



02.03.2015

Kokousaika 02.03.2015 16:00 - 17:57, keskeytetty 17:03 - 17:16

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Rauhamäki, Tatu Pajamäki, Osku	kaupunginhallituksen puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja poistui 17:49, poissa: osa 244 §:ää
Kari, Emma Honkasalo, Veronika Karhuvaara, Arja	2. varapuheenjohtaja poistui 17:17, saapui 17:57 saapui 16:08, poistui 17:56, poissa: 218 - 221 §:t ja osa 244 §:ää
Kivekäs, Otso Modig, Silvia Männistö, Lasse Oskala, Hannu Peltokorpi, Terhi Rantala, Marcus Rissanen, Laura Torsti, Pilvi Vainikka, Mirka Huru, Nina	poistui 17:17, poissa: 244 § poistui 17:50, poissa: osa 244 §:ää varajäsen poistui 17:17, poissa: 244 §
Nyholm, Henrik	varajäsen saapui 17:17, poistui 17:57, läsnä: osa 244 §:ää

Muut

Puoskari, Mari Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja poistui 16:28, poissa: 226 - 244 §:t
Paavolainen, Sara	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Pajunen, Jussi Sauri, Pekka Viljanen, Ritva Sutinen, Pia Sinnemäki, Anni Korhonen, Tapio	kaupunginjohtaja apulaiskaupunginjohtaja apulaiskaupunginjohtaja vs. apulaiskaupunginjohtaja apulaiskaupunginjohtaja kansliapäällikkö



02.03.2015

	poistui 16:47, saapui 16:56, poissa: 228 - 232 §:t
Pohjaniemi, Marju	henkilöstöjohtaja
Saxholm, Tuula	rahoitusjohtaja
Summanen, Juha	hallintojohtaja
Sarvilinna, Sami	kaupunginlakimies
Katajamäki, Paula	tiedottaja
Peltonen, Antti	hallintopäällikkö
	poistui 16:55, poissa: 232 - 244 §:t
Andersson, Victor	kaupunginsihteeri
Erroll, Katri	vs. kaupunginsihteeri
Härmälä, Timo	kaupunginsihteeri
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteeri
Nyfors, Maria	kaupunginsihteeri
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Thodén, Annikki	vs. kaupunginsihteeri
Vallittu, Anja	kaupunginsihteeri
Lindén, Timo	vs. apulaiskaupunginsihteeri
Menna, Lauri	hallintoasiantuntija
Honkasalo, Veronika	vasemmistoliiton valtuustoryhmän puheenjohtaja
	asiantuntija
	saapui 17:17, poistui 17:57, läsnä: osa 244 §:ää
Månsson, Björn	ruotsalaisen kansanpuolueen valtuustoryhmän puheenjohtaja
	asiantuntija
	saapui 17:17, poistui 17:57, läsnä: osa 244 §:ää
Malinen, Matti	talousarviopäällikkö
	asiantuntija
	saapui 16:36, poistui 16:53, läsnä: osa 228 §:ää
Puntanen, Sini	osastonjohtaja (HSL)
	asiantuntija
	saapui 17:17, poistui 17:57, läsnä: osa 244 §:ää
Rihtniemi, Suvi	toimitusjohtaja (HSL)
	asiantuntija
	saapui 17:17, poistui 17:57, läsnä: osa 244 §:ää

Puheenjohtaja

Tatu Rauhamäki

kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



02.03.2015

218 - 244 §:t

Esittelijät

Jussi Pajunen	kaupunginjohtaja 218 - 223 ja 227 - 230 §:t
Anni Sinnemäki	apulaiskaupunginjohtaja 224 - 226 ja 240 - 244 §:t
Ritva Viljanen	apulaiskaupunginjohtaja 231 ja 234 - 237 §:t
Pekka Sauri	apulaiskaupunginjohtaja 232 - 233 §:t
Pia Sutinen	vs. apulaiskaupunginjohtaja 238 - 239 §:t

Pöytäkirjanpitäjä

Lauri Menna	hallintoasiantuntija 218 - 244 §:t
-------------	---------------------------------------



02.03.2015

§	Asia	
218	Kj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
219	Kj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
220	Kj/1	V 25.3.2015, Nuorten aloitteiden käsittely Helsingin kaupungissa
221	Kj/2	V 11.3.2015, Rakennuslautakunnan jäsenen valinta
222	Kj/3	V 11.3.2015, Erityinen kuntajakoselvitys ja kuntarakennelain mukainen yhdistymissopimus
223	Kj/4	V 11.3.2015, Kj / Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite Veolia-konserniin kuuluvien yhtiöiden sopimuksista
224	Kaj/1	V 11.3.2015, Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisen hankehinnan korottaminen
225	Kaj/2	V 25.3.2015, Vuokrauserusteet asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015
226	Kaj/3	V 25.3.2015, Uudelleen vuokrattavien tai vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokralaisille
227	Kj/3	Helsinki-mitalin valmistaminen vuonna 2015
228	Kj/4	Vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raami ja talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2016–2018 laatimishojeet
229	Kj/5	Kaupunginvaltuuston 25.2.2015 tekemien päätösten täytäntöönpano
230	Kj/6	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
231	Kj/7	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
232	Ryj/1	Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Pietilän läntisen sillan uusimisesta ja valmisteluluvasta
233	Ryj/2	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
234	Sj/1	Valtuutettu Johanna Sydänmaan toivomusponsi Alppilan ja Vuosaaren lukioiden omista rakennuksista
235	Sj/2	Valtuutettu Leo Straniuksen toivomusponsi Yhtenäiskoulun lukion oppilaiden yhtenäisen koulupolun turvaamisesta
236	Sj/3	Heteniityn pallokentän vuokraaminen Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:lle



02.03.2015

237	Sj/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
238	Stj/1	Valtuutettu Helena Kantolan toivomusponsi opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalle laadittujen laatukriteerit -työvälineen käyttömahdollisuuksista päivähoitopaikkojen tilamitoituksessa
239	Stj/2	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
240	Kaj/1	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Mellunkylän Vaarnatien alueen asemakaava-asiassa (nro 12206)
241	Kaj/2	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaava-asiassa (nro 12228)
242	Kaj/3	Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa (Ullanlinna, tontti 7104/14)
243	Kaj/5	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
244	Kaj/4	Ilta kouluasia: Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tilannekatsaus



02.03.2015

Kj/1

§ 218

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Torstin ja Rissasen sekä varatarkastajiksi jäsenet Männistön ja Modigin.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Oskalan ja Raatikaisen sekä varatarkastajiksi jäsenet Männistön ja Kivekkään.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



02.03.2015

Kj/2

§ 219

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



02.03.2015

Kj/1

§ 220

V 25.3.2015, Nuorten aloitteiden käsittely Helsingin kaupungissa

HEL 2014-007441 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä kaupunginvaltuuston työjärjestykseen uuden 25 a §:n, joka kuuluu seuraavasti:

Nuorten aloite

Kaupunginhallituksen tulee esittää valtuuston tietoon kerran vuodessa viimeistään sen huhtikuussa pidettävässä kokouksessa kaupungin toimivaltaan kuuluvissa asioissa 13-17 -vuotiaiden nuorten aloitteet ja niiden johdosta suoritettavat toimenpiteet sekä Ruuti nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmän ydinryhmän lausunto asiassa.

Käsiteltäessä nuorten aloitteita sallitaan keskustelu. Päätöksentekoa yksittäisten nuorten aloitteiden osalta ei toivomusponsia lukuun ottamatta sallita.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi
Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780
johanna.m.seppala(a)hel.fi

Liitteet

1 Sääntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus vahvisti 13.6.2011 Ruuti-järjestelmän Helsingin nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmäksi ja kehotti kaupungin virastoja ja laitoksia hyödyntämään sitä sekä ottamaan huomioon nuorten kuulemisessa esille tulevat seikat. Lisäksi kaupunginhallitus



kehotti kaupungin lauta- ja johtokuntia varaamaan nuorille mahdollisuuden tulla kuulluksi heitä koskevissa asioissa. Kaupunginhallitukselle esiteltiin Ruudin toimintaa 3.2.2014, jonka jälkeen nuorisoasiainkeskuksessa ryhdyttiin valmistelemaan periaatteita, joiden mukaan nuorten tekemiä aloitteita käsitellään kaupungissa. Nuorisolautakunta teki tätä koskevan esityksen 12.6.2014. Nuorisolautakunnan esitys ja käydyt äänestykset käyvät ilmi päätöshistoriasta.

Yksi Ruuti-järjestelmän keskeisistä tavoitteista on viedä nuorten osallistuminen ja vaikuttaminen osaksi virastojen vakiintunutta toimintaa. Nuorisoasiainkeskuksen ja opetusviraston tuki Ruuti-järjestelmän kannalta tärkeää, mutta keskeistä on, että nuorten aloitteita käsitellään kaikissa kaupungin toimijoissa huolellisesti ja että nuorten aloitteet saavat riittävän painoarvon.

Ehdotetun johtosääntömuutoksen kautta nuorten aloitteet ja Ruuti ydinryhmän lausunto asiassa tuotaisiin vuosittain kaupunginvaltuustolle tiedoksi. Tällä tavoin halutaan tukea nuorten vaikuttamismahdollisuuksia. Taustalla on pyrkimys saada nuoret mukaan yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Nuorten laskeva äänestysaktiivisuus ja vähäinen kiinnostus perinteiseksi miellettyihin vaikuttamisen tapoihin voivat jatkuessaan muodostaa uhkan kunnalliselle demokratian toimivuudelle. Uudistus vastaa osaltaan nuorisolain 8 §:n säännökseen, jonka mukaan nuorille tulee järjestää mahdollisuus osallistua paikallista ja alueellista nuorisotyötä ja -politiikkaa koskevien asioiden käsittelyyn ja että nuoria kuullaan heitä koskevissa asioissa.

