsingin kilpailukykyyn niin toimitila- kuin asuntorakentamisenkin osalta. Lisäksi merkittävät joukkoliikennehankkeet (ja niihin liittyvät liityntäpysäköintikysymykset) edellyttävät kaikissa tilanteissa tiivistä yhteistyötä ja yhteistä näkemystä seudun kaupunkien kesken.

Kiinteistölautakunta pitää Helsingin kilpailukykyyn kannalta erityisen tärkeänä, etteivät tehtävät pysäköintipoliittiset linjaukset ja näiden pohjalta aikanaan tehtävät kaavaratkaisut estä tai vaikeuta jo nykyisellään vähälukuisten uusien toimitilahankkeiden sijoittumista Helsinkiin. Työpaikkojen sijoittaminen Helsinkiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja lähelle työntekijöitä lienee kiistatta ympäristön kannalta paras mahdollinen vaihtoehto. Mainittuun viitaten lautakunta toteaaakin, että myös toimitilahankkeiden osalta pysäköintinormiston tulee olla riittävän joustava ja mahdollistaa tapauskohtaisten erityispiirteiden huomioimisen kaavaratkaisuissa.

4

Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtuullistamista

Autopaikkojen järjestäminen on usein yksi suurimmista yksittäisistä kustannustekijöistä asuin- ja toimitilahankkeissa. Autopaikkojen toteutuskustannukset vaikuttavat siten rakentamiskustannuksia nostavasti. Sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa rakennuskustannusten nousu ei kuitenkaan lähtökohtaisesti yksittäisen hankkeen osalta nosta asuntojen myyntihintaa tai vuokraa, koska ne määräytyvät rakentamiskustannuksista riippumatta markkinaehtoisesti. Korkeat rakentamiskustannukset voivat kuitenkin vaikuttaa hankkeita hidastavasti tai toteutuksen estävästi, mikäli rakennuskustannukset nousevat liian korkeiksi suhteessa ko. alueen asuntojen markkinahintaan / -vuokraan. Tämä koskee osaltaan myös toimitilahankkeita. Lisäksi korkeat rakentamiskustannukset lisäävät rakentamisen pääomatarvetta, joka puolestaan rajoittaa osaltaan pienempien rakennusalan toimijoiden mahdollisuuksia hankkeiden toteuttamiseen ja heikentää näin rakennusalan kilpailua. Tästä syystä valittavien pysäköintiratkaisujen ja vaadittavien autopaikkojen määrän tulisi olla kohtuullisia.

Helsingin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaan 60 prosenttia asuntotuotannosta tulisi olla kohtuuhintaista omakustannusperusteista asuntotuotantoa (esim. Hitas ja ARA-vuokra). Näissä hankkeissa autopaikkojen toteutuskustannukset vaikuttavat suoraan asuntojen myyntihintaan tai perittävään vuokraan. Näin ollen näiden hankkeiden osalta tulisikin autopaikkojen toteutus- ja käyttökustannukset erottaa selvästi asumisen hinnasta ”käyttäjä maksaa” -periaatteen mukaisesti, kuten raporttiluonnoksessa esitetäänkin. Periaatteen toteuttamiseksi tarvittavia mekanismeja on selvitetty useaan otteeseen viimeisten



vuosikymmenien aikana, mutta soveltuvaa ja riittävän yksinkertaista mallia ei ole löydetty. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että jatkossa selvitetään ja kokeillaan erilaisia malleja käyttäjä maksaa -periaatteen toteutumisen edistämiseksi.

Kiinteistölautakunta pitää kokemukseen perustuen tärkeänä, että alueiden pysäköintitarpeet ratkaistaan tonttien ja alueiden rakentamisen yhteydessä. Alueiden valmistumisen jälkeen ns. 2-vaiheen autopaikat jäävät suurella todennäköisyydellä toteuttamatta. Tämä erityisesti, jos näiden toteuttaminen jätetään yksin taloyhtiöiden harteille, joilla ei ole asiaan kuuluvaa osaamista eikä usein kykyä tarvittavaan päätöksentekoon. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan esim. menettelyä, jossa asuntohankkeiden autopaikoista toteutetaan rakentamisen yhteydessä vain rakentamishetken kysyntää vastaava määrä ja myöhemmin autopaikkoja toteutetaan kysynnän niin vaatiessa, ei voida pitää kovinkaan realistisena. Jotta tällainen menettely voisi olla realistinen, tulisi lisääutopaikkojen rakentaminen hoitaa keskitetysti esim. kaupungin toimesta ja tätä varten erikseen osoitetuille autopaikkatonteille. Kustannuksista vastaisivat tällöin luonnollisesti autopaikkojen käyttäjät.

6

Pysäköinnissä otetaan huomioon asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet.

Lautakunta pitää myönteisenä tavoitetta, jonka mukaan pysäköinnin ohjaamisessa pyritään siirtymään staattisista ja kategorisesti sovellettavista ohjeista joustavaan, käyttäjien tarpeet huomioivaan normistoon. Esimerkiksi yritysten pysäköintitarpeet vaihtelevat tapauskohtaisesti mm. toimialan mukaan. Myös yritysten toimitilaratkaisut ovat kehittyneet viime vuosina ja kehittynevät myös tulevaisuudessa. Esimerkiksi viimeisen 20 vuoden aikana toimitilahankkeissa keskimääräinen tilatarve (neliö/henkilö) on pudonnut puoleen ja tämä kehitys tulee todennäköisesti edelleen jatkumaan. Tämä tarkoittaa, että myös toimitilahankkeiden autopaikkatarpeet ovat muuttuneet ja tulevat todennäköisesti muuttumaan edelleen. Lisäksi huomion arvoista on, että myös yksittäisten toimitilahankkeiden autopaikkatarve voi vaihdella voimakkaastikin rakennuksen elinkaaren aikana riippuen rakennuksen käyttäjästä. Mainitun kaltaiset muutokset tulee huomioida myös kaavoituksessa ja autopaikkanormeissa, koska näillä on huomattava vaikutus muun ohella sijoittajakysyntään Helsingin toimitilamarkkinoilla.

Muilta osin voidaan viitata jo lausunnossa edellä esitettyyn.

Toimenpiteistä strategian toteuttamiseksi



Raporttiluonnoksessa on esitetty lukuisia toimenpide-ehdotuksia, ns. kärkitoimenpiteet, esitettyjen strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Esitettyjä toimenpiteitä voidaan pitää valtaosin kannatettavina. Kiinteistötoimi osallistuu omalta osaltaan toimenpiteiden valmisteluun ja toteutukseen. Toimenpiteiden osalta huomion arvoista on, että usein kokeiluhankkeista voidaan saada luotettavia tuloksia vasta useiden vuosien kuluttua. Tällöinkin tulosten sovellettavuuteen saattaa liittyä epävarmuustekijöitä, koska alueiden ominaisuudet ja erityispiirteet (esim. sijainti ja alueen asuntojen/toimitilojen markkinavuokrat) vaihtelevat voimakkaasti Helsingissä.

Kiinteistölautakunnan mielestä kaupungin tulisi raporttiluonnoksessa esitetyn lisäksi selvittää ja kokeilla tilaa säästävien automatisoitujen pysäköintilaitosten mahdollisuuksia kiinteistökohtaisten ja keskitettyjen alueellisten pysäköintilaitosten toteuttamisessa. Lisäksi lautakunnan mielestä voitaisiin kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa kokeilla normistoa, jossa sekoittuneen maankäytön alueella asuinkiinteistölle sallittaisiin nykyistä normitusta vähemmän autopaikkoja ja toimitiloille nykyistä enemmän autopaikkoja edellyttäen, että toimitilahankkeet tarjoavat autopaikkoja alueen asukkaiden vuokrattaviksi vuoroittaispysäköintiperiaatteen mukaisesti. Tämä voisi parantaa sekä asuin- että toimitilarakentamisen houkuttelevuutta ja edistäisi samalla myös raporttiluonnoksessa esitettyjen tavoitteiden toteutumista.

Lopuksi

Pysäköintipoliittinen strategialuonnos käsittelee kaupungin pysäköintiin liittyviä näkökohtia kiitettävän kokonaisvaltaisesti. Kokonaisvaltainen tarkastelu on tarpeen, koska pysäköintikysymyksen eri osa-alueet vaikuttavat merkittävällä tavalla toisiinsa. Esimerkiksi nykyisellään hyvinkin edullinen asukaspysäköinti kadunvarsilla estää käytännössä kaupallisten asukaspysäköintiin keskittyvien pysäköintilaitosten ja ns. autohotellien toteuttamisen, koska halpoja kadunvarsiautopaikkoja on runsaasti saatavilla. Kalliimmille laitospaikoille ei siten ole riittävästi kysyntää.

Pysäköintipoliittisilla linjauksilla sekä niiden pohjalta tehtävillä kaavaratkaisuilla on huomattava merkitys kaupungin asunto- ja toimitilatonttien kysyntään ja tätä kautta myös niiden arvoon ja rakentumisen aikatauluun. Tehtävien strategisten ratkaisujen tulee siten kaikissa tilanteissa olla realistisia ja joustavia siten, että erilaisten toimijoiden tarpeet voidaan kohtuudella huomioida kaavoituksessa ja rakentamisessa. Kiinteistötoimella on mahdollisuus edistää tehtävien ratkaisujen toteutumista tontinluovutuksen keinoin. Kiinteistötoimelle ja muille hallintokunnille tulee osoittaa riittävät resurssit kehittämishankkeiden läpiviemiseksi, seurannan järjestämiseksi ja saatujen tulosten hyödyntämiseksi.



## Esittelijä

### Raporttiluonnos ja lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluviraston vetämä poikkihallinnollinen työryhmä on laatinut Helsingin pysäköintipolitiikka -raporttiluonnoksen. Luonnos on liitteenä nro 1.

Hallintokeskus pyytää raporttiluonnoksesta lausuntoa 28.6.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 5.9.2013 saakka.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Helsingin pysäköintipolitiikka -raporttiluonnos

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 451

Pöydälle 05.09.2013

HEL 2013-004099 T 08 00 00

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) 08.08.2013 § 121





HEL 2013-004099 T 08 00 00

## Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

HKL pitää myönteisenä sitä, että pysäköintipolitiikka -luonnoksen perustana on autoilijoiden ohjaaminen kestävien liikkumismuotojen, kuten pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttäjiksi.

Liityntäpysäköintiä juna- ja metroasemien yhteydessä on kehitettävä yhtenä kokonaisuutena seudullisen joukkoliikennejärjestelmän kanssa. Näiden pysäköintipaikkojen omistuksen ja hallinnan käytännön järjestelyt vaihtelevat suuresti. HKL järjestää nykyisin liityntäpysäköinnin osalla metroradan varren asemista. HKL esittää, että jatkossa käytäntöjä selkeytetään ja pääkaupunkiseudun liityntäpysäköinnin kehitykselle, omistukselle ja ylläpidolle luodaan yhtenäiset toimintamallit.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2011) on sovittu liityntäpysäköinnin kustannusjaon perustaksi ”hyötyjä maksaa”-periaate. Joukkoliikenteen lipputuloilla ei voida kustantaa liityntäpysäköintiä pysäköintilaitoksissa. HKL esittää, että Helsingin kaupunki nimeää yhden tahon, joka vastaa liityntäpysäköinnin rahoituksesta. HKL on halukas osallistumaan liityntäpysäköinnin toimenpideohjelman toteutuksen suunnitteluun.

Helsingin pyöräilyn edistämishjelmassa on polkupyörien liityntäpysäköinnin toteuttamiseen ehdotettu panostettavan huomattavasti nykyistä enemmän resursseja ja ohjattavan tähän vuosittain 490 000€. HKL:n tehtävänä ohjelman toteutuksessa on erityisesti metroasemien yhteydessä olevien polkupyörien pysäköintipaikkojen kehittäminen.

HKL toteaa, että kantakaupungin osalta pysäköintipolitiikassa tulee kiinnittää erityistä huomiota Raitioliikenteen sujuvuuteen, rajoittamalla pysäköintiä siellä missä se aiheuttaa häiriöitä raitioliikenteelle. Virhemaksun suuruuden määrittäminen aiheutetun haitan perusteella on askel oikeaan suuntaan. Raitioliikennettä häiritsevälle pysäköinnille on asetettava nykyistä suuremmat sanktiot ja korvausveloitteet. Pysäköintipolitiikassa ehdotettu 500€:n virhemaksu joukkoliikennettä haittaavasta pysäköinnistä nähdään HKL:lla tervetulleena.

HKL on neuvotellut rakennusviraston kanssa siitä, että jatkossa HKL voi rakennusviraston kanssa tehdyn toimeksiantosopimuksen perusteella suorittaa ajoneuvojen pikasiirtoja, joiden avulla raitioliikennettä haittaavat ajoneuvot siirretään pois kiskoalueelta ja



periä tästä aiheutuvat todelliset kustannukset ajoneuvon omistajalta. Nämä uudet menettelyt on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2013 aikana.