Hallituksen esitys uudeksi kuntalaiksi on annettu eduskunnalle marraskuussa 2014. Lakiesityksen mukaan kunnille säädetään velvoite asettaa nuorisovaltuustot tai niitä vastaavat nuorten vaikuttajaryhmät. Ne eivät lakiesityksen mukaan riitä ainoaksi nuorten vaikuttamiskeinoksi, vaan nuorten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia tulee edelleen kehittää myös muutoin. Tarkoituksena on myös, että jatkossa kuntalain ja nuorisolain sääntelyt täydentävät toisiaan. Kunnan asukkaan aloiteoikeutta koskeva sääntely kuntalaissa pysyy pääsääntöisesti nykyisenlaisena. Aloiteoikeus säilyy kaikenikäisten kunnan asukkaiden oikeutena.

Nuorten aloitteella päätösehdotuksessa tarkoitetaan Ruuti-järjestelmän piirissä olevien 13-17 -vuotiaiden nuorten tekemiä aloitteita. Nuorten aloitteet voivat koskea esimerkiksi paikallisia, oman lähialueen julkisia palveluita, ajankohtaisia nuorten elämään liittyviä aiheita tai koko kaupunkia koskevia asioita. Lähtökohtaisesti em. nuorten aloitteet tehdään Ruuti.net-sivuston kautta. Tätä kautta tehdyt aloitteet



käsitellään työjärjestyksen 25 a §:n mukaisessa menettelyssä. Tämä ei sulje pois nuorten mahdollisuuksia muita lainsäädäntöön perustuvia tapoja panna asia vireille.

Tarkoituksena on, että nuorten aloitteet valmistellaan ja käsitellään pitkälti samalla tavoin kuin kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 25 §:ssä tarkoitetut kunnan asukkaiden aloitteet. Nuorille tarvittaessa varaudutaan tarjoamaan erityistä tukea ja opastusta aloitteen tekemisessä.

Kaupunginhallitus ilmoittaa, että jos kaupunginvaltuusto hyväksyy nyt ehdotetun johtosääntömuutoksen, niin kaupunginhallitus tulee antamaan ohjeet Ruuti osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmää täydentävistä periaatteista nuorten aloitteiden käsittelemiseksi.

Edelleen kaupunginhallitus ilmoittaa, että se tulee kehottamaan kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisosiainkeskuksen kanssa seuraamaan ja tuomaan selvityksen Ruuti-aloitejärjestelmän toimivuudesta ja hankkimaan siitä Ruuti ydinryhmän lausunnon 31.12.2016 mennessä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi
Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780
johanna.m.seppala(a)hel.fi

Liitteet

1 Sääntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

Tiedoksi; Muutoksenhaku: kunnallisvalitus, kaupunginvaltuusto

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Nuorisolautakunta 12.06.2014 § 62

HEL 2014-007441 T 00 01 00

Esitys



Nuorisolautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyisi seuraavat yhdenmukaiset, kaupunkitasoiset periaatteet nuorten aloitteiden käsittelystä 1.5.2015 alkaen:

1. Ruuti.net – verkkosivun aloitetyökalu vakiinnutetaan nuorten aloitejärjestelmäksi Helsingin kaupungissa.
2. Jokaisessa kuntalaisille palveluita tuottavassa hallintokunnassa nimetään Ruuti-vastuuhenkilö, joka vastaa nuorten aloitteiden seuranta- ja raportointitietojen tuottamisesta Ruuti.net – verkkosivuille.
3. Nuori aloitteen tekijä saa kymmenen päivän sisällä tiedon siitä, missä virastossa aloite käsitellään, kuka vastaa aloitteen käsittelystä ja miten aloitetta esitetään käsiteltävän.
4. Nuorisolautakunta käsittelee nuorten aloitteet kaksi kertaa vuodessa. Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.
5. Kaupunginvaltuusto käsittelee aloitteet kerran vuodessa.
6. Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa.

Käsittely

12.06.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Tommi Laitio: lisäys kohtaan 4: Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.

Vastaehdotus:

Aleksej Fedotov: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

Kannattajat: Benjamin Ellenberg

Vastaehdotus:

Timo Kontio: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."



02.03.2015

Kj/1

Kannattajat: Vesa Korkkula

1 äänestys

JAA-ehdotus: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 1

Aleksej Fedotov

Ei-äännet: 4

Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Marlon Moilanen

Tyhjä: 4

Benjamin Ellenberg, Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho, Sanna Lehtinen

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 2

Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho

Ei-äännet: 7

Benjamin Ellenberg, Aleksej Fedotov, Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Sanna Lehtinen, Marlon Moilanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Tommi Laitio



02.03.2015

Kj/1

Lisätiedot

Inari Penttilä, suunnittelija, puhelin: 89091

inari.penttila(a)hel.fi

Markku Toivonen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 89053

markku.toivonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/2

§ 221

V 11.3.2015, Rakennuslautakunnan jäsenen valinta

HEL 2014-001863 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Johanna Ahoselle vapautuksen rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta ja
2. valita _____ uudeksi jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää todeta, että uuden jäsenen henkilökohtaisena varajäsenenä rakennuslautakunnassa on Jorma Loimukoski.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Johanna Ahosen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



02.03.2015

Kj/2

Johanna Ahonen (Kok.) pyytää 17.2.2015 vapautusta rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 16.1.2013, 5 § Johanna Ahosen jäseneksi rakennuslautakuntaan toimikaudeksi 2013 - 2016.

Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi jäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

1 Johanna Ahosen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Rakennuslautakunta
Kaupunginkanslia
Taloushallintopalvelut -liikelaitos



02.03.2015

Kj/3

§ 222

V 11.3.2015, Erityinen kuntajakoselvitys ja kuntarakennelain mukainen yhdistymissopimus

HEL 2013-012903 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä metropolialueen erityisessä kuntajakoselvityksessä valmistellun kuntarakennelain 8 §:n mukaisen yhdistymissopimuksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Sipoon kunnan välillä.

2

Kaupunginvaltuusto toteaa perusteluinaan kuntajakoselvittäjien esityksestä seuraavaa:

Kuntajakoselvittäjien raportissa ja yhdistymissopimuksessa on esitetty riittävät perustelut kuntajaon muuttamisen tarpeesta ja selvitetty miten kuntarakennelain 4 §:ssä säädetyt kuntajaon edellytykset täyttyvät.

Selvitysraportti vastaa pääosin Helsingin kaupungin näkemystä kuntajaon muuttamisen tarpeesta. Ehdotus uudeksi kuntarakenteeksi ja uuden metropolikaupungin periaatteet vastaavat pääpiirteissään kaupungin näkemystä uuden kunnan perustamisen periaatteista ja järjestelyistä.

Yhdistymissopimus sisältää kaupungin näkökulmasta riittävät linjaukset ja yksityiskohdat yhdistymisestä päättämiseksi.

Yhdistymissopimuksessa määritellään keskeiset uuden kunnan perustamiseen liittyvät asiat.

Esityksen mukainen kuntajaon muutos ja kuntien yhdistyminen on suomalaisessa kuntakentässä laajuudessaan suuri. Muualla maassa tehtyjen kuntauudistusten perusteella yhdistettävien kuntien koko ei kuitenkaan muodosta erityistä poikkeusta yhdistymisprosessiin. Myös maan suurimmilla kaupunkiseuduilla on tehty onnistuneita kuntien yhdistämiä (esim. Kouvola, Oulu).

Yhdistymisprosessin kokoluokkaa pienentää merkittävästi kansallisen sote-uudistuksen toteuttaminen samanaikaisesti. Sote-uudistuksen toteutuessa hallituksen esityksen mukaisella tavalla ja sote-palvelujen



02.03.2015

Kj/3

henkilöstön siirtyessä pois kunnista kuntien talousarviot ja henkilöstömäärä lähes puolittuvat. Yhdistymissopimuksella muodostettava uusi kunta olisi siis henkilöstömäärältään nykyisen Helsingin kaupungin kokoluokkaa. Näin ollen sote-uudistuksen toteutuessa ei tässä kuntien yhdistymisessä syntyisi erityisen suurta organisaatiota.

Uuden kunnan muodostamisen strategiset päätavoitteet ovat yhdensuuntaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 ja sen sisältämän vision kanssa.

Uuden kunnan yhdyskuntarakenteen periaatteet ovat yhdensuuntaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 tavoitteiden ja toimenpiteiden kanssa.

On perusteltua, että yhdistymishallituksen tehtävänä on valmistella alueellisten toimielinten valintaa voimassaolevan lainsäädännön puitteissa, tavoitteena erilaisten asukkaiden osallistumismallien toteuttaminen.

Palveluiden yleiset periaatteet ovat pääosin yhdenmukaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 tavoitteiden ja toimenpiteiden kanssa.

Taloudenhoidon periaatteet ovat kansallisten julkisen talouden tavoitteiden ja kaupungin strategiaohjelman mukaiset.

Yhdistymissopimus on hyväksyttävissä ilman muutoksia.

Kaupunginvaltuusto toteaa lisäksi, että kaupunki on tarvittaessa valmis järjestämään yhdistymisasiasta kunnallisen kansanäänestyksen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Osku Pajamäki: Muutetaan päätösehdotus kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

1

Kaupunginvaltuusto päättää hylätä metropolialueen erityisessä kuntajakoselvityksessä valmistellun kuntarakennelain 8 §:n mukaisen yhdistymissopimuksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Sipoon kunnan välillä.

2

Kaupunginvaltuusto toteaa perusteluinaan kuntajakoselvittäjien esityksestä seuraavaa:



02.03.2015

Kj/3

Kuntajakoselvittäjien raportissa ja yhdistymissopimuksessa ei ole esitetty riittäviä perusteluja kuntajaon muuttamisen tarpeesta eikä ole selvitetty, miten kuntarakennelain 4 §:ssä säädettyt kuntajaon edellytykset täyttyvät.