#### Käsittely

08.08.2013 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kari Kälviä: Lisätään kohtaan 4: HKL:n tehtäviin kuuluu johtosäännön mukaan huolehtia joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikkojen järjestämisestä.

Kannattajat: Ari Lehtinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kohtaan 4: HKL:n tehtäviin kuuluu johtosäännön mukaan huolehtia joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikkojen järjestämisestä.

Jaa-äännet: 5

Kimmo Kokkila, Sakari Oka, Riina Simonen, Lilja Tamminen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 4

Kari Kälviä, Otso Kivekäs, Ari Lehtinen, Jouni Uusikivi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Ari Lehtinen ja Kari Kälviä:

Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitoksen johtosääntö on hyväksytty Helsingin kaupunginvaltuustossa 3 p:nä helmikuussa 2010. Johtosäännön 2 §:n 3 kohdassa on seuraava maininta:  
HKL huolehtii joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikkojen järjestämisestä.

HKL:n johtokunnan jäsenet Kälviä ja Lehtinen pitävät tärkeänä, että tämä kirjaus olisi ollut syytä kirjata HKL:n johtokunnan antamaan lausuntoon Helsingin kaupunginhallitukselle.

06.06.2013 Pöydälle

#### Esittelijä

yksikön johtaja



Juha Saarikoski

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245

artturi.lahdetie(a)hel.fi

Eeva Heckwolf, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 34815

eeva.heckwolf(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 26.06.2013 § 119

HEL 2013-004099 T 08 00 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Helsingin pysäköintipolitiikka -luonnoksesta:

Helsingin pysäköintipolitiikkaluonnos on laaja-alainen selvitys, jossa esitetään uudenlainen, entistä aktiivisempi tapa käsitellä pysäköintiä osana liikennepolitiikkaa ja kaupunkikehitystä. Luonnoksessa tarkastellaan pysäköintiä monesta eri näkökulmasta ja esitetään pysäköinnin monipuoliseksi kehittämiseksi tarvittavat strategiset linjaukset ja niitä tukevat kärkitoimenpiteet. Selvityksen taustaksi on haettu esimerkkejä Euroopan kaupunkien käytännöistä. Luonnoksen tavoitteena on turvallinen, sujuva, viihtyisä ja käytettävä kaupunki.

Pysäköintipolitiikkaluonnoksen keskeiset strategiset linjaukset ovat periaatteellisia valintoja. Tavoitteena on tukea ekologisesti kestävää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista siten, että pysäköintiratkaisuissa otetaan huomioon alueiden erilaisuus. Pysäköintipolitiikan valinnoilla arvioidaan voitavan vaikuttaa Helsingin kaupungin ja koko metropolialueen tulevaisuuden vision toteutumiseen sekä kohtuuhintaisen asumisen toteutumiseen. Keskeisenä periaatteena ovat asukkaiden, yritysten ja muiden käyttäjien erilaiset tarpeet sekä "käyttäjä maksaa" -periaate. Lisäksi Helsingistä halutaan kehittää "pohjoisen pallonpuoliskon paras talvikaupunki".

Pysäköintipolitiikan strategisista linjauksista

Seuraavassa käsitellään pysäköintipolitiikan strategisia linjauksia asuntotuotantotoimikunnan ja asuntotuotantotoimiston tehtävien näkökulmasta. Numerointi on yhdenmukainen luonnoksen kanssa.

1. Pysäköinti tukee ekologisesti kestävää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista

Strategisessa linjauksessa todetaan, että uusilla asuinalueilla ja täydennysrakentamiskohteissa on oltava mahdollista poiketa pysäköinnin laskentaohjeista nykyistä joustavammin. Linjaus on



kustannustehokas. Osa hyvien liikenneyhteyksien äärelle toteutettavista asuntokohteista olisi luontevaa suunnata autottomille talouksille.

Asuntotuotantotoimisto on toteuttanut Kalasatamaan autopaikattoman korttelin, johon on valmistunut autopaikaton vuokratalo. Kortteliin on lisäksi rakenteilla autopaikaton omistusasuntokohde. Näiden lisäksi asuntotuotantotoimistolla on rakenteilla Jätkäsaareen kaksi omistusasuntokohdetta, joissa autopaikat on osoitettu joidenkin asuntojen omistukseen. Näissä kohteissa autopaikkojen investointikustannukset ovat osa niiden asuntojen kustannusta, joihin sisältyy autopaikka. Koekohteista saatuja kokemuksia on tarkoitus käyttää hyödyksi uusia mahdollisia autopaikattomia tai vähäautopaikkaisia kohteita suunniteltaessa.

## 2. Pysäköinnissä otetaan huomioon kaupungin eri osien erityispiirteet

Pysäköintipolitiikkaluonnoksessa Helsinki on jaettu kolmenlaiseen vyöhykkeeseen: 1) ratikkakaupunki, 2) raidekaupunki ja 3) bussikaupunki. Palveluiden näkökulmasta on luontevaa ohjata erilaiset asumistyyliä niille soveltuville alueille ja tukea myös pysäköintiratkaisuilla kullekin alueelle soveltuvaa elämäntapaa. Asuntotuotannon näkökulmasta tämä vaikuttaa mm. sovellettaviin autopaikkainormeihin ja talotyyppeihin.

## 4. Pysäköinti tukee asumiskustannusten kohtuullistamista

Autottomien kotitalouksien osuus pääkaupunkiseudulla on 38 %. Lähtökohtaisesti autopaikat on toteutettu kerrostaloihin pääsääntöisesti taloyhtiön hallintaan ja osana kaikkien kohteen asuntojen kustannuksia. Investointikustannuksiin ovat osallistuneet kaikki kohteessa asuvat taloudet riippumatta siitä, onko talouden käytössä ollut autopaikkaa vai ei. Käyttökustannukset on lähtökohtaisesti pyritty perimään autopaikkojen käyttökustannuksina.

Pysäköintipolitiikkaluonnoksessa esitetään periaatteellista muutosta kustannusten jakamiseen.

## 5. Pysäköinnin hinnoittelun läpinäkyvyys ja "käyttäjä maksaa" -periaate

"Käyttäjä maksaa" -periaate on omalla tavallaan selkeä valinta. Myös toisenlainen valinta on mahdollinen ja perusteltu. Pysäköintipolitiikan keskeisenä kustannusten jakoperiaatteena voisi olla "hyötyjä maksaa" -käytäntö. Tiiviin kaupunkirakenteen toteuttamisessa hyötyjiä ovat kaupunki ja alueen asukkaat sekä todennäköisesti myös yritykset. Kaupungin näkökulmasta hyöty syntyy tehokkaammasta maankäytöstä saatavista maan myynti- ja vuokraustuloista sekä erityisesti kantakaupungin alueella helpommin toteutettavasta



talvikunnossapidosta. Asukkaiden näkökulmasta tiivis kantakaupunkimainen asuinympäristö tarjoaa enemmän lähipalveluita, joiden myötä arkielämä on helpompaa ja virikkeisempää. Yritysten näkökulmasta lähialueilla tarjoutuvat liiketoimintamahdollisuudet voivat olla paremmat ja palveluiden käyttäjäkunta laajempi.

#### 6. Pysäköintiratkaisut erilaisten tarpeiden mukaan

Pysäköintiratkaisut tulisi perustaa asukkailta ja yrityksiltä selvitettyyn tietoon heidän tarpeistaan. Suunnittelussa voidaan tietoon perustuen toteuttaa erilaisia pysäköintiratkaisuja erilaisiin tarpeisiin. Pitkäaikainen pysäköinti voidaan sijoittaa kauemmaksi asunnoista. Asiointipysäköinnillä tulee turvata elinkeinoelämän tarpeet. Pysäköintiratkaisuilta vaaditaan yhä enemmän joustavuutta ja esteettömyyttä. Monipuolisilla pysäköintipalveluilla luodaan mahdollisuuksia helppoon jokapäiväiseen elämään.

#### 7. ”Helsinki – pohjoisen pallon puoliskon paras talvikaupunki”

Viime vuosien runsaslumiset talvet voivat olla osoitus sateiden lisääntymisestä. Talviaikainen kaupungin käytettävyyden heikentyminen ja lumenpoistoon joudutaan kiinnittämään entistä enemmän huomiota myös kaupunkisuunnitteluratkaisuja valittaessa. Talvikunnossapito on yksi pysäköintiratkaisujen suunnittelun lähtökohta. Tämä tarkoittaa sitä, että on varauduttava auraskasoihin ja lumen välivarastointiin sekä kaupunkirakenteessa että asuinrakennustonteilla.

### Pysäköintipolitiikan kärkitoimenpiteistä

Seuraavassa on käsitelty niitä pysäköintipolitiikan kärkitoimenpiteistä, jotka koskevat asuntotuotantotoimikunnan ja asuntotuotantotoimiston tehtäviä. Numerointi on yhdenmukainen luonnoksen kanssa.

#### 1. Pysäköintipaikkojen monikäyttöisyys

Pysäköintipaikkojen käyttöä voidaan tehostaa vuorottaiskäytöllä. Erityisesti toteutettaessa pysäköintipaikkoja alueellisiin palvelukeskittymiin voitaisiin pysäköintinormissa ottaa huomioon mahdollinen autopaikkojen vuorottaiskäyttö. Palvelun toteuttaminen on helppoa erityisesti silloin, kun alueelle perustetaan pysäköintin operoinnista huolehtiva yhtiö. Yksittäiselle asuntoyhtiölle toiminnan pyörittäminen voi olla turhan työlästä.

Asuntojen yhteyteen toteutettavien helppokäyttöisten polkupyörien säilytystilojen toteuttaminen on keino edistää pyöräilyä. Asuntotuotantotoimiston autopaikkattomaan kortteliin toteutettiin polkupyöräpaikka jokaista asuinhuonetta kohden. Kohteen asukkaille suunnatun kyselyn mukaan 66 % vastaajista oli ennestään aktiivisia



pyöräilijöitä, ja 13 vastaajaa 35:stä ilmoitti pyöräilyn lisääntyneen kohteeseen muuton jälkeen. 5 vastaajaa ilmoitti auton käytön vähentyneen, automarketeissa asioinnin loppuneen ja metron käytön sekä kävelyn määrän lisääntyneen. Kyselyn vastusprosentti oli 55,6.

## 2. Nykyisten laskentaohjeiden tarkistaminen

Nykyiset asuntotuotantoa koskevat autopaikkamäärien laskentaohjeet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012.

Laskentaohjeista on tarvetta poiketa erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja ahtaille tonteille toteutettavissa täydennysrakennuskohteissa. Täydennysrakennuskohteet ovat usein laajuudeltaan pieniä, mikä jo itsessään voi johtaa tavanomaista korkeampiin rakentamiskustannuksiin. Lisäksi alueelle kohdistuva asuntojen kysyntä voi olla heikkoa. Asuntojen markkinoitavuuden vuoksi kohtuuhintaisuus olisi tärkeää. Pelkästään kalliit autopaikkakustannukset voivat estää täydennysrakentamisen toteutumisen.

## 5. Asukas- ja yrityspysäköinnin yhteistyö pysäköintioperaattoreiden kanssa

Asukas- ja yrityspysäköinnin yhteistyö voisi olla ratkaisu asuntokohteiden pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytön toteutumiseksi. Yksittäisen asuntoyhtiön voi olla ylitsepääsemätöntä tarjota pysäköintipaikkojaan ulkopuolisille. Toimintaan erikoistuneen toimijan on mahdollista toteuttaa pysäköintipalvelun välittäminen kustannustehokkaasti ja kannattavasti.

## 6. Asunnon ja pysäköintipaikan hinnan erottaminen toisistaan

Asuntotuotantotoimisto on jo kokeillut erilaisia malleja, joilla asunnon ja pysäköintipaikan hinta erotetaan toisistaan. Näistä saatuja kokemuksia on tarkoitus käyttää myöhemmin toteutettavien kohteiden suunnittelussa. Kiinteistöyhtiössä autopaikattoman hankkeen halvempi investointikustannus tasaantuu kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön pääomakustannusten tasausmenettelyssä, ja asukkaan asumisen kustannukset alenevat varsin vähän. Omistustuotannossa kohteen toteuttaminen siten, että autopaikat osoitetaan joidenkin asuntojen yhteyteen, on selkeä ja helposti ymmärrettävä keino. Autopaikkojen myyminen omina osakkeinaan olisi pitkäaikaiskäytössä ehkä joustavampi ratkaisu, mutta se voi monesti johtaa siihen, että rakennuttaja jää vähemmistöosakkaaksi yhtiöön myymättömien autopaikkojen osalta. Myymättä jäävien autopaikkojen riski on todellinen.