Selvitysraportti ei vastaa Helsingin kaupungin näkemystä kuntajaon muuttamisen tarpeesta. Ehdotus uudeksi kuntarakenteeksi toisi Suur-Helsinkiin kokonaan uuden kaupunginosahallinnon, jossa kaupunginosat kuitenkin olisivat väestömäärältään keskisuuren suomalaisen kaupungin, esimerkiksi Lahden kokoisia eivätkä siten täyttäisi nykyaikaisen lähidemokratian vaatimuksia. Samalla laajemman metropolialueen kysymykset jäisivät vaille niistä vastaavaa tahoja, jonka muodostumiselle ylivoimaisen suureksi koettu Suur-Helsinki päinvastoin toisi lisää esteitä.

Yhdistymissopimus ei sisällä kaupungin näkökulmasta riittäviä linjauksia eikä yksityiskohtia yhdistymisestä päättämiseksi.

Esityksen mukainen kuntajaon muutos ja kuntien yhdistyminen on suomalaisessa kuntakentässä laajuudessaan suuri mutta yhtäältä ei silti kata todellista työssäkäyntialuetta ja toisaalta vaatii uuden hallintotason muodostamista.

Eduskunnassa valmistellaan parhaillaan sote-lainsäädännön uudistusta, joka poikkeaa täysin kuntajakoselvittäjien työn aikaisesta viiden valtakunnallisen sote-alueen eriytetystä tilaaja-tuottajamallista. Uusi malli perustuu paljon pienemmille, yhdistetyille järjestämis- ja tuottajaorganisaatioille, jotka ovat kuntayhtymiä, ja rakentuu pitkälti sairaanhoitopiirien ympärille. Sen vaikutuksia kuntien henkilöstöön ja suhdetta esitettyyn Suur-Helsinkiin on tässä vaiheessa mahdotonta arvioida.

Uuden kunnan muodostamisen strategiset päätavoitteet ovat yhdensuuntaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 ja sen sisältämän vision kanssa. Päätavoitteet ja visio on kuitenkin esitetty niin yleisellä tasolla, ettei niillä voida perustella Suur-Helsingin perustamista.

Uuden kunnan yhdyskuntarakenteen periaatteet ovat yhdensuuntaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 tavoitteiden ja toimenpiteiden kanssa. Tavoitteet ja toimenpiteet on kuitenkin esitetty niin yleisellä tasolla, ettei niillä voida perustella Suur-Helsingin perustamista.

Asukasosallistumisen ja lähidemokratian menetelmiä on kaupungeissa kehitettävä kuntaliitoksista riippumatta.



Palveluiden yleiset periaatteet ovat pääosin yhdenmukaiset kaupungin strategiaohjelman 2013–2016 tavoitteiden ja toimenpiteiden kanssa. Tavoitteet ja toimenpiteet on kuitenkin esitetty niin yleisellä tasolla, ettei niillä voida perustella Suur-Helsingin perustamista.

Taloudenhoidon periaatteet ovat kansallisten julkisen talouden tavoitteiden ja kaupungin strategiaohjelman mukaiset. Espoon, Kauniaisten, Vantaan ja Helsingin taloudenhoidon periaatteet perustuvat hyvin erilaisiin lähtökohtiin, ja osittain tästäkin syystä on tiedossa, etteivät ne ole halukkaita liittymään Helsinkiin.

Yhdistymissopimus ei ole hyväksyttävissä.

Kaupunginvaltuusto toteaa lisäksi, että tietojen puutteellisuuden ja vailla tosiasioihin perustuvia vaihtoehtoverailuja ei ole edellytyksiä järjestää Suur-Helsinkiä koskevaa kunnallista kansanäänestystä.

Kannattaja: Terhi Peltokorpi

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Jäsen Pajamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun esityksen mukaan

Jaa-äännet: 9

Veronika Honkasalo, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Nina Huru, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi



02.03.2015

Kj/3

Liitteet

- 1 Kuntajakoselvittäjien esitys 5.12.2014
- 2 Selvitysraportti: Metropolialueen yhdeksän kunnan erityinen kuntajakoselvitys
- 3 Yhdistymissopimus: Metropolialueen erityinen kuntajakoselvitys: Kuntarakennelain 8 §:n mukainen yhdistymissopimus
- 4 Förslaget
- 5 Utredningsrapporten
- 6 Sammanslagningsavtalet
- 7 Tiedote
- 8 Esittelydiat
- 9 ICT-muutostuki – raportti
- 10 Kuulutus
- 11 Huomautukset
- 12 Henkilöstötoimikunnan lausunto

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Valtiovarainministeriö
Kuntajakoselvittäjät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kuntauudistukseen kuuluu kuntarakenteen uudistaminen. Maan kaikkien kuntien tuli ilmoittaa valtiovarainministeriölle marraskuussa 2013 mennessä minkä kuntien kanssa kunta selvittää yhdistymistä. Helsinki ei ilmoittanut selvityksen tekemisestä. Valtiovarainministeriö määräsi joulukuussa 2013 kuntarakennelain perusteella erityisen kuntajakoselvityksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupunkien sekä Kirkkonummen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kuntien välille, koska metropolialueelle ei ollut syntyneessä alueen kokonaisedun näkökulmasta riittävää kuntarakennetarkistusta. Kuntajakoselvittäjät työskentelivät joulukuusta 2013 joulukuuhun 2014. Kaupunginhallituksen nimeämät edustajat osallistuivat selvityksen seurantaryhmään. Seurantaryhmässä oli myös henkilöstön edustajat. Kuntajohtajatyöryhmä nimettiin selvityksen alustavan linjauksen julkistamisen jälkeen. Kaupunginkanslian ja virastojen edustajat osallistuivat selvittäjien organisoimien asiantuntijaryhmien toimintaan. Työn kuluessa järjestettiin Helsingissä kaksi yleisötilaisuutta ja kaksi infotilaisuutta kaupunginvaltuustolle.



Kuntajakoselvittäjien selvitys valmistui 5.12.2014. Selvitys muodostuu selvitysraportista, kuntajakoselvittäjien esityksestä ja yhdistymissopimuksesta. Yhdistymissopimuksen keskeinen sisältö on, että Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kauniaisten kaupunki, Vantaan kaupunki ja Sipoon kunta lakkaavat olemasta 31.12.2016 ja ne yhdistetään perustamalla uusi kunta, joka aloittaa toimintansa 1.1.2017. Lisäksi valtionvarainministeriölle esitetään asetettavaksi erityinen kuntajakoselvitys, jolla selvitettäisiin Tuusulan eteläisimmän osan liittämistä uuteen kuntaan.

Kuntajakoselvittäjien raportissa ja yhdistymissopimuksessa on esitetty perustelut kuntajaon muuttamisen tarpeesta ja selvitetty miten kuntarakennelaisissa säädetyt kuntajaon edellytykset täyttyvät. Yhdistymissopimus sisältää linjaukset ja yksityiskohdat yhdistymisestä päättämiseksi.

Mikäli muut yhdistymissopimuksen osalliset kaupunkien ja kunnan valtuustot hyväksyvät sopimuksen, käynnistyy yhdistymisen valmistelu sopimuksen mukaisesti yhdistymishallituksen johdolla. Mikäli esitetty kuntien yhdistyminen ei etene kaupungin- ja kunnanvaltuustojen päätöksin, edellyttää prosessin jatkuminen, että kuntajakoselvittäjät esittävät valtiovarainministeriölle kunnallisen kansanäänestyksen järjestämistä kielteisesti päättäneissä kunnissa.

Esittelijän perustelut

Kuntajakoselvityksen tausta

Maan hallituksen kuntauudistuskokonaisuuteen kuuluu kuntarakenteen uudistaminen.

Valtiovarainministeriö toteutti 3.7.2012 - 28.2.2013 kuntauudistukseen liittyvän ja metropolialuetta koskevan esiselvityksen. Kaupunginhallitus totesi lausunnossaan esiselvityksestä (20.5.2013, § 603) mm.:

”Kaupunginhallitus pitää edelleen edellä esitetyn perusteella pääkaupunkiseudun kunnista muodostettavaa kuntajakoselvitysalueita vaikuttavimpana ja parhaimpana vaihtoehtona edetä.

Kuntaliitosselvitykseen voivat liittyä myös Kirkkonummi ja Sipoo niiden omien päätösten perusteella. Mikäli Espoo, Kirkkonummi ja Vihti käynnistävät yhdistymisselvityksen kehyskuntien ehdotuksen mukaan, Helsinki on halukas ottamaan osaa siihen. Myös Vantaa, Kauniainen ja Sipoo liittyisivät samaan kokonaisuuteen luontevasti.

Kauniaisten, Kirkkonummen ja Sipoon mukana olo eteläisen suurkunnan liitosselvityksessä tekisi mahdolliseksi arvioida ja kehittää ruotsinkielisiä palveluja uudelta pohjalta.”



Kuntarakennelain (laki kuntajakolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 28.6.2013, 478/2013) mukaan maan kaikkien kuntien tuli ilmoittaa valtiovarainministeriölle 30.11.2013 mennessä minkä kunnan tai kuntien kanssa kunta selvittää yhdistymistä.

Metropolialueella käynnistyivät kuntajakoselvitykset Keski-Uudellamaalla, Itä-Uudellamaalla sekä Espoon, Kauniaisten, Kirkkonummen ja Vihdin välillä. Helsingin ja Vantaan kaupungit eivät olleet mukana kuntajakoselvityksissä.

Maan hallitus linjasi 29.8.2013 rakennepoliittisessa ohjelmassa, että varmistetaan metropolialueen kilpailukyky, estetään segregatiota sekä tehostetaan maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelua ja toteutusta edistämällä alueen kuntaliitoksia ja kokoamalla sen tueksi metropolihallinto. Valtiovarainministeriö asetti 4.10.2013 metropolihallintoa koskevaa lainsäädäntöä valmistelevan työryhmän.

Kuntarakenteen osalta valtiovarainministeriö katsoi 8.10.2013, ettei metropolialueelle ole syntyneessä alueen kokonaisedun näkökulmasta riittävää kuntarakennatarkistusta ilman Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupunkien sekä Kirkkonummen, Sipoon ja Tuusulan kuntien välillä, sekä mahdollisesti myös Vihdin välillä toteutettavaa erityistä kuntajakoselvitystä. Ottaen huomioon kuntarakennelain 4 e §:n mukaisen selvityspäätöksen, esiselvityksessä ehdotetut selvitysvaihtoehdot ja alueella käynnistyneet kuntien omat kuntajakoselvitykset, valtiovarainministeriö katsoi perustelluksi toteuttaa kuntajakoselvityksen erityisesti Helsingin ja Vantaan kaupunkien osalta, jotka eivät ole mukana kuntien käynnistämässä vapaaehtoisissa selvityksissä.