## 7. Tonttikohtaisesta pysäköinnistä alueelliseen toimijaan (keskitetty pysäköinti)



Alueellisia pysäköintiyhtiöitä on Helsingissä perustettu viime vuosina projektialueille. Autopaikkojen kustannukset jakaantuvat kaikkien pysäköintiyhtiöön liittyvien yhtiöiden kesken. Pysäköintiyhtiö voi toimia myös alueellisena palveluyhtiönä, jolloin sen toimialue tuottaa hyödykkeitä myös autottomille talouksille. Näin on tehty esimerkiksi Arabianrannassa, jossa Arabian Palvelu Oy vastaa mm. asuinkortteleiden yhteispihojen huollosta ja kunnossapidosta alueen LPA-tonttien ja autopaikkojen vuokrauksen lisäksi.

Lopuksi

Pysäköintiin on tarpeen luoda siihen keskittyviä toimijoita ja toimintaedellytyksiä kannattavalle toiminnalle. Pysäköintipalvelun kehittämisellä voidaan parantaa kaupungin toimivuutta, ja siihen liittyvillä ratkaisuilla on suuri vaikutus arjen laatuun. Pysäköinnin kustannuksiin on syytä kiinnittää erityistä huomiota ja pohtia siinä yhteydessä "hyötyjä maksaa" -periaatteen soveltamista "käyttäjä maksaa" -periaatteen sijasta tai rinnalla.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293  
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 187

HEL 2013-004099 T 08 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle pysäköintipolitiikka -luonnoksesta seuraavan lausunnon.

Helsingin pysäköintipolitiikka -luonnos on erinomainen selvitys, jossa pysäköintipolitiikkaa arvioidaan uudella tavalla käsittelemällä pysäköintiä osana liikennepolitiikkaa ja kaupunkikehitystä. Selvityksen materiaalit ovat erittäin laadukkaita ja avaavat monia eri näkökulmia pysäköintipolitiikan kokonaisuuteen. Esimerkit ja taustaksi laadittu selvitys joidenkin muiden Euroopan kaupunkien käytännöistä osoittavat, että Helsingin pysäköintilinjauksissa ja -käytännöissä on paljon kehitettävää.

Pysäköintipolitiikalla on paljon ympäristöpoliittisia ulottuvuuksia, joihin raportissakin on viitattu. Pysäköintipolitiikka -luonnoksen linjaukset ovat pääpiirteissään ympäristönäkökulmasta positiivisia. Jotkin



hinnoittelulinjaukset sisältävät kuitenkin piirteitä, jotka saattavat olla vaikutukseltaan liikennemääriä kasvattavia.

Tehokkaammilla pysäköintijärjestelyillä voidaan parantaa täydennysrakentamisedellytyksiä ja liityntäpysäköinnillä edistää joukkoliikennettä. Esimerkiksi pysäköinnin hintojen erottaminen asuntojen hinnoista ja talvikuukausien pysäköinnin hintojen nostaminen tuovat esiin autoilun kaupunkilaisille ja katujen kunnossapidolle aiheuttamia todellisia kustannuksia.

#### Pysäköintipolitiikan vaikutukset liikennemääriin ja liikenteen päästöihin

Tieliikenteen päästöt aiheuttavat edelleen EU:n typpidioksidin vuosiraja-arvon ylittymisiä Helsingin kantakaupungin vilkasliikenteisissä katukuiluissa. Helsingin kaupungille on myönnetty lisäaikaa vuoteen 2015 saakka typpidioksidin vuosiraja-arvon alittamiseen. Kantakaupungin liikennemäärien ennustetaan kasvavan uusien asuinalueiden rakentumisen myötä lähivuosina. Jos liikenne kasvaa ennustetulla tavalla, on todennäköistä, että typpidioksidin vuosiraja-arvo ylittyy edelleen vuonna 2015 vilkasliikenteisissä katukuiluissa. Tämän seurauksena EU voi ryhtyä valvontatoimenpiteisiin tai asettaa sakkoja Suomelle, mikäli katsotaan, ettei riittäviin toimiin raja-arvon ylitysten estämiseksi ole ryhdytty.

Helsingin kaupunki on ottanut käyttöön ilmansuojelun toimintaohjelman, jossa on esitetty toimenpiteitä raja-arvoylitysten estämiseksi ja ilmanlaadun parantamiseksi. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja ympäristökeskus selvittävät parhaillaan, mitkä lisätoimenpiteet ovat tarpeen, jotta typpidioksidin raja-arvon alle päästäisiin. Yksi selvityksessä tarkasteltava toimenpide on pysäköinnin hinnan nostaminen 50 prosentilla. Pelkästään asukas- ja yrityspysäköintitunnusten hinnan nostaminen ei kuitenkaan luultavasti johda liikennemäärien laskuun.

Pysäköintipolitiikka -luonnoksessa suunniteltujen hintamuutosten vaikutusta liikennemääriin ja liikenteen ympäristöhaittoihin ei ole selvitetty. Ympäristölautakunta huomauttaa, että lyhytaikaisen asiointipysäköinnin helpottaminen saattaa lisätä liikennemääriä ja liikenteen päästöjä Helsingin kantakaupungissa.

Pysäköintipolitiikka -luonnoksen ensimmäiseksi strategiseksi linjaukseksi nostettu tavoite ”pysäköinti tukee ekologisesti kestäväää ja viihtyisää kaupunkirakennetta ja liikkumista” ei välttämättä edisty, jos hinnoittelulla pysäköinnin painopistettä siirretään pitkäaikaisesta asukas- ja yrityspysäköinnistä lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin.

#### Paikkavaatimukset, vuorottaiskäyttö ja autottomat kohteet





Autopaikkojen laskentaohjeiden minimipaikkamäärä-vaatimuksesta joustaminen on erittäin tärkeää täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Erityisesti hyvien raideliikenneyhteyksien äärellä sijaitsevilla kohteilla minimipaikkavaatimusten tiukkaan soveltamiseen ei ole perusteita.

Pysäköintialueiden vuorottaiskäytöllä saavutettava tilansäästö tukee kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita. Vuorottaiskäyttö ei kuitenkaan välttämättä vähennä liikennemääriä, vaan saattaa myös kannustaa asukkaita käyttämään autoa päivän aikana, mikäli pysäköinnin hinta muuttuu päiväsaikaan kalliimmaksi.

Ympäristölautakunta kannattaa vähäautoisten ja autottomien asuntokohteiden kehittämistä erityisesti hyvien raideliikenneyhteyksien äärelle.

#### Vähäpäästöisten ajoneuvojen pysäköintietuus

Kaupunginhallituksen 31.5.2010 päätöksellä vähäpäästöisyyden kriteerit täyttävät henkilöautot saavat 50 % alennuksen pysäköintimaksuista Helsingissä. Alennus myönnetään asukas- ja yrityspysäköintitunnuksista sekä vyöhykepysäköinnistä mikäli maksu suoritetaan Comet-laitteella tai matkapuhelimella. Pysäköintietuudella kaupunki on pyrkinyt edistämään ajoneuvokannan muuttumista vähäpäästöisemmäksi.

Kaupungin myöntämän pysäköintietuuden rahallinen arvo on ollut pieni johtuen erityisesti asukas- ja yrityspysäköintitunnusten alhaisista hinnoista, eikä pysäköintietuuden käyttäjiä ole ollut kovin paljoa. Etuuden hakeminen tuli mahdolliseksi huhtikuussa 2011 ja keväällä 2013 sen oli hakenut noin 450 autoilijaa.

Asukas- ja yrityspysäköintitunnusten hintojen nostaminen lisää vähäpäästöisten henkilöautojen pysäköintialennuksen rahallista arvoa. Näin ollen pysäköintipolitiikka-luonnoksen linjaukset parantavat vähäpäästöisten henkilöautojen pysäköintietuuden vaikuttavuutta ja ohjausarvoa.

#### Kitkarenkaiden edistäminen pysäköintipolitiikalla

Keväällä 2013 päättyneessä Nasta -tutkimusohjelmassa esitettiin tavoitteeksi nostaa kitkarenkaiden osuus pääkaupunkiseudun talviliikenteessä 50 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä. Helsingin kaupunginvaltuutetut tekivät keväällä 2012 valtuustoaloitteen, jonka mukaan kaupungin olisi ryhdyttävä toimiin katupölyn vähentämiseksi siirtymällä nastarenkaista kitkarenkaisiin. Kaupunginhallitus teki 12.11.2012 valtuustoaloitteesta päätöksen, jonka mukaan rakennusvirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto ja ympäristökeskus



valmistelevat kaupunginhallitukselle ehdotuksen toimenpiteistä, joilla kaupunki voisi edistää kitkarenkaiden käyttöä. Esitys toimenpiteistä kitkarenkaiden käytön edistämiseksi on tarkoitus viedä kaupunginhallitukseen syksyllä 2013.

Pysäköintipolitiikan uudistus tarjoaa mahdollisuuksia myös kitkarenkaiden käytön kannusteiden lisäämiseen. Pysäköintipolitiikka -luonnoksessa esitetään pysäköintitunnusten hinnan porrastusta niin, että talvikuukausien asukas- ja yrityspysäköintitunnukset olisivat muita ajanjaksoja kalliimpia. Talvikuukausien pysäköintimaksujen alennukset kitkarenkaita käyttäville autoille olisivat yksi mahdollisuus kannustaa kaupunkilaisia kitkarenkaiden valintaan ja lisätä kitkarenkaiden osuutta Helsingissä.

#### Toimenpiteet ja seuranta

Ympäristölautakunta toteaa, että luonnoksessa esitettyjen kärkitoimenpiteiden kehittäminen ja kokeilu on kannatettavaa. Kärkitoimenpiteille on määritelty johdonmukaiset etenemispolut ja vastuutahot. Toimenpiteet on aikataulutettu, millä pyritään varmistamaan laajassa yhteistyössä laadittujen ehdotusten toteutuminen.

Selvityksessä käsitellään myös toimenpiteiden keskeisiä vaikutuksia. Ympäristölautakunnan mielestä vaikutusten arviointia tulisi syventää ja osoittaa, keihin eri vaikutukset kohdistuvat.

Pysäköintipolitiikan toimenpiteiden vaikutuksia tulee seurata. Seuranta palvelee kokonaisvaltaisten linjausten tarkistamista, jota raportissa ehdotetaan tehtäväksi määrävälein.

#### Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Jukka-Pekka Männikkö, vs. ympäristötarkastaja, puhelin: + 358 9 310 32033  
jukkapekka.mannikko(a)hel.fi

#### Yleisten töiden lautakunta 04.06.2013 § 252

HEL 2013-004099 T 08 00 00

#### Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Pysäköintipolitiikan strategisissa linjauksissa on onnistuneella tavalla kuvattu pitkän aikavälin suunta, johon pysäköintiä Helsingissä tulee kehittää. Tunnistettuihin pysäköinnin kehittämistarpeisiin on helppo yhtyä.

Yleisten töiden lautakunta pitää erittäin hyvänä, että Helsingin pysäköintipolitiikkaa on valmisteltu näin laajana virastojen välisenä yhteistyönä. Rakennusvirasto on ollut mukana pysäköintipolitiikkaluonnoksen valmistelussa.

Lautakunta pitää tärkeänä Helsingin pysäköintipolitiikka-luonnoksessa esitettyjen linjausten ja toimenpiteiden toteuttamista kaupungin viihtyisyyden ja toimivuuden varmistamiseksi myös tulevaisuudessa.

Seuraavassa on käsitelty pysäköintipolitiikan otsikon 5 kärkitoimenpiteitä yleisten töiden lautakunnan ja rakennusviraston tehtävien kannalta. Numerointi vastaa luonnoksessa käytettyä.

#### 1 Pysäköintipaikkojen monikäyttöisyys

Rakennusvirasto edistää pyöräpysäköintiä luovuttamalla paikkoja kaupunkipyöräasemia varten. Lisäksi virasto tulee toteuttamaan paikkoja muuhun pyöräpysäköintiin tästä laadittavan suunnitelman mukaisesti.

#### 3 Asukaspysäköintijärjestelmän laajentaminen ja hinnoittelu

Asukaspysäköintitunnuksen voi jo nykyisin hankkia kuukausiperusteisesti. Tästä on ollut seurauksena, että autoilijat hakevat tunnuksia jopa vain yhdeksi kuukaudeksi kerrallaan.

Tämän vuoksi on syytä uudistaa sääntöjä, joilla rakennusvirasto palauttaa pysäköintitunnuksen hinnasta osan asiakkaan halutessa luopua tunnuksesta.

Pysäköintitunnuksen myöntämis- ja käyttöehtoja on uudistettava myös siten, että auton pitkäaikainen säilytys kadulla tehdään mahdolliseksi esimerkiksi asettamalla enimmäisaika, jonka autoa voi pitää kadulla sitä liikuttamatta. Kantakaupungissa aika voisi olla lyhyempi kuin muualla. Samalla tulee luoda uusia vaihtoehtoja autojen säilyttämiseen muualla kuin kadulla.

Lautakunta kannattaa pysäköintitunnusjärjestelmän kehittämistä entistä enemmän sähköiseen asiointiin perustuvaksi, jotta asukaspysäköintijärjestelmän laajentaminen olisi mahdollista.

Rakennusviraston pysäköinninvalvonta valvoo pysäköintitunnusten käyttöä. Tunnuksia tarkastetaan lukemalla ajoneuvon rekisterinumero



kämmentietokoneella, jonka avulla luvan voimassaolo tarkistetaan taustajärjestelmästä.

Asukaspysäköintijärjestelmän laajeneminen uusille alueille lisää valvonnan ja valvontaresurssien tarvetta. Rakennusvirasto kehittää valvontaa hankkimalla järjestelmän, jolla pysäköityjen ajoneuvojen rekisteritunnuksia voidaan lukea liikkuvasta autosta siihen asennetun kamerajärjestelmän avulla ja näin tarkastaa paitsi pysäköintitunnuksia myös matkapuhelimella maksettuja pysäköintimaksuja.

Asukaspysäköinnin hinnan määräytyminen vuodenajoittain on lautakunnan mielestä perusteltua. Se tulee ohjaamaan autoilijoita hakemaan vaihtoehtoisia pysäköintimahdollisuuksia talvikaudelle tilanteissa, joissa autoa ei käytetä päivittäin.

Asukaspysäköinnin hintaa voisi porrastaa myös alueittain niin, että kantakaupungissa se olisi muuta kaupunkia kalliimpaa.

#### 4 Yrityspysäköintijärjestelmän kehittäminen

Yleisten töiden lautakunta pitää yrityspysäköintijärjestelmän kehittämistä kaupungin elinvoimaisen yritystoiminnan turvaamiseksi tärkeänä.

Rakennusvirasto osallistuu yrityspysäköintijärjestelmän kehittämiseen ja varautuu tästä aiheutuviin muutoksiin pysäköinninvalvonnassa.

#### 5 Asukas- ja yrityspysäköinnin yhteistyö pysäköintioperaattoreiden kanssa

Rakennusvirasto myötävaikuttaa uusien toimintamallien kehittämiseen, jolla pysäköintiä voidaan ohjata kaduilta pysäköintilaitoksiin esimerkiksi talvikautena katukunnossapidon helpottamiseksi. Tämä on toteutettava ilman kaupungille koituvia lisäkustannuksia.

#### 8 Pysäköinninvalvonnan vaikuttavuus

Uudet pysäköinnintarkastajan virat on täytetty. Uudet pysäköinnintarkastajat aloittavat koulutuksen jälkeen kenttätyön toukokuussa. Tarkastajia on tällä hetkellä 74.

Rakennusvirasto lisää ja tehostaa pysäköinninvalvontaa uuden teknologian avulla. Taustajärjestelmiin yhteydessä olevat kämmentietokoneet, joilla valvontaa suoritetaan ja tuotetaan virhemaksulomakkeet, on otettu tuotantokäyttöön.

Rakennusvirasto kehittää valvontaa hankkimalla järjestelmän, jolla pysäköityjen ajoneuvojen rekisteritunnuksia voidaan lukea liikkuvasta autosta siihen asennetun kamerajärjestelmän avulla ja näin tarkastaa



paisi pysäköintitunnuksia myös matkapuhelimella maksettuja pysäköintimaksuja.

Vuonna 2014 arvioidaan uudesta teknologiasta saatujen kokemusten perusteella mahdollinen uusien pysäköinnintarkastajien tarve.

Rakennusvirasto on valmis kokeilemaan katuun asennettavia ilmaisimia erityisen kriittisissä paikoissa, esimerkiksi ongelmallisilla asuntokaduilla, joissa väärin pysäköidyt autot aiheuttavat ongelmia raitiotieliikenteelle. Tunnistimia voisi kokeilla myös 5 metrin suojatiesäännön valvonnassa.

Pysäköintivirhemaksun pitäisi olla yhtä suuri kuin joukkoliikenteen tarkastusmaksu. Maksu tulisi voida lisäksi porrastaa pysäköintivirheen moitittavuuden perusteella. Helsinki on esittänyt lain muuttamista tältä osin tuloksetta.

Toisaalta pysäköintivirhemaksun suuruus pitää suhteuttaa muuhun seuraamusjärjestelmään. Tämän vuoksi ajatukset 500 euron suuruudesta pysäköintivirhemaksusta eivät liene kovin realistisia.

Yleisten töiden lautakunta on 28.5.2013 hyväksynyt rengaslukkotaksan. Se on sidottu ajoneuvon varastosiirrosta perittävän maksun suuruuteen. Rengaslukkojen käyttöönotto edellyttää tietojärjestelmämuutoksia, jotka saadaan tehtyä syksyllä 2013.

#### 9 Autojen talvipysäköintiratkaisut

Rakennusvirasto laatii 2014 ehdotuksen talvisäilytyspaikkojen toteutusperiaatteista Tattarisuolta ja Kalasatamasta saatujen kokemusten perusteella. Tässä yhteydessä selvitetään pysäköintioperaattoreiden mahdollisuudet ja halukkuus tarjota autoilijoille uusia ratkaisuja.

Rakennusvirasto kehittää asukaspysäköintijärjestelmää niin, että jatkossa tunnuksen haltijoille voidaan lähettää esimerkiksi tekstiviestein ajankohtaista tietoa kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä on tärkeää selvittää mahdollisuudet muuttaa lainsäädäntöä niin, että siirrettävän ajoneuvon omistajalta voitaisiin periä siirtokustannusten lisäksi korvaus siirron aiheuttamista välillisistä kustannuksista eli kunnossapidon viivästymisestä.

Rakennusvirasto valvoo kiinteistöille kuuluvan kadun puhtaanapitovelvoitteiden noudattamista erityisesti talvikunnossapidon ja lumen varastoinnin osalta yleensä, ei vain yhteiskäyttöautoille varattuja pysäköintipaikkoja.



## 10 Mobiili- ja internetpalvelut

Rakennusvirasto ei tule lisäämään pysäköintilippuautomaattien määrää merkittävästi. Tavoitteena on automaattien määrän kääntäminen laskuun edistämällä mobiilimaksamisjärjestelmiä.

Nykyisten kahden sopimusasiakkaille tarkoitetun mobiilimaksamispalvelun rinnalle rakennusvirasto tuo uuden mobiilimaksutavan satunnaisille pysäköijille.

Lautakunnan mielestä uusien asuntoalueiden maksullinen pysäköinti tulee suunnitella ja toteuttaa lippuautomaattien sijasta mobiilimaksamiseen perustuen. Palveluita tulee kehittää käyttäjä maksaa -periaatteella.

Mobiilimaksamisen yleistyessä on arvioitava ajoneuvokohtaisen maksulaitteen tulevaisuus, koska sen käyttöä ei voida valvoa kämmentietokoneilla tai kameroiden avulla kuten mobiilimaksamista ja pysäköintitunnuksia. Lisäksi on arvioitava ajoneuvokohtaisen pysäköintilaitteen käyttäjille myönnettävän 10 %:n alennuksen tarkoituksenmukaisuus

## 11 Maksullinen pysäköinti ja progressiivinen hinnoittelu

Lautakunnan mielestä pysäköinnin progressiivinen hinnoittelu on kannatettavaa, koska se helpottaa asiointipysäköintiä ja vähentää pidempiaikaista pysäköintiä. Rakennusvirasto osallistuu progressiivisen hinnoittelun suunnitteluun tähän soveltuvalla alueella.

Maksullista pysäköintiä tulisi selkeyttää vähentämällä maksullisuusvyöhykkeiden ja -aikojen sekä pysäköintiaikojen vaihtoehtoja tavoitteena helposti muistettava ja viestittävä maksullinen pysäköinti. Tämä voitaisiin toteuttaa liittämällä II vyöhyke I vyöhykkeeseen ja muuttamalla sallittu kertapysäköinti 2 tuntiin I vyöhykkeellä ja 4 tuntiin muualla.

## 12 Liityntäpysäköinti

Liityntäpysäköinti on osa joukkoliikennejärjestelmää, minkä vuoksi joukkoliikenteestä vastaavien tahojen tulisi lautakunnan mielestä ottaa kokonaisvastuu liityntäpysäköinnin järjestämisestä ja kehittämisestä.

## Muut toimenpiteet

Yleisten töiden lautakunta kannattaa keskustan huoltotunnelin parempaa hyödyntämistä. Nykyisellään esimerkiksi Kluuvikatu täyttyy huoltoliikenteestä, joka voitaisiin hoitaa tunnelin kautta.



Rakennusvirasto luovuttaa paikkoja yhteiskäyttöautoille ja sähköautojen latauspisteille näitä koskevien suunnitelmien mukaisesti.

#### Pysäköintiin vaikuttava maankäytön suunnittelu

Yleisten töiden lautakunta edellyttää, että pysäköintiin vaikuttavassa maankäytön suunnittelussa otetaan huomioon myös seuraavat näkökulmat:

Pysäköintiä pienillä tonttikaduilla, joissa ajoradan leveys on enimmillään viisi (5) metriä, tulisi rajoittaa ja pysäköintipaikat sijoittaa ensisijaisesti kiinteistöjen alueelle. Kadun varteen pysäköidyt autot hankaloittavat ylläpitoa sekä ajoradan että jalkakäytävän osalta.

LPA-alueet tulee sijoittaa kaavoissa kiinteistöjen alueelle tai kiinteästi niiden välittömään läheisyyteen.

Esteettömyysnäkökulma on ollut hyvin esillä valmistelussa. Liikkumisesteisten autopaikkojen ja saattoliikenteen pysähtymispaikkojen sijoittaminen palvelujen ja toimintojen läheisyyteen ovat ehdoton edellytys niille, joille auto on apuväline ja toimimisessa ja liikkumisessa on esteitä.

Katupuille pitää taata hyvät elinolosuhteet myös pysäköintipaikkojen ja -alueiden lähistöllä. Maankäytön suunnittelussa voidaan harkita tilanteen ja alueen mukaan erillistä riviä katupuille ja pysäköinnille.

#### Lopuksi

Yleisten töiden lautakunnan mielestä pysäköintipolitiikan toimeenpanon aikataulutus tulee päivittää sen hyväksymisen yhteydessä tiukaksi mutta realistiseksi.

#### Käsittely

04.06.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Esittelijä muutti päätösehdotuksen alaotsikon "8 Pysäköinninvalvonnan vaikuttavuus" alla olevan kuudennen kappaleen viimeisen virkkeen kuulumaan seuraavasti: "Helsinki on esittänyt lain muuttamista tältä osin tuloksetta."

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Pekka Henttonen

#### Lisätiedot

Pekka Henttonen, osastopäällikkö, puhelin: 310 38479  
pekka.henttonen(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2013 § 107

HEL 2013-004099 T 08 00 00

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi raporttiluonnoksen "Helsingin pysäköintipolitiikka".

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää Helsingin pysäköintipolitiikan luonnoksen kaupunginhallitukselle lausunnon pyyntöjä varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallituksen pyytämässä lausunnoissa käsiteltäisiin mm.

- erilaisia vaihtoehtoja asukas- ja yrityspysäköinnin maksujen määräytymiseen eri asuinalueilla mukaan lukien mahdollisuuden, että etsitään kokemuksen kautta kaupunginosittain hinta, joka tasapainottaa kysynnän ja tarjonnan.
- maanalaisten resurssien hyödyntämismahdollisuuksiin pysäköinnissä
- keinoja, kuinka olemassa olevia pysäköintilaitoksia voitaisiin hyödyntää nykyistä paremmin pysäköinnissä

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ota kantaa Helsingin pysäköintipolitiikka luonnoksessa esitettyihin linjauksiin ja ratkaisuihin vaan tekee sen vasta siinä vaiheessa kun lausunnot, mielipiteet ja palautteet muiden kanavien kautta on saatu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa laajaa vuorovaikutusta eri tahojen kanssa.

Todetaan myös, että lisäksi lautakunta muutti esitystä seuraavasti:

Kohta pysäköintipolitiikan jatkokäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemys tarkoituksenmukaisesta käsittelyprosessista on seuraava:

- Kaupunginhallitus lähettää lausuntopyynnöille saamansa Helsingin pysäköintipolitiikan luonnoksen
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan raporttiluonnoksen lopulliseksi raportiksi syksyllä eri kanavia saadun palautteen sekä kaupungin eri hallinnonalojen ja





muiden sidosryhmien lausuntojen perusteella.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee pysäköintipolitiikkatyön raportin lähettäen sen kaupunginhallitukselle.
- Lopullinen poliittinen päätöksenteko tehdään kaupunginhallituksessa ja sen niin päättäessä kaupunginvaltuustossa. Tavoiteaikataulu kaupunginhallituskäsittelylle on vuoden 2014 alkuun mennessä.

Lisäksi :

Otsikko Tiivistelmä  
muutetaan muotoon Tiivistelmä luonnoksesta ja  
otsikko Esittelijä  
muutetaan muotoon Esittelijä luonnoksesta.