Kaupunginhallitus puolsi 11.11.2013 (§ 1201) erityisen kuntajakoselvityksen asettamista valtiovarainministeriön esittämällä tavalla lausunnolla olevan selvitysmääräysluonnoksen mukaisesti ja kuntajakoselvityksen toteuttamista, johon Helsingin kaupunki osallistuu.

Kuntajakoselvityksen toteuttaminen

Valtiovarainministeriö teki 9.12.2013 päätöksen, jossa ministeriö määräsi toimitettavaksi kuntarakennelain 15 §:n perusteella erityisen kuntajakoselvityksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupunkien sekä Kirkkonummen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kuntien välillä.

Kaupunginhallitus merkitsi 7.1.2014 (§ 10) tiedoksi valtiovarainministeriön päätöksen erityisen kuntajakoselvityksen toimittamisesta sekä kuntajakoselvittäjien asettamisesta.



Kaupunginhallitus nimesi 17.2.2014 (§ 210) edustajat erityisen kuntajakoselvityksen seurantaryhmään. Selvitysryhmä asetti neuvotteluelimeksi seurantaryhmän, johon selvittäjät pyysivät asianomaisista kaupungeista/kunnista edustajiksi valtuuston puheenjohtajan, kaupungin/kunnanhallituksen puheenjohtajan sekä kaupungin/kunnanjohtajan. Lisäksi jos kaupungissa/kunnassa katsottiin välttämättömäksi, voitiin riittävän edustavuuden varmistamiseksi nimetä ryhmään myös 1-2 muuta keskeisissä luottamustehtävissä olevaa edustajaa. Helsingin edustajat seurantaryhmässä olivat kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Mari Puoskari, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tatu Rauhamäki, kaupunginjohtaja Jussi Pajunen, perussuomalaisten valtuustoryhmän puheenjohtaja Harri Lindell, ruotsalaisen kansanpuolueen valtuustoryhmän puheenjohtaja Björn Månsson, kaupunginvaltuutettu Tarja Tenkula ja kaupunginvaltuutettu Silvia Modig sekä kaupunginvaltuutettu Maija Anttila Tarja Tenkulantilalla 1.12.2014 alkaen (Khs 1.12.2014, § 1268).

Kuntajakoselvityksen seurantaryhmä kokoontui viisi kertaa aikavälillä 4.3.–5.12.2014.

Kuntajohtajatyöryhmä nimettiin selvityksen alustavan linjauksen julkistamisen jälkeen. Sen tehtävänä oli työstää selvittäjien johdolla yhdistymissopimusluonnosta.

Kuntajakoselvittäjien tukena toimi viranhaltijaverkosto, joka auttoi selvittäjiä alueen paikallisasiantuntemuksessa verkostoon sisältyvien asiakokonaisuuksien osalta. Sen tehtävänä oli varmistaa osaltaan, että kuntajakoselvittäjien käytössä on tarvittavaa tietoa sekä mahdollistaa riittävä vuorovaikutus kuntaorganisaatioiden kanssa selvityksen valmistelussa.

Viranhaltijaverkostoon kutsuttiin jokaisesta kunnasta asiantuntija seitsemään eri teemaan liittyen: kuntatalous; maankäyttö, asuminen, liikenne ja ympäristö (MALY); sivistyspalvelut; sosiaali- ja terveystyö; henkilöstö; demokratia ja kilpailukyky. Viranhaltijaverkostolle järjestettiin työpaja 14.2.2014 sekä kuntajakoselvittäjien kutsusta työkokouksia eri kokoonpanoilla. Helsingistä tilaisuuksiin osallistui kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, opetusviraston sekä sosiaali- ja terveystyöviraston edustajia. Kaupungin edustajat olivat pääsääntöisesti ao. toimialojen virasto- tai osastopäälliköitä tai yksikönpäälliköitä.

Yhdistymisselvitystä valmisteltiin yhteistoiminnassa kuntien henkilöstön edustajien kanssa. Kuntajakoselvitystä koskevia henkilöstöasioita valmisteltiin henkilöstötyöryhmässä, jossa jokaisesta kunnasta oli



02.03.2015

Kj/3

kunkin pääsopijajärjestön (kuusi edustajaa) ja työnantajapuolen edustus (henkilöstöjohtaja). Henkilöstöryhmä nimesi oman edustajansa myös seurantaryhmään. Kuntajakoselvittäjät keskustelivat selvityksen eri vaiheissa henkilöstöryhmän kanssa ja kertoivat selvitysprosessin etenemisestä.

Selvittäjien tukena oli myös visioryhmä, joka oli vapaamuotoinen asiantuntijaryhmä, jonka tehtävänä oli tukea ja haastaa kuntajakoselvittäjiä heidän työssään. Tavoitteena oli virittää visioryhmän jäsenten asiantuntijuuden kautta yhteiskunnallista keskustelua metropolialueen tulevaisuudesta – sekä ongelmista että mahdollisuuksista.

Kuntajakoselvittäjät järjestivät kuntalaisille tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia sekä tarjosivat mahdollisuuksia kertoa ideoistaan ja näkökannoistaan. Tilaisuuksia järjestettiin selvitysalueen eri kunnissa.

Helsingissä järjestettiin kaksi tilaisuutta. Sanomatalon Mediatorilla järjestettiin yleisölle metropolikeskustelu 14.8.2014. Tilaisuuden paneeliin osallistui kaupungin luottamushenkilöedustajia.

Itäkeskuksen liris-keskuksessa järjestettiin yleisötilaisuus 16.10.2014. Keskusteluun osallistui kaupungin luottamushenkilöedustajia. Tilaisuus esitettiin suorana internetissä Helsinki-kanavalla.

Kaupunginvaltuustolle järjestettiin selvityksen etenemisestä kaksi informaatiotilaisuutta. Tilaisuudessa 9.4.2014 kuntajakoselvittäjät esittelivät selvitystä, valtiovarainministeriön edustajat metropolilakityöryhmän väliraporttia ja sosiaali- ja terveystoimen apulaiskaupunginjohtaja sote-uudistusta. Tilaisuudessa 22.10.2014 kuntajakoselvittäjät esittelivät selvityksen etenemistä. Molemmat tilaisuudet lähetettiin suorana internetissä Helsinki-kanavalla.

Selvityksen alkuperäinen määräaika oli 31.10.2014. Kuntajakoselvittäjät esittivät 25.9.2014 toimikauden jatkamista muiden selvitysten ja lainsäädäntöhankkeiden aikataulujen ja työn laajuuden vuoksi. Valtiovarainministeriö päätti 21.10.2014 jatkaa erityisen kuntajakoselvityksen ja -selvittäjien toimikautta 30.11.2014 saakka.

Selvittäjien esitys 5.12.2014

Kuntajakoselvittäjien selvitys valmistui 5.12.2014. Selvityksen aineisto muodostuu selvitysraportista, kuntajakoselvittäjien esityksestä ja yhdistymissopimuksesta. Aineisto on esityslistan liitteinä 1-3 ja ruotsiksi 4-6. Lisäksi esittelijät julkistivat tiedotteen ja esittelydiat



(esityslistan liitteinä 7-8). Muuta liitemateriaalia on ICT-muutostuen raportti.

Kuntarakennelain 16 §:n mukaan kuntajakoselvittäjän ehdotuksen sisällöstä on soveltuvin osin voimassa, mitä 6 ja 12 §:ssä säädetään kuntien yhteisestä esityksestä. Kuntarakennelain 6 §:ssä on määritelty yhdistymisesityksen sisältö ja 12 §:ssä esityksen sisältö ja valmistelu.

Jäljempänä on tarkemmin eritelty eräitä selvitysraportin yksityiskohtia.

Yhdistymissopimukseen on kuntarakennelain mukaisesti soveltuvin osin määritelty tarvittava sisältö.

Jäljempänä on tarkemmin eritelty eräitä yhdistymissopimuksen yksityiskohtia.

Kuntajakoselvitysraportti

Selvityksen tuloksena on valmistunut raportti: Metropolialueen yhdeksän kunnan erityinen kuntajakoselvitys, Espoo-Helsinki-Kauniainen-Kerava-Kirkkonummi-Sipoo-Tuusula-Vantaa-Vihti.

Helsingin tulevaisuuden metropolin 2030 strategiset tavoitteet on kiteytetty:

1. Palveluiden turvaaminen julkisten resurssien vähentyessä
2. Sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä metropoli
3. Kansainvälisen kilpailukyvyyn takaava toimintaympäristö
4. Yhdyskuntarakenteeltaan tasapainoinen ja toimiva metropolialue

Selvitysraportissa on kolme osaa. Ensimmäisessä osassa tarkastellaan laajasti selvitysalueen 9 kunnan nykytilaa ja kehitysnäkymiä. Toinen osa sisältää linjauksen perustelut. Siinä strategisia tavoitteita peilataan kuntarakenteeseen kahdentoista kysymyksen muotoon puetun kriteerin avulla. Kolmannessa osassa hahmotellaan kuva uudesta kunnasta, metropolikaupungista. Strategiatasolla se yhdistää seudun ydinalueen samalla kun se jäsentyy asukkaidensa elinpiirien mukaisiksi kotikaupungeiksi. Tarkastelun keskeisiä näkökulmia ovat kaksitasoinen palvelu- ja päätöksentekorakenne, talous, hallinto, henkilöstö, kansalaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet sekä kielelliset oikeudet. Näkökulmien johtopäätöksissä on kuvattu kuntarakenteen muuttamiseen liittyviä etuja ja haittoja. Esitys Espoota, Helsinkiä, Kauniaista, Sipoota ja Vantaata koskevaksi yhdistymissopimukseksi perustuu selvityksen kolmannessa osassa esitettyihin näkökohtiin.