Lihavoidaan otsikko Pysäköintipolitiikan jatkokäsittely

Lautakunta päätti asiasta yksimielisesti. Kannattaja : jäsen Niiranen

Merkittiin, että esittelijä teki esitykseensä seuraavan muutoksen:  
Esityslistan liitteenä olevassa raportissa sivulla 57 (kärkitoimenpiteessä 7) vetovastuulliseksi Taske ja osallistujaksi ksv.

#### Käsittely

09.04.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Risto Rautava: KOHDAT 1-3:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä tiedoksi raporttiluonnoksen "Helsingin pysäköintipolitiikka".

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää Helsingin pysäköintipolitiikan luonnoksen kaupunginhallitukselle lausunnon pyyntöjä varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallituksen pyytämässä lausunnoissa käsiteltäisiin mm.

- erilaisia vaihtoehtoja asukas- ja yrityspysäköinnin maksujen määräytymiseen eri asuinalueilla mukaan lukien mahdollisuuden, että etsitään kokemuksen kautta kaupunginosittain hinta, joka tasapainottaa kysynnän ja tarjonnan.



- maanalaisten resurssien hyödyntämismahdollisuuksiin pysäköinnissä
- keinoja, kuinka olemassa olevia pysäköintilaitoksia voitaisiin hyödyntää nykyistä paremmin pysäköinnissä

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ota kantaa Helsingin pysäköintipolitiikka luonnoksessa esitettyihin linjauksiin ja ratkaisuihin vaan tekee sen vasta siinä vaiheessa kun lausunnot, mielipiteet ja palautteet muiden kanavien kautta on saatu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa laajaa vuorovaikutusta eri tahojen kanssa.

Kohta pysäköintipolitiikan jatkokäsittely  
Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemys tarkoituksenmukaisesta käsittelyprosessista on seuraava:

- Kaupunginhallitus lähettää lausuntopyynnöille saamansa Helsingin pysäköintipolitiikan luonnoksen
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan raporttiluonnoksen lopulliseksi raportiksi syksyllä eri kanavia saadun palautteen sekä kaupungin eri hallinnonalojen ja muiden sidosryhmien lausuntojen perusteella.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee pysäköintipolitiikkatyön raportin lähettäen sen kaupunginhallitukselle.
- Lopullinen poliittinen päätöksenteko tehdään kaupunginhallituksessa ja sen niin päättäessä kaupunginvaltuustossa. Tavoiteaikataulu kaupunginhallituskäsittelylle on vuoden 2014 alkuun mennessä.

Lisäksi :

Otsikko Tiivistelmä  
muutetaan muotoon Tiivistelmä luonnoksesta ja  
otsikko Esittelijä  
muutetaan muotoon Esittelijä luonnoksesta.

Lihavoidaan otsikko Pysäköintipolitiikan jatkokäsittely

Lautakunta päätti asiasta yksimielisesti. Kannattaja : jäsen Niiranen



19.09.2013

Merkittiin, että esittelijä teki esitykseensä seuraavan muutoksen:  
Esityslistan liitteenä olevassa raportissa sivulla 57 (kärkitoimenpiteessä  
7) vetovastuulliseksi Taske ja osallistujaksi ksv.

26.03.2013 Pöydälle

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



**§ 487**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta**

HEL 2013-007323 T 08 00 07

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

**Suunnitelman yleiskuvaus**

Kalasadaman alueen rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä kaikkien liikennemuotojen tarpeisiin Kalasadaman tulevan keskuksen läheisyydessä. Keskustan ja Lahdenväylän pääkatuliikenteen sujuvuus varmistetaan siirtämällä liikenne tunneliin. Tunnelin rakentamisen tavoitteena on tuottaa parempaa kaupunkiympäristöä ja lisätä asuntotuotantomahdollisuuksia Kalasadaman alueella. Helsingin liikennesuunnittelun tavoitteena on myös autoliikenteen osalta keskittää raskaat liikennevirrat ja liikenteen kasvu suurimmille pääkaduille. Pääkatuverkkoa kehittämällä ohjataan liikenteen kasvua hallitusti ja kevennetään alemman katuverkon kuormitusta, erityisesti Kalasadaman alueella.

Sörnäisten ja Hermannin rantatiet yhdistävä liikennetunneli laskee Sörnäisten rantatiellä Käenkujan kohdalta katutason alle ennen Vilhonvuorenkatua ja nousee pintaan Hermannin rantatiellä Sörnäistenkadun pohjoispuolella ennen Haukilahdenkatua. Tunneli alittaa Pääskylänkadun pohjoispuolen ja Sörnäistenkadun eteläpuolen välisen osuuden eli Tynnyrintekijänkadun sekä tukkutorin ja Agroksenmäen alueet kalliossa. Liikennetunnelin kokonaispituus on noin 1 500 metriä, josta 300 metriä on kaukorakennetta, 450 metriä betonitunnelia ja 800 metriä kalliotunnelia. Tunneliosuus toteutetaan kaksoistunnelina eli kahtena erillisenä yksikaistaisena ja -suuntaisena tunnelina, jotka yhdistetään noin 100 metrin välein sijoitetuilla, poikkeustilanteessa poistumisteinä toimivilla yhdyskäytävillä toisiinsa.

Kalasadaman metroaseman lähiympäristöön suunnitellut liikennematkat ovat perustuneet tunnelin rakentamiseen Kalasadaman osayleiskaavavaiheesta lähtien. Helsingin yleiskaavassa on varaus tunneliyhteydelle. Sörnäisten tunnelin yleissuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 28.5.2012. Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2012 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Sörnäistentunnelin yleissuunnitelman. Asemakaavassa ja tunnelin linjauksessa on varauduttu myös tunnelin leventämiseen



kaksikaistaiseksi tunnelisuunnittain. Liikennesuunnitelmassa on kuitenkin edelleen esitetty kahta erillistä yksikaistaista ja -suuntaista tunnelia. Liikennemääräennusteen perusteella tunnelin yksikaistaisten ajosuuntien kapasiteetti on riittävä myös tilanteessa, jossa on otettu huomioon yleiskaavan suurten väylähankkeiden kokonaisvaikutus. Liikennemäärät Hermannin rantatiellä vuona 2012 olivat 19 000 ajoneuvoa / vrk ja Sörnäisten rantatiellä 55 000 ajoneuvoa / vrk. Vuonna 2035 ennustetut liikennemäärät ilman yleiskaavassa merkittyjä hankkeita ovat vastaavasti Hermannin rantatiellä 38 000 ajoneuvoa / vrk ja Sörnäisten rantatiellä 61 000 ajoneuvoa / vrk. Sörnäistentunnelin arkivuorokauden liikennemäärän on vuonna 2035 ennustettu olevan 23 000 - 32 000 ajoneuvoa / vrk (molemmat suunnat yhteensä).

Sörnäisten liikennetunnelin arvioidut rakennuskustannukset ovat yhteensä 167,5 miljoonaa euroa (alv. 23 %, 15.6.2012).

Sörnäistentunnelin toteutettavuus tai kannattavuus ei ole riippuvainen muista yleiskaavan väylähankkeista ja on liikenteellisten hyötyjen näkökulmasta yksittäisenä hankkeena myös kannattava. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasataman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Liikenteen aiheuttamien haittojen hallinta paranee, alueen toimintojen suunnittelu helpottuu ja siten alueesta on luotavissa viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Sörnäistentunnelin rakentaminen turvaa myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien rakentamis- ja kehittämismahdollisuudet Kalasataman alueella. Alustavaan liikennesuunnitelmaan liittyvä Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta.

Pelkästään rakennusoikeuden yksikköhinnan arvonnousulla muuttamalla liike- ja toimitilatontteja asumistarkoitukseen ei kuitenkaan voida perustella tunneli-investoinnin kannattavuutta. Tunnelin rakentamisesta tulevat merkittävimmät hyödyt liittyvät lähinnä asuntotuotannon määrälliseen lisäämiseen ja tästä johtuen nopeampaan tuloutukseen, joukkoliikenteen edellytysten paranemiseen, liikenteen sujuvoitumiseen sekä viihtyisämpään kaupunkiympäristöön.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Sörnäistentunnelin alustavaa liikennesuunnitelmaa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila



19.09.2013

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 1
- 3 Piirustus 2
- 4 Piirustus 3

Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Suunnitelman yleiskuvaus

Kalasadaman alueen rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä kaikkien liikennemuotojen tarpeisiin Kalasadaman tulevan keskuksen läheisyydessä. Keskustan ja Lahdenväylän pääkatuliikenteen sujuvuus varmistetaan siirtämällä liikenne tunneliin. Tunnelin rakentamisen tavoitteena on tuottaa parempaa kaupunkiympäristöä ja lisätä asuntotuotantomahdollisuuksia Kalasadaman alueella. Helsingin liikennesuunnittelun tavoitteena on myös autoliikenteen osalta keskittää raskaat liikennevirrat ja liikenteen kasvu suurimmille pääkaduille. Pääkatuverkkoa kehittämällä ohjataan liikenteen kasvua hallitusti ja kevennetään alemman katuverkon kuormitusta, erityisesti Kalasadaman alueella.

Sörnäisten ja Hermannin rantatiet yhdistävä liikennetunneli laskee Sörnäisten rantatiellä Käenkujan kohdalta katutason alle ennen Vilhonvuorenkatua ja nousee pintaan Hermannin rantatiellä Sörnäistenkadun pohjoispuolella ennen Haukilahdenkatua. Tunneli alittaa Pääskylänkadun pohjoispuolen ja Sörnäistenkadun eteläpuolen välisen osuuden eli Tynnyrintekijänkadun sekä tukkutorin ja Agroksenmäen alueet kalliossa. Liikennetunnelin kokonaispituus on noin 1 500 metriä, josta 300 metriä on kaukalarakennetta, 450 metriä betonitunnelia ja 800 metriä kalliotunnelia. Tunneliosuus toteutetaan kaksoistunnelina eli kahtena erillisenä yksikaistaisena ja -suuntaisena tunnelina, jotka yhdistetään noin 100 metrin välein sijoitetuilla, poikkeustilanteessa poistumisteinä toimivilla yhdyskäytävillä toisiinsa.



Kalasadaman metroaseman lähiympäristöön suunnitellut liikenneratkaisut ovat perustuneet tunnelin rakentamiseen Kalasadaman osayleiskaavavaiheesta lähtien. Helsingin yleiskaavassa on varaus tunneliyhteydelle. Sörnäisten tunnelin yleissuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 28.5.2012. Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2012 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Sörnäistentunnelin yleissuunnitelman. Asemakaavassa ja tunnelin linjauksessa on varauduttu myös tunnelin leventämiseen kaksikaistaiseksi tunnelisuunnittain. Liikennesuunnitelmassa on kuitenkin edelleen esitetty kahta erillistä yksikaistaista ja -suuntaista tunnelia. Liikennemääräennusteen perusteella tunnelin yksikaistaisten ajosuuntien kapasiteetti on riittävä myös tilanteessa, jossa on otettu huomioon yleiskaavan suurten väylähankkeiden kokonaisvaikutus. Liikennemäärät Hermannin rantatiellä vuona 2012 olivat 19 000 ajoneuvoa / vrk ja Sörnäisten rantatiellä 55 000 ajoneuvoa / vrk. Vuonna 2035 ennustetut liikennemäärät ilman yleiskaavassa merkittyjä hankkeita ovat vastaavasti Hermannin rantatiellä 38 000 ajoneuvoa / vrk ja Sörnäisten rantatiellä 61 000 ajoneuvoa / vrk. Sörnäistentunnelin arkivuorokauden liikennemäärän on vuonna 2035 ennustettu olevan 23 000 - 32 000 ajoneuvoa / vrk (molemmat suunnat yhteensä).

Sörnäisten liikennetunnelin arvioidut rakennuskustannukset ovat yhteensä 167,5 miljoonaa euroa (alv. 23 %, 15.6.2012).

Sörnäistentunnelin toteutettavuus tai kannattavuus ei ole riippuvainen muista yleiskaavan väylähankkeista ja on liikenteellisten hyötyjen näkökulmasta yksittäisenä hankkeena myös kannattava. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasadaman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Liikenteen aiheuttamien haittojen hallinta paranee, alueen toimintojen suunnittelu helpottuu ja siten alueesta on luotavissa viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Sörnäistentunnelin rakentaminen turvaa myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien rakentamis- ja kehittämismahdollisuudet Kalasadaman alueella. Alustavaan liikennesuunnitelmaan liittyvä Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta.

Pelkästään rakennusoikeuden yksikköhinnan arvonnousulla muuttamalla liike- ja toimitilatontteja asumistarkoitukseen ei kuitenkaan voida perustella tunneli-investoinnin kannattavuutta. Tunnelin rakentamisesta tulevat merkittävimmät hyödyt liittyvät lähinnä asuntotuotannon määrälliseen lisäämiseen ja tästä johtuen nopeampaan tuloutukseen, joukkoliikenteen edellytysten paranemiseen, liikenteen sujuvoitumiseen sekä viihtyisämpään kaupunkiympäristöön.



Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Sörnäistentunnelin alustavaa liikennesuunnitelmaa.

## Tiivistelmä

Kalasadaman alueen rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä kaikkien liikennemuotojen tarpeisiin Kalasadaman tulevan keskuksen läheisyydessä. Keskustan ja Lahdenväylän pääkatuliikenteen sujuvuus varmistetaan siirtämällä liikenne tunneliin. Tunnelin rakentamisen tavoitteena on tuottaa parempaa kaupunkiympäristöä ja lisätä asuntotuotantomahdollisuuksia Kalasadaman alueella. Liikennetunnelin kokonaispituus on noin 1 500 metriä. Sörnäisten liikennetunnelin arvioidut rakennuskustannukset ovat yhteensä 167,5 miljoonaa euroa (alv. 23 %, 15.6.2012).

Sörnäistentunnelin toteutettavuus tai kannattavuus ei ole riippuvainen muista yleiskaavan väylähankkeista ja on liikenteellisten hyötyjen näkökulmasta yksittäisenä hankkeena myös kannattava. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasadaman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Liikenteen aiheuttamien haittojen hallinta paranee, alueen toimintojen suunnittelu helpottuu ja siten alueesta on luotavissa viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Sörnäistentunnelin rakentaminen turvaa myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien rakentamis- ja kehittämismahdollisuudet Kalasadaman alueella. Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta. Pelkästään rakennusoikeuden yksikköhinnan arvonnousulla muuttamalla liike- ja toimitilatontteja asumistarkoitukseen ei kuitenkaan voida perustella tunneli-investoinnin kannattavuutta. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan asuinrakentamiseen luovutetun rakennusoikeuden yksikköhinta on läpilaskettuna arviolta 25 - 35% korkeampi kuin toimitilarakennusoikeuden luovutuksesta saatava vastaava yksikköhinta ottaen huomioon AM-ohjelman mukaiset rahoitus- ja hallintamuotojakamatavoitteet. Tunnelin rakentamisesta tulevat merkittävimmät hyödyt liittyvät lähinnä asuntotuotannon määrälliseen lisäämiseen ja tästä johtuen nopeampaan tuloutukseen, joukkoliikenteen edellytysten paranemiseen, liikenteen sujuvoitumiseen sekä viihtyisämpään kaupunkiympäristöön.

## Esittelijä

Lausuntopyyntö





19.09.2013

Hallintokeskus pyytää Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta kiinteistölautakunnan lausuntoa 9.9.2013 mennessä.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 1
- 3 Piirustus 2
- 4 Piirustus 3

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Päätöshistoria**

Helsingin Energia -liikelaitos 11.9.2013

HEL 2013-007323 T 08 00 07

Olemme tarkastaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavan vaikutukset Helsingin Energian toimintoihin ovat kahdenlaiset. Asemakaavan muutos edellyttää merkittäviä johtosiirtoja, sekä Sörnäisten tunnelin aiheuttamat lopputilanteen liikennejärjestelyt toimenpiteitä Helsingin Energian hallinnassa olevalle toimistorakennukselle Sörnäisten Rantatien eteläpuolella.

9.10.2012 pidetyssä viranomaisneuvottelussa Helsingin energian esille tuomat asiat ovat edelleen keskeisiä. Viranomaisneuvottelussa esille tuoduista asioista osaa on jo tarkennettu Fundatec Oy tekemässä selvityksessä. Fundatec Oy:n selvityksessä on arvioitu johtosiirtojen kustannukset kohtuullisella tarkkuudella. Johtosiirroista voi rakennustyön ajankohdasta riippuen tulla myös energian hankinnan lisäkustannuksia, mikäli Hanasaaren voimalaitoksen tuotantotehoa ei saa siirrettyä asiakkaille, vaan Helsingin Energian on käytettävä kalliimpia energian hankintamuotoja. Mahdolliset energianhankinnan lisäkustannukset on osoitettava tunnelihankkeelle.



19.09.2013

Fundatec Oy:n selvityksessä on myös tarkasteltu asemakaavan toteuttamisen aikaisia liikennejärjestelyjä. Selvityksestä ei kuitenkaan ilmene, onko pelastuslaitoksen kalustolla riittävä esteetön pääsy voimalaitosalueelle.

Energiahuoltoalueen liikenne on vilkasta. Liikenteen muodostavat henkilökunnan työmatkaliikenne ja huoltoliikennem, sekä Hanasaaren voimalaitoksella aloitettavan suuren mittakaavan pelletin polton myötä lisääntyvä polttoainelogistiikan aiheuttama raskasliikenne. Liikennejärjestelyjen tarkastelu on ulotettava koko tunnelin vaikutusalueelle, jotta raskailla ylileveillä ja -korkeilla kuljetuksilla on esteetön pääsy energiahuoltoalueelle vähintään yhdestä tulosuunnasta.

Sörnäisten tunnelin asemakaava ja siihen liittyvä liikennesuunnitelma toteutuessaan johtavat Helsingin energian hallinnassa olevan toimistorakennuksen purkamiseen. Helsingin Energialla ei ole tarvetta ko. rakennuksen purkamiseen, vaikka toiminnot rakennuksesta siirretään muualle. Helsingin energia esittää, että Sörnäisten-tunnelin toteutussuunniteluun sisällytetään Vilhonvuorenkadun jatke ja toimistorakennuksen purku.

Helsingin Energialla ei ole muuta huomautettavaa asiaan.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto 11.9.2013

HEL 2013-007323 T 08 00 07

Kaupunginhallitus on pyytänyt rakennusviraston lausuntoa Sörnäistentunnelin alustavasta liikennesuunnitelmasta 9.9.2013 mennessä.

Sörnäistentunnelin tavoitteena on varmistaa pääkatuliikenteen sujuminen itäisessä kantakaupungissa pohjois-eteläsuunnassa Kalasataman alueen keskeisimmän osan rakentuessa. Tunneli siirtää alueen läpiajoliikenteen pois Kalasataman keskeisiltä alueilta ja mahdollistaa asuntotuotannon lisäämisen alueelle.

Korkeusasemien ja teknisten ratkaisujen suunnittelun osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota merivesi- ja hulevesitulvien hallintaan kaikissa olosuhteissa tunnelin suuaukoilla ja lähialueilla. Tulvien hallinta tulee toteuttaa niin, että suuaukoilla ei tarvita erillistä setti- tai mekaanista patorakennetta. Sörnäistentunnelin päiden tasaus tulee



19.09.2013

suunnitella niin, että tunnelin ajoluiskat toimivat yhdessä vesitiiviin kaukalon kanssa tulvavallina.

Rakennusviraston talousarviosuunnitelmassa on varauduttu Sörnäistentunnelin yleissuunnitteluun vuosina 2013 ja 2014, sekä rakennesuunnitteluun vuosina 2015-2017. Rakennusviraston viimeisimmässä talousarvioehdotuksessa on esitetty, että tunneli toteutetaan vuosina 2018-2021.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 452

Pöydälle 05.09.2013

HEL 2013-007323 T 08 00 07

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2013 § 188

HEL 2013-007323 T 08 00 07

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että jatkosuunnittelun pohjaksi valittaisiin liikennesuunnitteluosaston piirustusten 6199-7, 6200-1 ja 6201-1 mukainen Sörnäistentunnelin alustava liikennesuunnitelma.

28.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna livonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308



19.09.2013

---

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
seija.narvi(a)hel.fi



**§ 488**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162**

HEL 2011-006261 T 10 03 03

**Päätös**

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sörnäistentunnelia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162 seuraavan lausunnon:

**Sörnäistentunnelin vaikutukset asuntorakentamiseen ja kaavatalouteen**

Sörnäistentunnelin rakentaminen mahdollistaa osaltaan Kalasataman pohjoisosan asuinrakentamisen kokonaismäärän merkittävän kasvattamisen. Kalasataman osayleiskaavassa Hermannin rantatie on pääkatu, jonka vuorokautinen liikennemäärä on niin suuri, että se ei mahdollista asumisen sijoittamista kadun välittömään läheisyyteen ilman, että liikennettä ohjattaisiin tunneliin. Läpiajoliikenteen ohjautuessa pääasiallisesti Sörnäistentunneliin liikenteen melu ja päästöhaitat Hermannin rantatiellä vähenevät merkittävästi ja kadunvarren rakentamisessa voidaan painottua aikaisempaa enemmän asumiseen. Hermannin rantatien muuttuminen kokoojakatutyypiseksi luo uusia asuinrakentamisen mahdollisuuksia ja mahdollistaa paremmin toiminnallisesti sekoittuneiden kortteleiden rakentamisen. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat erityisesti Kalasataman metroaseman ympäristössä ja Hermannin rantatiellä.

Kalasataman metroaseman lähiympäristöön suunnitellut liikennematkat ovat perustuneet tunnelin rakentamiseen Kalasataman osayleiskaavavaiheesta lähtien. Helsingin yleiskaavassa on varaus tunneliyhteydelle. Sörnäisten tunnelin yleissuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 28.5.2012. Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2012 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Sörnäistentunnelin yleissuunnitelman.

Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaan nähden Sörnäistentunnelin on katsottu luontevasti mahdollistavan nykyisellä tehokkuudella noin 200 000 k-m<sup>2</sup> (noin 2 400 asuntoa) lisäyksen asuntotuotantoon. Asuinrakentaminen lisääntyy lähinnä muuttamalla alueen osayleiskaavan mukaisia palveluiden ja hallinnon sekä keskustatoiminnoille tarkoitettuja Hermannin rantatien vieressä sijaitsevia korttelialueita asumistarkoitukseen. Liike- ja toimitilarakentamisen kysyntään ja toteuttamiseen Helsingissä ja samoin Kalasataman alueella liittyy osin epävarmuutta ja aikataulullisia



riskejä. Merkittävää on, että toimitilarakentaminen on varsin hidasta tällä hetkellä Helsingissä ja toimitilaa on tarjolla runsaasti, myös Kalasataman alueella. Asuminen Kalasataman alueella on kuitenkin hyvin kysyttyä, ja asuinrakentamisen toteutuminen on huomattavasti nopeampaa kuin liike- ja toimitilarakentaminen.

Ottaen huomioon jo nykyisin osayleiskaavassa liike- ja toimitilarakentamiselle osoitetun runsaan rakennusoikeuden määrän kaava-alueella sekä AM-ohjelmassa asumiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet on perusteltua tutkia edellä mainittujen kortteleiden painottamista myös asumistarkoitukseen. Kaupunki on strategiaohjelmassaan painottanut Pasila-Vallila-Kalasatama -akselin kehittämisestä myös työpaikka- ja yritysvyöhykkeenä, jonka vuoksi alueella tulee turvata myös riittävän toimitilatonttivarannon säilyttäminen. Toimitilarakentamisen edellytyksiä tulee painottaa erityisesti Kalasataman keskuksen välittömässä läheisyydessä.

Asuinrakentamisen rakennusoikeuden yksikköhinta on tällä hetkellä toimitiloista saatavaan yksikköhintaan nähden hieman korkeampi. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan asuinrakentamiseen luovutetun rakennusoikeuden yksikköhinta on läpilaskettuna arviolta 25 - 35% korkeampi kuin toimitilarakennusoikeuden luovutuksesta saatava vastaava yksikköhinta ottaen huomioon AM-ohjelman mukaiset rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteet. Erityisen merkityksellistä on kuitenkin asuinrakentamisen osalta odotettavissa oleva ajallisesti nopeampi toteutuminen, jolloin tuloutus tapahtuu todennäköisesti huomattavasti nopeammin ja varmemmin kuin liike- ja toimitilarakentamisen osalta.

Sörnäistentunnelin toteutettavuus tai kannattavuus ei ole riippuvainen muista yleiskaavan väylähankkeista ja on liikenteellisten hyötyjen näkökulmasta yksittäisenä hankkeena myös kannattava. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasataman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Liikenteen aiheuttamien haittojen hallinta paranee, alueen toimintojen suunnittelu helpottuu ja siten alueesta on luotavissa viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Sörnäistentunnelin rakentaminen turvaa myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien rakentamis- ja kehittämismahdollisuudet Kalasataman alueella. Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta.