02.03.2015

Kj/3

Metropolikaupungin ICT-muutostukiraportti on julkaistu erillisliitteenä. Sen laadintaan ovat osallistuneet Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan nimeämät asiantuntijat sekä konsulttina Gofore.

Selvitysraportin I osassa on laajasti käsitelty metropolialueen kunnille yhteistä toimintaympäristöä kansainvälisen kilpailukyvyyn, yhdyskuntarakenteen ja asuntomarkkinoiden sekä väestön näkökulmista. Hallinnon ja talouden sekä kuntien palvelujen osalta on tarkasteltu kuntien nykytilaa. Raportti sisältää myös ICT:n, kuntien yhteistoiminnan, henkilöstön, asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien, lähidemokratian ja kielellisten oikeuksien tarkastelun.

Raportin osassa II on tarkastelun perusteella kuntarakenteen ehdotuksen perusteet esitetty kolmesta näkökulmasta: (1) hyvinvointipalvelujen turvaaminen vaatii voimavarojen yhdistämistä, (2) metropolialueen kokonaisuus kaiken lähtökohtana ja (3) kuntaliitokset mahdollistavat koko hallintojärjestelmän ja toimintakulttuurin nykyaikaistamisen.

Selvitysraportin II osassa on 12 kriteerikysymystä, joihin esitetyt vastaukset perustelevat ehdotusta kuntarakennelain mukaisesti.

Raportin osassa III on tarkasteltu uuden metropolikaupungin periaatteita rakenteen, talouden, hallinnon, henkilöstön, osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien sekä kielellisten oikeuksien osalta. Lisäksi on tarkasteltu kuntien yhdistymistä suhteessa kuntien yhteistoimintaan ja metropolihallinnon tarpeeseen.

Metropolikaupungin monikeskuksinen rakenne vastaa kaupungin nykyistä strategiaohjelmaa, jossa kaupunginosien keskuksia vahvistetaan monipuolisella täydennysrakentamisella ja kaupunkiympäristön uudistamisella. Painopistealueena ovat poikittaiset joukkoliikenneyhteydet ja niiden mahdollistamat uudet toimintojen tiivistymät. Kuten raportissa todetaan, metropolikaupungin sisäisen rakenteen valmistelu puolestaan on osa yhdistymissopimuksen toimeenpanoa ja kuuluu yhdistymishallitukselle.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen osalta raportissa viitataan sote-uudistuksen aiempaan vaiheeseen (ennen hallituksen 4.12.2014 esitystä), jossa sote-palveluiden tuottamisvastuu oli suunniteltu myös vastuukunnalle. Raportin tarkastelu on tältä osin vanhentunut.

Metropolikaupungin perustaminen vähentäisi kuntien määrää sote-alueella ja sote-tuotantoalueella ja näin parantaa sote-kuntayhtymien omistajaohjausta. Perusteet metropolikaupungin paremmista



02.03.2015

Kj/3

taloudellisista edellytyksistä huolehtia palvelujen rahoituksesta pitävät myös edelleen paikkansa.

Talouden osassa on arvioitu uuden kunnan kustannustasoa Espoon, Helsingin ja Vantaan kustannustasoilla. Arvion mukaan yhdistettävässä kaupungissa käyttötalouden kuntarakenteesta mahdollisesti riippuvat nettokustannukset olisivat vuoden 2013 tasolla n, 2,7 mrd euroa. Uuden kunnan kustannukset olisivat Espoon ja Helsingin tasolla samaa kokoluokkaa (eroa on 31 milj euroa). Eroa ei selvityksen mukaan voi pitää merkittävänä. Vantaan kustannustasolla kustannukset olisivat 515 milj. euroa eli lähes 20 % pienemmät.

Raportin mukaan kuntien yhdistyminen antaa mahdollisuuden palvelujen tuotantotapojen uudistamiseen ja tuottavuuden parantamiseen. Helsingin ja Espoon suhteellisen korkea kustannustaso eräissä tehtävissä voi myös kertoa talouden sopeutuspotentiaalista, jota voitaisiin hyödyntää metropolikaupungin talouden sopeuttamisessa.

Raportissa on tarkasteltu ICT-toimintoja suhteellisen yksityiskohtaisesti. Tarkastelu luo pohjaa jatkovalmistelulle.

Metropolikaupungin henkilöstömäärästä esitetyt nykytilalaskelmat ja tarkasteltu henkilöstötarpeen muutos vuoteen 2029 muodostaa pohjan metropolikaupungin henkilöstösuunnittelulle.

Osallistumisen ja vaikuttamisen periaatteet ovat raportissa pitkälti kaupungin nykyisen strategiaohjelman toimenpiteiden suuntaiset.

Lähidemokratiasta todetaan kuntalaisten alueellinen toimielin, jonka tehtävänä on vastata alueellaan lähipalveluiden toteutuksesta ja lähiympäristön kehittämisestä. Alueellisiin toimielimiin liittyvä valmistelu tapahtuu voimassa olevan lainsäädännön puitteissa.

Kielellisten oikeuksien osalta metropolikaupungissa asuu yksi kolmasosa maan ruotsinkielisestä väestöstä. Tämä tarkoittaa aiempaa parempia mahdollisuuksia koota ja koordinoita ruotsinkielisiä palveluita. Vieraskielisten asukkaiden palvelujen tarjoaminen myös pienille kieliryhmille helpottuu palveluja yhdistämällä sekä niitä sähköistämällä koko metropolikaupungin alueella.

Raportissa todetun mukaisesti metropolikaupungin perustaminen vähentää tarvetta erilliseen metropolihallintoon. Pääosa ongelmista, joita metropolihallinnolla pyritään ratkaisemaan, voidaan ratkaista uuden kunnan sisällä ja sopimusyhteistyöllä naapurikuntien kanssa.

Kuntarakennelain mukainen yhdistymissopimus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Seuraavassa on tiivistetty yhdistymissopimuksen sisältö luvuittain.

Yhdistymissopimuksen keskeinen sisältö (luku 1.) on, että asianomaiset kunnat Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kauniaisten kaupunki, Vantaan kaupunki ja Sipoon kunta lakkaavat olemasta 31.12.2016 ja ne yhdistetään perustamalla uusi kunta, joka aloittaa toimintansa 1.1.2017. Lisäksi valtionvarainministeriölle esitetään asetettavaksi erityinen kuntajakoselvitys, jolla selvitetäisiin Tuusulan eteläisimmän osan liittämistä uuteen kuntaan.

Yhdistymisen tarkoituksena (luku 2) on luoda elinvoimainen, alueellisesti eheä, sosiaalisesti kestävä ja yhdyskuntarakenteeltaan toimiva uusi kunta, joka voi turvata asukkaiden hyvinvointipalvelut, jossa asukkailla on vahvan itsehallinnon kautta mahdollisuus vaikuttaa ja joka kykenee pääkaupunkina kantamaan vastuuta Suomen kansainvälisestä kilpailukyvyistä.

Uuden kunnan rakenne on monikeskuksinen ja jakaantuu kaupunkikeskuksiin tukeutuviin palvelualueisiin, joista päätetään yhdistymisprosessissa. Sen valtuusto delegoi päätösvaltaansa alueellisille päätöselimille, jotka valtuuston linjausten mukaisesti osaltaan vastaavat lähipalveluista alueellaan.

Uuden kunnan muodostamisen strategiset päätavoitteet ovat: 1) Palveluiden turvaaminen julkisten resurssien vähentyessä, 2) Sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä pääkaupunki, 3) Kansainvälisen kilpailukyvyyn takaava toimintaympäristö ja 4) Yhdyskuntarakenteeltaan tasapainoinen ja toimiva metropolialue.

Helsingin strategiaohjelmaan ei sisälly linjauksia alueellisista päätöselimistä. Kaupungin nykyinen strategia perustuu demokratian ja osallisuuden vahvistamiselle.

Luvussa 3 on todettu kuntarakennelain 4 §:n mukaiset kuntajaon muuttamisen edellytykset.

Uuden kunnan perustamisesta (luku 4) todetaan kunnan nimeksi Helsinki. Luvussa määritellään yhdistymishallituksen tehtävät ja kokoonpano poliittisine voimasuhteineen. Yhdistymishallituksen 30 paikasta tulee Helsingille 15. Yhdistymishallituksen valmistelusta vastaa nykyisen viiden kunnan kunnanjohtajista koostuva valmisteluryhmä. Yhdistymishallituksen esittelijästä päättää yhdistymishallitus.

Uuden kunnan yhdyskuntarakenteen periaatteissa (luku 5) on todettu monikeskuksisuus ja mm. tiivistäminen, pyöräilyn, jalankulun ja



joukkoliikenteen kehittäminen sekä poikittaisyhteyksien paraneminen. Periaatteet edistävät ilmastostrategisia ja hiilineutraalius tavoitteita.

Uuden kunnan hallinnosta ja johtamisjärjestelmästä (luku 6) on määritelty konserni, ICT-toiminto, luottamushenkilöhallinto, lähidemokratia ja kunnanjohtajien asema uudessa kunnassa. Kuntavaalien ja kuntalain vireillä olevien muutosten vuoksi uusi valtuustokausi alkanee ja uuden kunnan valtuusto aloittanee toimintansa 1.6.2017. Ajalle 1.1.–31.5.2017 yhdistettäisiin yhdistyvien kuntien valtuustot (yhteensä 153 valtuutettua). Ensimmäisen uuden valtuuston koko on 101 valtuutettua. Ensimmäisessä kaupunginhallituksessa on 19 jäsentä.

Lähidemokratiasta sopimuksessa todetaan kuntalain valmistelutilanne. Valmistelussa otetaan huomioon hallituksen esitys kuntalaiksi 36 §, joka sisältää säännökset alueellisista toimielimistä. Esityksen mukaan valtuusto voi asettaa alueellisia lautakuntia tai johtokuntia edistämään kunnan osa-alueen asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Käynnissä on myös lainvalmistelu, joka mahdollistaa aluevaltuustojen valinnan suorilla vaaleilla kunnallisvaalien yhteydessä.