Pelkästään rakennusoikeuden yksikköhinnan arvonnousulla muuttamalla liike- ja toimitilantontteja asumistarkoitukseen ei voida kuitenkaan perustella tunneli-investoinnin kannattavuutta. Tunnelin rakentamisesta tulevat merkittävimmät hyödyt liittyvät lähinnä



asuntotuotannon määrälliseen lisäämiseen ja tästä johtuen nopeampaan tuloutukseen, joukkoliikenteen edellytysten paranemiseen, liikenteen sujuvoitumiseen ja itäisen kantakaupungin pääkatuverkoston kehittämiseen sekä viihtyisämpään kaupunkiympäristöön.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksen nro 12162 hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavaehdotus
- 2 Havainnekuva

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sörnäistentunnelia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162 seuraavan lausunnon:

Sörnäistentunnelin vaikutukset asuntorakentamiseen ja kaavatalouteen

Sörnäistentunnelin rakentaminen mahdollistaa osaltaan Kalasataman pohjoisosan asuinrakentamisen kokonaismäärän merkittävän kasvattamisen. Kalasataman osayleiskaavassa Hermannin rantatie on pääkatu, jonka vuorokautinen liikennemäärä on niin suuri, että se ei mahdollista asumisen sijoittamista kadun välittömään läheisyyteen ilman, että liikennettä ohjattaisiin tunneliin. Läpiajoliikenteen ohjautuessa pääasiallisesti Sörnäistentunneliin liikenteen melu ja päästöhaitat Hermannin rantatiellä vähenevät merkittävästi ja kadunvarren rakentamisessa voidaan painottua aikaisempaa enemmän asumiseen. Hermannin rantatien muuttuminen kokoojakatutyypiksi luo uusia asuinrakentamisen mahdollisuuksia ja mahdollistaa paremmin toiminnallisesti sekoittuneiden kortteleiden rakentamisen. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet sekä jalankulun ja pyöräilyn



olosuhteet paranevat erityisesti Kalasataman metroaseman ympäristössä ja Hermannin rantatiellä.

Kalasataman metroaseman lähiympäristöön suunnitellut liikenneratkaisut ovat perustuneet tunnelin rakentamiseen Kalasataman osayleiskaavavaiheesta lähtien. Helsingin yleiskaavassa on varaus tunneliyhteydelle. Sörnäisten tunnelin yleissuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 28.5.2012. Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2012 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Sörnäistentunnelin yleissuunnitelman.

Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaan nähden Sörnäistentunnelin on katsottu luontevasti mahdollistavan nykyisellä tehokkuudella noin 200 000 k-m<sup>2</sup> (noin 2 400 asuntoa) lisäyksen asuntotuotantoon. Asuinrakentaminen lisääntyy lähinnä muuttamalla alueen osayleiskaavan mukaisia palveluiden ja hallinnon sekä keskustatoiminnoille tarkoitettuja Hermannin rantatien vieressä sijaitsevia korttelialueita asumistarkoitukseen. Liike- ja toimitilarakentamisen kysyntään ja toteuttamiseen Helsingissä ja samoin Kalasataman alueella liittyy osin epävarmuutta ja aikataulullisia riskejä. Merkittävää on, että toimitilarakentaminen on varsin hidasta tällä hetkellä Helsingissä ja toimitilaa on tarjolla runsaasti, myös Kalasataman alueella. Asuminen Kalasataman alueella on kuitenkin hyvin kysyttyä, ja asuinrakentamisen toteutuminen on huomattavasti nopeampaa kuin liike- ja toimitilarakentaminen.

Ottaen huomioon jo nykyisin osayleiskaavassa liike- ja toimitilarakentamiselle osoitetun runsaan rakennusoikeuden määrän kaava-alueella sekä AM-ohjelmassa asumiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet on perusteltua tutkia edellä mainittujen kortteleiden painottamista myös asumistarkoitukseen. Kaupunki on strategiaohjelmassaan painottanut Pasila-Vallila-Kalasatama -akselin kehittämisestä myös työpaikka- ja yritysvyöhykkeenä, jonka vuoksi alueella tulee turvata myös riittävän toimitilatonttivarannon säilyttäminen. Toimitilarakentamisen edellytyksiä tulee painottaa erityisesti Kalasataman keskuksen välittömässä läheisyydessä.

Asuinrakentamisen rakennusoikeuden yksikköhinta on tällä hetkellä toimitiloista saatavaan yksikköhintaan nähden hieman korkeampi. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan asuinrakentamiseen luovutetun rakennusoikeuden yksikköhinta on läpilaskettuna arviolta 25 - 35% korkeampi kuin toimitilarakennusoikeuden luovutuksesta saatava vastaava yksikköhinta ottaen huomioon AM-ohjelman mukaiset rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteet. Erityisen merkityksellistä on kuitenkin asuinrakentamisen osalta odotettavissa oleva ajallisesti nopeampi toteutuminen, jolloin tuloutus tapahtuu todennäköisesti





huomattavasti nopeammin ja varmemmin kuin liike- ja toimitilarakentamisen osalta.

Sörnäistentunnelin toteutettavuus tai kannattavuus ei ole riippuvainen muista yleiskaavan väylähankkeista ja on liikenteellisten hyötyjen näkökulmasta yksittäisenä hankkeena myös kannattava. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasataman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Liikenteen aiheuttamien haittojen hallinta paranee, alueen toimintojen suunnittelu helpottuu ja siten alueesta on luotavissa viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Sörnäistentunnelin rakentaminen turvaa myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien rakentamis- ja kehittämismahdollisuudet Kalasataman alueella. Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta.

Pelkästään rakennusoikeuden yksikköhinnan arvonnousulla muuttamalla liike- ja toimitilantontteja asumistarkoitukseen ei voida kuitenkaan perustella tunneli-investoinnin kannattavuutta. Tunnelin rakentamisesta tulevat merkittävimmät hyödyt liittyvät lähinnä asuntotuotannon määrälliseen lisäämiseen ja tästä johtuen nopeampaan tuloutukseen, joukkoliikenteen edellytysten paranemiseen, liikenteen sujuvoitumiseen ja itäisen kantakaupungin pääkatuverkoston kehittämiseen sekä viihtyisämpään kaupunkiympäristöön.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksen nro 12162 hyväksymistä.

## Tiivistelmä

Sörnäistentunnelin rakentaminen mahdollistaa osaltaan Kalasataman pohjoisosan asuinrakentamisen kokonaismäärän merkittävän kasvattamisen. Liikennetunneli parantaa erityisesti Kalasataman keskeisimpien rakentamisalueiden ympäristön laatua merkittävästi. Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaan nähden Sörnäistentunnelin on katsottu luontevasti mahdollistavan nykyisellä tehokkuudella noin 200 000 k-m<sup>2</sup> (noin 2 400 asuntoa) lisäyksen asuntotuotantoon. Asuinrakentaminen lisääntyy lähinnä muuttamalla alueen osayleiskaavan mukaisia palveluiden ja hallinnon sekä keskustatoiminnoille tarkoitettuja Hermannin rantatien vieressä sijaitsevia korttelialueita asumistarkoitukseen.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan asuinrakentamiseen luovutetun rakennusoikeuden yksikköhinta on läpilaskettuna arviolta 25 - 35%



korkeampi kuin toimitilarakennusoikeuden luovutuksesta saatava vastaava yksikköhinta ottaen huomioon AM-ohjelman mukaiset rahoitus- ja hallintamuotojakamatavoitteet. Erytysmerkityksellistä on kuitenkin asuinrakentamisen osalta odotettavissa oleva ajallisesti nopeampi toteutuminen, jolloin tuloutus tapahtuu todennäköisesti huomattavasti nopeammin ja varmemmin kuin liike- ja toimitilarakentamisen osalta.

Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162 tukee AM-ohjelmassa esitettyjä määrällisiä ja laadullisia tavoitteita sekä asuntotuotannon lisäys tukee kaupungin taloutta ja parantaa kaavan taloudellisuutta.

## Esittelijä

### Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162 kiinteistölautakunnan lausuntoa 23.8.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 5.9.2013 saakka.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotus
- 2 Havainnekuva

## Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 453

Pöydälle 05.09.2013

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.



19.09.2013

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.09.2013 § 101

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotukseen nro 12162 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että tunnelin liikennejärjestelyt on toteutettava siten, ettei tunneliin muodostu ruuhkaa missään tilanteessa. Automaattisen palosammutusjärjestelmän lisäksi tunneliin tulee asentaa kiinteä sammutusvesiputkisto, jonka ulos-otot tulee sijoittaa yhdystunneleiden oviaukkojen läheisyyteen. Tunnelin tulvasuojausjärjestelyjen toimivuus nopeasti etenevässä tulvatilanteessa on varmistettava.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.08.2013 § 56

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12162.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Sörnäistentunnelin rakentamisen yhdistämään Sörnäisten rantatie ja Hermannin rantatie. Tavoitteena on myös Hermannin rantatien eteläosan luonteen muuttaminen pääväylästä alueelliseksi kokoojakaduksi, jolloin asuinrakentamismahdollisuudet sen läheisyydessä paranevat ja väylän kaupunkirakennetta katkaiseva vaikutus vähenee.



Sörnäistentunnelin välittömässä läheisyydessä on rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta merkittäviä rakennuskokonaisuuksia: Suvilahden voimalaitosalue (RKY 2009-kohde), Hanasaaren voimalaitosalue, Sörnäisten vankila (RKY 2009-kohde) ja Tukutorin alue. Tukutorin alueella, Sörnäistentunnelin maanalaisten tilojen kohdalla, on kolme sr-1-merkinnällä suojeltua alun perin Helsingin kaupungin teurastamon käytössä ollutta rakennusta: porttirakennus, hallintorakennus sekä itse teurastamorakennus.

Sörnäistentunneli alittaa Sörnäisten vankilan ja Tukutorin alueet, eikä näille alueille tai niiden läheisyyteen tule tunnelin maanpäällisiä rakenteita. Sörnäisten rantatielle suunniteltu tunnelin eteläpään ajoramppi sijoittuu Suvilahden ja Hanasaaren voimalaitosalueen läheisyyteen. Ajoramppi on katualueelle sijoittuva rakenne, joka nousee enimmillään 1,5 m katupinnan yläpuolelle. Tunnelin poistoilmahormi on sijoitettu Junatielle, nykyiselle katualueelle.

Kaupunginmuseon johtokunta korostaa, että suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee varmistaa sekä valtakunnallisesti merkittävien että asemakaavassa suojeltujen kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Kohteet eivät saa vaarantua tunnelin rakentamisen vuoksi. Tunnelin laajat suuaukot muuttavat voimakkaasti kulttuuriympäristöä ja katujen luonnetta. Siksi tunneliin liittyvät maanpäälliset rakenteet ja rakennelmat tulee suunnitella erityisellä huolella kaupunkikuvaan sopeuttaen, myös mittakaavaltaan. Lisäksi hankkeessa tulisi soveltaa prosenttiperiaatetta maanpäällisten rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Johtokunta puoltaa Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin varauksin.

## Käsittely

27.08.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Ville Ylikahri: Muutos kpl 5:

Lause: Lisäksi tunneliin liittyvät maanpäälliset rakenteet ja rakennelmat tulee suunnitella erityisellä huolella kaupunkikuvaan sopeuttaen, myös mittakaavaltaan.

Korvataan lauseilla:

Tunnelin laajat suuaukot muuttavat voimakkaasti kulttuuriympäristöä ja katujen luonnetta. Siksi tunneliin liittyvät maanpäälliset rakenteet ja rakennelmat tulee suunnitella erityisellä huolella kaupunkikuvaan sopeuttaen, myös mittakaavaltaan.



19.09.2013

Kannattajat: Irmeli Ahola

Vastaehdotus:

Kaisu Vesikansa: Lisäksi hankkeessa tulisi soveltaa prosenttiperiaatetta maanpäällisten rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kannattajat: Kyösti Helin

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 253

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Suunnitteilla oleva Sörnäistentunneli vähentäisi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittoja tunnelin yläpuolisella alueella, mitä voidaan pitää hankkeen merkittävänä ympäristöhyötynä. Tunnelin suiden lähistöllä haittojen lisääntyminen ja hallitseminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua ja ympäristöselvitysten tarkentamista. Suuaukkojen lähellä ilmanlaatu vastaa leviämismalliselvitysten mukaan Helsingin vilkkaimmin liikennöityjen katu ympäristöjen tilannetta. Liikenteestä aiheutuvat melutasot rakennusten julkisivuilla muodostunevat myös huomattavan korkeiksi.

Tunnelin ilmanvaihto on tarkoitus uusimman suunnitelman mukaan järjestää kahden poistoilmapiipun kautta. Leviämismallinnoksessa poistohormien vaikutusta ilmanlaatuun on tarkasteltu vain maanpintatasolla. Pohjoisen piipun päästöjen leviämisen tarkastelua tulee tarkentaa siten, että siinä otetaan huomioon pakokaasujen leviäminen eri korkeuksilla ottaen huomioon Agrokseenmäkeen jo rakennetut asuintalot.