Yhdistymishallituksen tehtävänä on valmistella alueellisten toimielinten valintaa voimassaolevan lainsäädännön puitteissa, tavoitteena mahdollisimman vahva asukkaiden lähidemokratian toteuttaminen. Jos aluelautakunnissa/ -valtuustoissa olisi esimerkiksi 19 jäsentä kussakin, ja niitä olisi 15–20, olisi niissä yhteensä 285–380 jäsentä.

Luvussa 2.3 mainitusta päätösvallan delegoinnista alueellisille päätöselimille ja lu-vussa 6.4.1 mainitusta aluevaltuustoista voidaan tehdä valmistelu ja päätökset vasta sitten, kun asiaa koskeva lainsäädäntö on valmis.

Alueellisten toimielinten toimivaltaan, tehtäviin, kokoonpanoon ja valintaan uudessa kunnassa vaikuttaa kuntalain uudistuksen lisäksi sote-uudistus ja mahdollinen metropolihallinto.

Henkilöstöhallinnosta (luku 7) on todettu palvelussuhdeturva, palkkausjärjestelmien yhdenmukaistaminen ja siirtymävaihe. Kuntarakennelain 29 §:n mukaan henkilöstön irtisanomissuoja taloudellisilla tai tuotannollisilla perusteilla on voimassa viisi vuotta eli 31.12.2021 saakka. Samaan ajankohtaan mennessä pyritään toteuttamaan palkkaharmonisointi.

Irtisanomissuoja on kuntarakennelain mukainen.

Palveluiden periaatteista (luku 8) on todettu yleiset periaatteet, lähipalvelut ja keskitetyt palvelut sekä sosiaali- ja terveystalvet.



Yleisinä periaatteina on mm. parhaiden käytäntöjen ja kehittämispotentiaalin hyödyntäminen, kustannustehokkaat palvelut, palveluiden laadun ja saatavuuden turvaaminen, ennaltaehkäisevä toiminta sekä asiakaslähtöisyys. Kestävän talouden kannalta tavoitteena on palvelujen toteuttaminen merkittävästi nykyistä kustannustasoa edullisemmin. Ruotsinkielisistä sosiaali- ja terveystalouksista todetaan niiden kokoaminen yhden johdon alaisuuteen uuden kunnan kaupunkitasolle. Yhdistymishallitus päättää palveluverkkojen kehittämisestä sekä lähipalveluiden ja keskitettyjen palveluiden määrittämisestä. Sosiaali- ja terveystalouksista todetaan sote-uudistuksen tilanne.

Sote-uudistuksen vaihtoehdot ovat osin muuttuneet, koska hallituksen esitys sote-järjestämislaiksi julkistettiin 4.12.2014 eli päivää ennen kuntajakoselvittäjien esitystä 5.12.2014. Yhdistymissopimus on kuitenkin hyväksyttävissä esitetyssä muodossa, koska sote-uudistuksen vaikutus on arvioitava erikseen yhdistymisprosessissa.

Uuden kunnan taloudesta (luku 9) on todettu siirtymävaihe, yhdistymisavustuksen käyttö, valtionosuuksien muutos ja uuden kunnan taloudenhoidon periaatteet. Taloudenhoidon pääperiaatteena on tasapainoinen kuntatalous. Tuottavuuden lisäämiseksi palveluverkkoja optimoidaan, hallinnollisia ja palveluiden tuottamiseen liittyviä päällekkäisyyksiä puretaan ja palveluprosesseja kehitetään. Kuntien nykyisiä tuottavuusohjelmia ja tasapainottamissuunnitelmia hyödynnetään. Resurssienkäyttö nojautuu odotekustannuslaskelmien mukaisen säästöpotentiaalin hyödyntämiseen. Säästöpotentiaalilla viitataan selvitysraportin laskelmiin.

Yhdistymisen muissa järjestelyissä (luku 10) käsitellään vaikutus yhdistyvien kuntien keskinäiseen yhteistoimintaan, sääntöjen ja maksujen yhtenäistäminen, yhteisöjen ja säätiöiden kotipaikat, yhdistymisen seuranta ja yhdistymissopimuksen muuttaminen.

Huomautukset

Kuntajakolain 7 §:n mukaan kunnanhallituksen on varattava kunnan asukkaille ja muille, jotka katsovat asian koskevan itseään, tilaisuus tehdä huomautus ehdotuksesta kuntien yhdistymisesitykseksi. Huomautus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun huomautusten tekemistä koskeva kuulutus on kunnassa julkaistu siten kuin kunnalliset ilmoitukset julkaistaan. Kunnanhallitus antaa huomautuksista lausunnon ja tekee kuntien yhdistymisestä ehdotuksen valtuustolle.

Kuntajakoselvittäjät suosittelivat, että kuulemisaika alkaisi kaikissa kunnissa 16.12.2014.



Kuulutus julkaistiin 16.12.2014 kaupungin internet-sivuilla, ilmoituslehdissä ja kirjaamon ilmoitustaululla. Esitys kuntajaon muuttamisesta ja siihen liittyvät aineistot ovat olleet nähtävänä 16.12.2014–15.1.2015 kaupungin kirjaamossa ja internet-osoitteessa www.hel.fi/kuntajakoselvitys.

Määräaikaan 15.1.2015 klo 16 mennessä saapui kaksi huomautusta. Huomautuksen antajista toinen ilmoittaa olevansa Porvoosta ja ehdottaa muutoksia tarkasteltavaan selvitysalueeseen ja toisessa todetaan, että yhdistymisesitystä ei tulisi hyväksyä.

Huomautukset ovat esityslistan liitteenä.

Kuntajakoselvityksen suhde muihin uudistuksiin

Osana maan hallituksen kuntauudistusta ja rakennepoliittista ohjelmaa on vireillä kuntalain uudistus, sote-uudistus ja metropolihallinnon valmistelu. Kuntalaista ja sote-järjestämislaita on annettu hallituksen esitykset, joista odotetaan päätöksiä alkuvuonna 2015. Metropolihallinnosta oli lausunnoilla hallituksen esitysluonnos, joka on virkamiesesitys.

Esitys yhdistymissopimuksen hyväksymisestä perustuu nykyiseen kuntalakiin. Kuntajakoselvittäjien esityksessä on esitetty kuntalain esitettyjen muutosten vaikutuksia riittävällä tavalla uuden kunnan muodostamiseen. Valmistelu ja päätöksenteko muuttuvista kohdista tehdään uuden kuntalain vahvistuttua. Kuntalain uudistukseen sisältyvä mahdollinen seuraavan valtuustokauden alkamisen myöhentyminen kesäkuuhun 2017 on positiivinen vaikutus, koska uuden kunnan valmisteluun sekä toiminnan suunnitteluun ja käynnistämiseen saadaan lisää aikaa.

Sote-uudistusta on osin käsitelty jo edellä. Lisäksi valmistelussa oleva sote-uudistus ei poista metropolialueen kuntarakenteen uudistamistarvetta. Sote-uudistuksen toteutuessakin on kunnalla oltava kuntarakennelain mukaiset kunnan toiminnalliset ja taloudelliset edellytykset vastata palvelujen järjestämisestä ja tuottamisesta. Uudessakin sote-rakenteessa kunnat vastaavat sote-palvelujen rahoituksesta. Samoin edellytykset parantaa alueen asukkaiden palveluja tai elinolosuhteita, alueen elinkeinojen toimintamahdollisuuksia ja alueen yhdyskuntarakenteen toimivuutta ovat sote-uudistuksenkin jälkeen esitetyllä uudella kunnalla nykyistä kuntarakennetta paremmat.

Kuntarakenteen muutos metropolialueella edistää myös sote-uudistuksen jälkeistä sote-palvelujen omistajaohjausta ja kansanvallan toteutumista. Kuntien pienempi määrä sote-alueella ja sote-



02.03.2015

Kj/3

tuotantoalueella helpottaa sote-kuntayhtymien omistajaohjausta. Samoin pienempi kuntien määrä lisää kansanvaltaa, koska yksittäisen kunnanvaltuuston ohjausvalta kasvaisi.

Kaupunki voi hyväksyä esitetyn kuntien yhdistymissopimuksen vaikka sote-uudistuksesta ei ole päätöksiä, koska edellytykset kuntajaon muuttamisesta toteutuvat molemmissa vaihtoehdoissa. Sote-uudistuksen myötä uuden kunnan valmistelu on hallinnollisesti merkittävästi nyt suunniteltua pienempi haaste. Lisäksi uusi kunta ei talouden ja henkilöstön kooltaan poikkeaisi merkittävästi nykyisen Helsingin kaupungin koosta. Uuden kunnan tehtäväalue olisi myös huomattavasti suppeampi ilman sote-palveluja, Mikäli sote-uudistus ei toteutuisikaan, mahdollistaa kuntien yhdistyminen sosiaali- ja terveystalvelujen järjestämisen ja tuottamisen laajemmalla väestöpohjalla.

Metropolihallinnosta oli lausunnoilla hallituksen esitysluonnos, jota valtiovarainministeriön lausuntopyynnön mukaan ei ole vielä poliittisella tasolla linjattu.

Prosessin eteneminen

Kuntarakennelain 16 §:n mukaan:

”Jos kaikkien muutoksen kohteena olevien kuntien valtuustot hyväksyvät kuntajakoselvittäjän ehdotuksen, kunnat tekevät selvittäjän ehdotuksen mukaisen yhteisen esityksen kuntajaon muuttamisesta ministeriölle.

Jos yhden tai useamman muutoksen kohteena olevan kunnan valtuusto ei hyväksy kuntajakoselvittäjän ehdotusta kuntajaon muuttamisesta, selvittäjä toimittaa esityksensä kuntajaon muuttamisesta ministeriölle ja liittää siihen muutoksen kohteena olevien kuntien valtuustojen selvittäjän ehdotuksesta antamat lausunnot. Samalla selvittäjä voi esittää ministeriölle kuntalain 30 §:ssä tarkoitetun kunnallisen kansanäänestyksen toimittamista kuntien yhdistymistä koskevasta ehdotuksestaan.

Jos selvittäjä ehdottaa kansanäänestyksen toimittamista, ministeriö voi määrätä kansanäänestyksen toimitettavaksi siinä kunnassa tai niissä kunnissa, joissa valtuustot eivät hyväksyneet kuntajakoselvittäjän ehdotusta kuntien yhdistymisestä.

Selvityksen toimittamisesta ja ministeriön määräämistä kunnallisista kansanäänestyksistä aiheutuvat kustannukset suoritetaan valtion varoista.”



02.03.2015

Kj/3

Yhdistymissopimuksen kohdan 4.3. mukaan kuntien valtuustojen yhdistymispäätösten ja yhdistymisen toteutumisajankohdan välisenä aikana uuteen kuntaan siirrytään vaiheittain yhdistymishallituksessa valmisteltavan suunnitelman mukaisesti.

Yhteenveto

Erityisen kuntajakoselvityksen selvitysraportti sisältää riittävät ja perustellut tiedot kuntarakenteen muutoksen toteuttamiselle metropolialueella.

Kuntajakoselvittäjien ehdotus yhdistymissopimukseksi Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Sipoon kunnan välillä luo pohjan uuden kaupungin muodostamiselle ja yhdistymisprosessin käynnistämiseksi.

Esitetty uusi kaupunki ja sen muodostamisen periaatteet ovat Helsingin kaupunginhallituksen aiempien lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston hyväksymien strategisten linjausten mukaiset.

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä metropolialueen erityisessä kuntajakoselvityksessä valmistellun kuntarakennelain 8 §:n mukaisen yhdistymissopimuksen Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Sipoon kunnan välillä.

Kaupunginhallitus toteaa, että mikäli muut yhdistymissopimuksen osalliset kaupunkien ja kunnan valtuustot hyväksyvät sopimuksen, on kaupunginhallituksen tarkoituksena käynnistää yhdistymisen valmistelu sopimuksen linjausten mukaisesti yhteistyössä ao. kaupunginhallitusten ja kunnanhallituksen kanssa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kuntajakoselvittäjien esitys 5.12.2014
- 2 Selvitysraportti: Metropolialueen yhdeksän kunnan erityinen kuntajakoselvitys
- 3 Yhdistymissopimus: Metropolialueen erityinen kuntajakoselvitys: Kuntarakennelain 8 §:n mukainen yhdistymissopimus
- 4 Förslaget
- 5 Utredningsrapporten
- 6 Sammanslagningsavtalet



02.03.2015

Kj/3

7	Tiedote
8	Esittelydiat
9	ICT-muutostuki – raportti
10	Kuulutus
11	Huomautukset
12	Henkilöstötoimikunnan lausunto

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Valtiovarainministeriö
Kuntajakoselvittäjät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Espoon kaupunki, Hallintokeskus
Kauniaisten kaupunki
Sipoon kunta
Vantaan kaupunki
Tuusulan kunta
Valtiovarainministeriö
Huomautuksen antajat

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.02.2015 § 199

HEL 2013-012903 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

13.10.2014 Ehdotuksen mukaan

07.01.2014 Ehdotuksen mukaan

11.11.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/3

marko.karvinen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/4

§ 223

V 11.3.2015, Kj / Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite Veolia-konserniin kuuluvien yhtiöiden sopimuksista

HEL 2014-001245 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 29.1.2014 asia 19
- 2 HSL:n lausunto 10.4.2014
- 3 HSL:n lausunto 28.10.2014_allekirjoittamaton
- 4 HSL:n lausunto 28.10.2014_liite
- 5 UM_Veolia lausunto tammikuu 2015
- 6 UM_kannanotto 3.7.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Yrjö Hakanen ja 12 muuta valtuutettua esittävät aloitteessa esitetyillä perusteilla, että Helsingin kaupunki ja sen edustajat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymässä (HSL) toimivat niin, että Veolia-konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa ei tehdä eikä uusita sopimuksia. Lisäksi he ehdottavat, että HSL:n osalta selvitetään mahdollisuudet purkaa voimassa olevat sopimukset.

Kaupunginvaltuusto käsitteli asiaa ja päätti palauttaa sen uudelleen valmisteluun 7.5.2014, 155 § sen selvittämiseksi, miten HSL:ssä



voidaan edistää YK:n päätöksiä torjuvasta suhtautumisesta yritysten toimintaan laittomasti miehitetyillä palestiinalaisalueilla.

Kaupunginhallitus toteaa, että HSL vastaa Helsingin seudun joukkoliikenteen järjestämisestä ja tilaamisesta. HSL kilpailuttaa alueen bussiliikenteen ja sillä on sopimuksia myös Veolia-konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa.

Kaupunginhallitus viittaa HSL:n lausuntoihin 10.4.2014 sekä 28.10.2014 ja toteaa, että HSL noudattaa toiminnassaan lakia vesi- ja energiahuollon, liikenteen ja postipalvelujen alalla toimivien yksiköiden hankinnoista (349/2007, erityisalojen hankintalaki).

Erityisalojen hankintalain 50 §:n mukaisesti HSL:n on suljettava ehdokas tai tarjoaja pois tarjouskilpailusta, jos sen tiedossa on, että yrityksen, sen johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu lainvoimaisella tuomiolla osallistumisesta järjestäytyneen rikollisjärjestön toimintaan, lahjuksen antamisesta tai lahjonnasta elinkeinotoiminnassa, vero- tai avustuspetoksesta, rahanpesusta tai kiskonnantapaisesta työsyrynnästä. Lainvoimainen tuomio voi olla annettu Suomessa tai ulkomailla.

Erityisalojen hankintalain mukaan harkinnanvaraisena poissulkemisperusteena voidaan käyttää myös jotain muuta ammattitoimintaan liittyvää vakavaa virhettä, jonka hankintaviranomainen voi näyttää toteen.

Kaupunginkanslian oikeuspalveluiden mukaan hankintayksiköllä ei ole oikeutta soveltaa kyseistä poissulkemisperustetta tarjoajaan, jos poissulkemisperuste ei koske tätä itseään vaan mahdollisesti jotain muuta tarjoajan kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhtiötä, elleivät nämä ole olleet mukana tarjoamassa.

HSL noudattaa toiminnassaan erityisalojen hankintalain ohella lakia tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006, tilaajavastuulaki). HSL vaatii sopimus-kumppaneitaan toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ennen liikennöintisopimusten allekirjoittamista. HSL on tilaajana hoitanut tilaajavastuulain mukaisen selvitysvelvollisuutensa saadessaan pyydetyn selvityksen ja perehdyttyään siihen.

HSL:n lausuntojen perusteella sen tiedossa ei ole, että sen Veolia Transport Finland -konserniin kuuluvien sopimus-kumppaneiden (Veolia Transport Helsinki Oy, Veolia Transport Espoo Oy ja Veolia Transport Vantaa Oy) toimintaan liittyisi vakavia virheitä, joita voitaisiin käyttää poissulkemisperusteena tarjouskilpailuissa tai joiden perusteella



voitaisiin purkaa yhtiöiden kanssa kilpailutusten perusteella solmittuja sopimuksia.

Helsingin kaupunki ei voi suoraan puuttua HSL:n ja sen sopimuskumppaneiden välisiin sopimuksiin. Kaupunginhallituksen johtosäännön mukaan kaupunginhallituksen konsernijaoston tehtävänä on muun muassa antaa tarvittaessa ohjeita kaupunkia eri yhteisöissä, laitoksissa ja säätiöissä edustavalle kaupungin kannan ottamiseksi käsiteltäviin asioihin silloin, kun kysymyksessä on taloudellisesti merkittävä tai periaatteellisesti laajakantoinen asia. Jos kyseessä ei ole taloudellisesti merkittävä tai periaatteellisesti laajakantoinen asia, ohjeiden antaminen kuuluu kaupunginjohtajan tehtäviin. Kaupungin palvelutuotannon osana toimivan tytäryhteisön substanssitoiminnan ohjaukseen kuuluvan asian osalta toimiohjeita antaa asianomainen apulaiskaupunginjohtaja. Toimiohjeita kaupungin edustajille voidaan antaa esimerkiksi kuntayhtymien osalta esimerkiksi yhtymäkokouksia koskevan päätöksenteon yhteydessä.

HSL:n lausunnon liitteenä olevassa lehdistötiedotteessa 10.7.2014 Veolia-konserni kertoo myyvänsä vesi-, jäte- ja energiahuoltoon liittyvät toimintansa Israelissa. HSL:llä ei ole käytettävissään enempää tietoa Veolia-konsernin toiminnasta Israelissa.

Kaupunginhallitus palautti 17.11.2014 asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että otetaan huomioon ulkoasiainministeriön Veoliaa koskevan selvityksen tulokset. Ulkoasiainministeriön kannanotto asiaan on esityslistan liitteenä.

Ulkoasiainministeriö julkaisi heinäkuussa 2014 Yhteiset viestit EU:n kansalaisille ja yrityksille siirtokunnissa harjoitettavaa taloudellista toimintaa ja rahoitustoimintaa koskevan tietoisuuden lisäämiseksi. Viestinnällä halutaan varoittaa juridisista, taloudellisista, myös maineriskeistä, joita liittyy siirtokunnissa tai niiden hyödyksi toimimiseen (varainsiirrot, investoinnit, hankinnat ja muu taloudellinen toiminta ml. palvelut kuten turismi). Riskit johtuvat siitä, että Israelin siirtokunnat on kansainvälisen oikeuden mukaan rakennettu miehitetyle alueille ja ettei niitä tunnusteta laillisesti Israelin valtion osiksi. Varoitetaan myös mahdollisista kansainvälisen humanitaarisen oikeuden sekä ihmisoikeuksia koskevan kansainvälisen oikeuden loukkauksista.