Uusien asuinkortteleiden suunnittelussa Hermannin rantatien varrelle täytyy huolehtia siitä, ettei alueelle muodostu katukuilumaisia olosuhteita, jotka heikentäisivät ilmanlaatua arvioidusta. Typpidioksidipitoisuuden vuorokausiohjearvon on arvioitu ylittyvän pohjoisen tunnelin suun lähelle rakennettujen asuinrakennusten kohdalla noin 10 metrin korkeudelle saakka. Lasketut



pienhiukkaspitoisuudet ylittävät WHO:n suosituksen mukaisen vuorokausiohjearvon laajalla alueella, mikä vastaa tilannetta Helsingin vilkkaissa liikenneympäristöissä ja puunpolton vaikutuksesta myös joillakin pientaloalueilla. Tunnelin päästöjen ohjaaminen hormoneihin pienentää typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuuksia maanpintatasolla tunnelin suuaukkojen lähellä ja pienentää selvästi sen alueen kokoa, missä typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuuksien ohje- ja raja-arvopitoisuuksien ylittyminen on mahdollista. Mallilaskelmien mukaan tunnelivaihtoehto poistohormeilla on tunnelin suuaukkojen lähiympäristön kannalta parempi vaihtoehto kuin tunnelin päästöjen johtaminen ulos tunnelin suuaukoista. Tunnelin ilmanvaihdon suunnittelussa tulee edelleen pyrkiä ratkaisuun, jossa poistohormeihin ohjattavan ilman osuus nousisi leviämismallilaskelmissa käytetystä 70 %:sta lähelle 90 %:a, jota on pidetty alustavissa suunnitelmissa mahdollisena tavoitteena.

Lisääntyvä liikenne ja tunnelin suuaukot lisäävät myös melua. Kaava-aineistosta puuttuvat kuitenkin selvitykset, joiden perusteella melutilannetta voitaisiin arvioida. Selvityksissä tulee arvioida jo rakennettujen ja rakenteilla olevien asuin- ja liikenneympäristöjen meluntorjunnan riittävyys ja mahdollinen absorptioverhoilun tarve ja teho tunnelin suuaukoilla. Kaavaselostusta tulee näiltä osin täydentää. Poistoilmahormien läheisyydessä tulee huomioida läheisiin korkeisiin asuinrakennuksiin kohdistuva ilmanvaihtomelu, joka voi erottua ja häiritä mm. yöaikaan. Suunnittelutavoitteena tulee pitää enimmillään 45 dB:n melutasoa, jota pidetään yleisenä tavoitetasona LVIS-laitteiden melulle.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 27.8.2013

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Olemme tarkastaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavan vaikutukset Helsingin Energian toimintoihin ovat kahdenlaiset. Asemakaavan muutos edellyttää merkittäviä johtosiirtoja ja lisäksi Sörnäistentunnelin aiheuttamat lopulliset liikennejärjestelyt aiheuttavat toimenpiteitä Helsingin Energian hallinnassa olevalle toimistorakennukselle Sörnäisten Rantatien eteläpuolella.



19.09.2013

9.10.2012 pidetyssä viranomaisneuvottelussa Helsingin Energian esille tuomat asiat ovat edelleen keskeisiä. Viranomaisneuvottelussa esille tuoduista asioista osaa on jo tarkennettu Fundatec Oy tekemässä selvityksessä. Fundatec Oy:n selvityksessä on arvioitu johtosiirtojen kustannukset kohtuullisella tarkkuudella. Johtosiirroista voi rakennustyön ajankohdasta riippuen tulla myös energianhankinnan lisäkustannuksia, mikäli Hanasaaren voimalaitoksen tuotantotehoa ei saa siirrettyä asiakkaille, vaan Helsingin Energian on käytettävä kalliimpia energianhankintamuotoja. Mahdolliset energianhankinnan lisäkustannukset on osoitettava tunnelihankkeelle.

Fundatec Oy:n selvityksessä on myös tarkasteltu asemakaavan toteuttamisen aikaisia liikennejärjestelyjä. Selvityksestä ei kuitenkaan ilmene, onko pelastuslaitoksen kalustolla riittävä esteetön pääsy voimalaitosalueelle.

Energiahuoltoalueen liikenne on vilkasta. Liikenteen muodostavat henkilökunnan työmatkaliikenne ja huoltoliikenne sekä Hanasaaren voimalaitoksella aloitettavan suuren mittakaavan pelletin polton myötä lisääntyvä polttoainelogistiikan aiheuttama raskas liikenne. Liikennejärjestelyjen tarkastelu on ulotettava koko tunnelin vaikutusalueelle, jotta raskailla ylileveillä ja -korkeilla kuljetuksilla on esteetön pääsy energiahuoltoalueelle vähintään yhdestä tulosuunnasta.

Sörnäisten tunnelin asemakaava ja siihen liittyvä liikennesuunnitelma toteutuessaan johtavat Helsingin Energian hallinnassa olevan toimistorakennuksen purkamiseen. Helsingin Energialla ei ole tarvetta ko. rakennuksen purkamiseen, vaikka toiminnot rakennuksesta siirretään muualle. Helsingin Energia esittää, että Sörnäistentunnelin toteutussuunniteluun sisällytetään Vilhonvuorenkadun jatke ja toimistorakennuksen purku.

Helsingin Energialla ei ole muuta huomautettavaa asiaan.

HELSINGIN ENERGIA

Pekka Manninen

toimitusjohtaja

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.08.2013 § 303

HEL 2011-006261 T 10 03 03



Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Sörnäistentunnelin tavoitteena on varmistaa pääkatuliikenteen sujuminen itäisessä kantakaupungissa pohjois-eteläsuunnassa Kalasataman alueen keskeisimmän osan rakentuessa. Tunneli siirtää alueen läpiajoliikenteen pois Kalasataman keskeisiltä alueilta ja mahdollistaa asuntotuotannon lisäämisen alueelle.

Korkeusasemien ja teknisten ratkaisujen suunnittelun osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota merivesi- ja hulevesitulvien hallintaan kaikissa olosuhteissa tunnelin suuaukoilla ja lähialueilla. Tulvien hallinta tulee toteuttaa niin, että suuaukoilla ei tarvita erillistä setti- tai mekaanista patorakennetta. Sörnäistentunnelin päiden tasaus tulee suunnitella niin, että tunnelin ajoluiskat toimivat yhdessä vesitiiviin kaukalon kanssa tulvavallina.

Rakennusviraston talousarviosuunnitelmassa on varauduttu Sörnäistentunnelin yleissuunnitteluun vuosina 2013 ja 2014, sekä rakennesuunnitteluun vuosina 2015-2017. Rakennusviraston viimeisimmässä talousarvioehdotuksessa on esitetty, että tunneli toteutetaan vuosina 2018-2021.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2013 § 187

Pöydälle 28.5.2013

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Ksv 2281\_1, Sörnäisten rantatie/Hermannin rantatie, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti





19.09.2013

- lähettää 28.5.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) osaa korttelin 252 tontista 12 ja katualuetta sekä maanalaisia tiloja (osaa korttelin 252 tontista 12, osaa korttelin 10281 tontista 14, osaa korttelin 10282 tontista 5 ja katualuetta), 21. kaupunginosan (Hermannin) katu-, puisto- ja rautatiealueita sekä maanalaisia tiloja (osaa korttelin 21001 tontista 3, osaa korttelin 21005 tontista 5, osaa korttelin 21015 tonteista 1 ja 2, osaa korttelin 21016 tonteista 2 ja 3, osaa korttelin 21017 tonteista 4, 5 ja 6, osaa korttelin 21018 tonteista 1, 3 ja 4, osaa korttelin 21274 tonteista 10 ja 11, osaa korttelin 21674 tontista 3 ja katu-, puisto- ja rautatiealueita) koskevan Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksen nro 12162 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

28.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi

Rakennusvirasto 22.10.2012

HEL 2011-006261 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt 17.9.2012 rakennusviraston mielipidettä Sörnäistentunnelin asemakaavaluonnoksesta. Asemakaava-alue sijaitsee 10. ja 21. kaupungiosassa (Sörnäinen ja Hermannin). Asemakaavaluonnokseen kuuluu katu-, puisto ja rautatiealueita sekä maanalaisia tiloja katu-, puisto-, rautatie- ja korttelialueilla. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus Sörnäistentunnelille.

Sörnäistentunneli on Sörnäisten rantatien ja Hermannin rantatien välinen, pääosin kallio- ja betonitunnelissa kulkeva suunniteltu katu.



Sörnäisten rantatieltä Vilhovuorenkadun kulmasta Hermannin rantatielle Sörnäistenkadun risteyksen ja Saarenkadun väliin sijoittuva tunneli myös mahdollistaa liikenteen sujuminen pohjois-eteläsuunnassa Kalasataman alueen keskeisimmän osan rakentuessa. Tunnelin myötä Hermannin rantatien eteläosan luonne muuttuu pääväylästä alueelliseksi kokoojakaduksi, jolloin asuinrakentaminen sen läheisyydessä tulee mahdolliseksi.

Sörnäistentunnelin pituus on noin 1,5 kilometriä. Tunneli on mitoitettu kahdelle yksikaistaiselle ja erilliselle liikennetunnelille, jotka on suunniteltu pääasiassa henkilö- ja kuorma-autoliikenteelle nopeusrajoituksen ollessa 50 km/h . Tunnelissa ei sallita vaarallisten aineiden kuljetuksia eikä kevyttä liikennettä.

Tunnelin suuaukkojen korkeustaso on asemakaavaluonnoksessa määritelty +2 metriin. Tunnelin suuaukkojen tasaus on suunniteltava niin, että tulvatilanteessa tunneliin estetään veden pääsy muulla tavoin kuin asentamalla erillisiä patolementtejä tunnelin suuaukkoihin. Rakennusviraston mielestä suuaukkojen korkeustaso tulee määrätä +3 metriin. Sörnäisten rantatiellä ovat vaaroina sekä merivesi- että hulevesitulvat. Kirjeen liitteenä on valokuvia 20.8.2011 Sörnäisten rantatiellä olleesta hulevesitulvasta suunnitellun tunnelin suuaukon läheltä.

Asemakaavaluonnoksessa on annettu kaupunkikuvallisia kaavamääräyksiä. Sörnäistentunnelin maanpäällisten rakenteiden pintamateriaalit tulee määrittää vasta jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksessä mainitut pintamateriaalit (esiruostutettu teräs, esipatinoitu kupari tai messinkiseos) eivät rakennusviraston mielestä sovellu teknisiltä ominaisuuksiltaan materiaaleiksi katualueelle. Kaavamääräyksestä tulee poistaa määräykset maanpäällisten rakenteiden pääasiallisista pintamateriaaleista.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee vielä selvittää rakentamisvaiheessa syntyvän louheen varastointialueiden, kaluston ja työmaakoppien vaatimat tilantarpeet. Myös Sörnäistentunnelin pysyvät vaikutukset liikenteeseen ja ne katuverkkoon, joihin liikenteen ongelmat siirtyvät, tulee selvittää ja ratkaista. Samoin ajoyhteydet ja pidempiaikaisten liikennejärjestelyiden vaikutukset sekä lähiasukkaisiin että ympärillä olevaan kaupunkiin tulee selvittää.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitettyjen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

#### Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335



19.09.2013

---

elmeri.ahti(a)hel.fi



**§ 489**

**Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 10. - 19.9.2013 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	80
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	51, 52
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	167 - 170
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	12
Tonttiosaston osastopäällikkö	175, 176
Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö	4, 5

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Päätösehdotus**

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



**§ 490**

**Pyydetyt kaavalausunnot**

**Päätös**

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 12215

HEL 2011-005133

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

15.11.2013/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö Asemakaavan muutoshakemus nro 12113

Lauttasaaren tontille 31112/5, Perttulantie 6

HEL 2011-006949

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

6.11.2013/Määräaika/To

3

Ksv:n lausuntopyyntö Länsisataman, Jätkäsaaren (20. ko) asemakaavan muutos nro 12204 , Kvarteret Victoria

HEL 2012-013037

Kiinteistövirasto/Päätätjä

6.11.2013/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävinä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 12215

HEL 2011-005133

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

15.11.2013/Määräaika/To



19.09.2013

---

2

Ksv:n lausuntopyyntö Asemakaavan muutoshakemus nro 12113  
Lauttasaaren tontille 31112/5, Perttulantie 6  
HEL 2011-006949  
Kiinteistölautakunta/Päätätjä  
6.11.2013/Määräaika/To

3

Ksv:n lausuntopyyntö Länsisataman, Jätkäsaaren (20. ko)  
asemakaavan muutos nro 12204 , Kvarteret Victoria  
HEL 2012-013037  
Kiinteistövirasto/Päätätjä  
6.11.2013/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



19.09.2013

Vp/6

**§ 491**  
**Viraston tiedotuksia**

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Päätösehdotus**

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



## § 492

### Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer





19.09.2013

---

## Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen  
puheenjohtaja

Kristina Montell  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomas Rantanen

Mari Rantanen

Joonas Pulkkinen

Elina Das Bhowmik

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 27.09.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



19.09.2013

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 457 - 459, 461, 465, 469 - 474, 476, 481, 483, 486 - 488, 490 - 491 §:t**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 460, 462, 468, 489, 492 §:t**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 3

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 475, 477, 478, 479, 480, 482, 484, 485 §:t**

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



19.09.2013

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

### Pöytäkirja



19.09.2013

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

#### 4

### OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 463, 464, 466, 467 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

#### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10



19.09.2013

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan



19.09.2013

vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

### 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 kohdista 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



19.09.2013

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on



19.09.2013

---

saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

### Pöytäkirja

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