Heinäkuussa 2014 julkaistussa viestissä todetaan lisäksi, että mahdollisten ostajien ja investoijien tulisi olla tietoisia siitä, että mahdollisella Israelin ja palestiinalaisten, tai Israelin ja Syyrian, välisellä rauhansopimuksella voi olla vaikutuksia siirtokunnista hankittavaan omaisuuteen tai niissä harjoitettavaan taloudelliseen toimintaan.



02.03.2015

Kj/4

Riitatapauksissa EU:n jäsenvaltioiden voisi olla hyvin vaikeata suojella kansallisesti ostajien ja investoijien intressejä. EU:n kansalaisten ja yritysten tulisi myös tiedostaa toimintansa mahdolliset vaikutukset maineeseensa, jos ne osallistuvat taloudelliseen toimintaan siirtokunnissa tai investoivat siirtokuntiin. EU:n kansalaisten ja yritysten, jotka harkitsevat taloudellista toimintaa siirtokunnissa tai investointeja siirtokuntiin, tulisi hankkia asianmukaista oikeudellista neuvontaa ennen asiassa etenemistä.

Ulkoasiainministeriön kannanotossa ja esityslistan liitteenä olevassa aiemmassa viestinnässä ei tuoda esiin oikeuspalveluiden ja HSL:n näkemyksistä poikkeavia perusteita sopimusten purkamiselle ja yhteistyön lopettamiselle Veolia Transport Finland -konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa.

Kaupunginvaltuusto muutti 4.6.2014 (§ 217) työjärjestystään siten, että aloitteeseen, jonka on allekirjoittanut vähemmän kuin 15 valtuutettua antaa vastauksen kaupunginhallitus. Muutosta edeltäneessä työjärjestyksessä vastauksen aloitteeseen antoi aina valtuusto. Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite on jätetty 29.1.2014, ennen valtuuston työjärjestyksen muuttamista. Aloitteen käsittelyjärjestys on 4.6.2014 muutettua työjärjestystä edeltäneen työjärjestyksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 29.1.2014 asia 19
- 2 HSLn lausunto 10.4.2014
- 3 HSLn lausunto 28.10.2014_allekirjoittamaton
- 4 HSLn lausunto 28.10.2014_liite
- 5 UM_Veolia lausunto tammikuu 2015
- 6 UM_kannanotto 3.7.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/kaupunginhallitus

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



02.03.2015

Kj/4

Kaupunginhallitus 23.02.2015 § 201

HEL 2014-001245 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

16.02.2015 Pöydälle

17.11.2014 Palautettiin

10.11.2014 Pöydälle

22.04.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 07.05.2014 § 155

HEL 2014-001245 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Käsittely

07.05.2014 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 Yrjö Hakanen valtuutettu Dan Koivulaakson kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, miten HSL:ssä voidaan edistää YK:n päätöksiä torjuvasta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/4

suhtautumisesta yritysten toimintaan laittomasti miehityillä palestiinalaisalueilla.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

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

2 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Valtuusto palauttaa asian uuteen valmisteluun sen selvittämiseksi, miten HSL:ssä voidaan edistää YK:n päätöksiä torjuvasta suhtautumisesta yritysten toimintaan laittomasti miehityillä palestiinalaisalueilla.

Jaa-äännet: 37

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Timo Laaninen, Harri Lindell, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Päivi Storgård, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 44

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 2

Hennariikka Andersson, Laura Kolbe

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Osku Pajamäki



02.03.2015

Kj/4

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Mari Rajantie, erityssuunnittelija, puhelin: 310 73043
mari.rajantie(a)hel.fi



02.03.2015

Kaj/1

§ 224

V 11.3.2015, Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisen hankehinnan korottaminen

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Svenska normallyceumin perusparannuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomina 14 900 000 euroa tammikuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Svenska normallyceum -rakennus on Helsingin vanhin alun perin kouluksi rakennettu ja edelleen alkuperäiskäytössä toimiva rakennus.

Rakennus sisältää poikkeuksellisen moniulotteisia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on asetettu arvoluokkaan 1+ kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa koulurakennusten arvioinnissa.



Tällä hetkellä sisätiloiltaan huonokuntoinen koulurakennus on tyhjänä odottamassa laajaa ja kiireellistä perusparannusta. Rakennuksen tekniset ominaisuudet päivitetään koulutoiminnan nykyvaatimusten edellyttämälle tasolle. Perusparannuksen toteutus tehdään rakennussuojelun kohteelle asettamat laajat erityisvaatimukset huomioiden.

Kaupunginhallitus hyväksyi 4.10.2010 (§ 1065) Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman (1.3.2010) siten, että hankkeen laajuus on 6 200 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 9 900 000 euroa tammikuun 2010 kustannustasossa. Vastaava indeksikorjattu enimmäishinta tammikuussa 2015 on 10 551 000 euroa. Hankesuunnitelma perustui opetusviraston sen aikaiseen lukio-yläaste toimintojen tilaohjelmaan ja rakennuksen vesikatteen pienen alueen uusimiseen vain ilmanvaihtokonehuoneen kohdalta.

Hanke oli suunniteltu toteutusvalmiuteen 2011, mutta kaupungin taloustilanteesta aiheutuen hanketta ei voitu viedä eteenpäin urakkakilpailuun ja toteutukseen. Opetusviraston tarpeet muuttuivat ja rakennus päätettiin muuttaa palvelemaan yläastetoimintoja. Lisäksi rakennuksen vesikatteen joudutaan uusimaan koko katon alueelta. Opetustoimintojen tarpeista aiheutuen hankesisältöä päivitettiin. Rakennuksen tilaohjelma ja suunnitelmat uusittiin yläastetoimintoihin soveltuvaksi.

Alkuperäinen hankesuunnitelma ja siihen tehdyt muutokset ilmenevät liitteistä 1 ja 2.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tehtävänä on rakennuttaa Svenska normallyceum -perusparannushanke ja tarvittaessa tilata HKR-Rakennuttajalta hankkeen rakennuttamis- ja valvontatehtävien hoito.

Hanke oli ensimmäisen kerran urakkakilpailussa jaettuna urakkana keväällä 2014. Saadut urakkatarjoukset ylittivät hankkeelle hyväksytyyn enimmäishinnan ja hankinta jouduttiin keskeyttämään. Korkeaksi todettua hintatasoa selvitettyä varmistui rakennuksen SR1 suojelutoimien ja konservointitöiden hintavaikutuksien kalleus.

Hankkeen sisältöä muutettiin ja tilakeskus valitsi urakkamuodoksi kokonaisurakan tavoitehintaisena projektinjohtourakkana. Uusi kilpailutus tehtiin syksyllä 2014 käyttäen EU-menettelyn mukaista rajoitettua hankintamenettelyä.



Tavoitehintaisen projektinjohtourakan kilpailutuksesta saatiin kaksi tarjousta 13.1.2015. Molempien tarjousten tavoitehinta ylittää hankkeelle varatun töiden enimmäishinnan.

Tarjouskilpailun voitti kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut urakoitsija, tarjouksesta laskettujen laatuasteiden ja vertailuhinnan hintapisteiden muodostaman kokonaispisteluvun perusteella.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tavoitehinta on nyt 11 930 000 euroa (alv. 0 %). Yli 100 vuotta vanhan rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä pitää lisäksi varautua työmaa-aikana esille tuleviin ylimääräisiin korjaustoimiin. Näihin on kustannusarviossa varattu 1 492 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävät ovat alkaneet 2010 ja jatkuvat takuuajaksi mukaan luettuna vuoteen 2018. Näiden toimien kustannukset ovat 1 478 000 euroa (alv. 0 %).

Urakkatarjouksen perusteella laskettu urakkavaiheen koko kustannusarvio (UKA) on näin yhteensä 14 900 000 euroa (alv. 0 %). Kustannusarviossa on huomioitu opetusviraston tarpeista tehdyt hankesisällön muutokset ja vesikatteen uusiminen kokonaan sekä hankemuutoksista aiheutuneet suunnittelujen ja rakennuttamisen lisätehtävien kustannukset.

Tavoitehintaisen projektinjohtourakan kokonaiskustannukset varmistuvat vasta kohteen töiden valmistuessa todellisista hankintakustannuksista ja kiinteästä projektinjohtopalkkiosta. Tämän kohteen toteutuksissa tavoitehinnan alituksesta hyötyvät tilaaja ja urakoitsija siten, että saavutettu säästö jaetaan 50/50. Tämä toteutusmuoto kannustaa molempia osapuolia säästöihin. Tavoitehintaa voivat muuttaa hankkeen aikana vanhoista rakenteista esille tulevat yllätykset tai vähenevät työsuoritteet.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

HKR Rakennuttajan / Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 14 900 000 euroa (alv. 0 %) eli 2 448 euroa/brm² (alv. 0 %) ja 2 951 euroa/htm² (alv. 0 %). Rakennuksen bruttoala perusparannuksen jälkeen on 6 087 brm² ja huoneistoala 5 049 htm².

Hankkeen vuokra voimassa olevien eli hankesuunnitelmavaiheen 1.3.2010 ylläpituokraperusteiden mukaan on yhteensä noin 19,70 euroa/htm²/kk (pääomavuokra 16,80 + ylläpituokra 2,90 euroa/htm²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikaisen ylläpituokran mukaan.



Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke on merkitty kustannuksiltaan 11,50 milj. euron suuruisena taloussuunnitelman 2015-2017 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015–2016.

Esitetty enimmäishinnan korotus sisällytetään vuoden 2016 talousarvioehdotuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan investointiraamin puitteissa.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan huhtikuussa 2015 ja työn valmistuvan heinäkuussa 2016.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäälikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 53

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Unioninkatu 2

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kaj/1

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Svenska normallyceumin perusparannuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomina 14 900 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2015.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan ja siitä aiheutuvat vuokrankorotukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848
sirpa.pylvas(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



§ 225

**V 25.3.2015, Vuokrausperusteet asuntotonteille, joiden
maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015**

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

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

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

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

2



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

Käsittely

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 12

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 12 - 3 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuuisto



- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
4 Muistiot asukastilaisuuksista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Taustaa päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Kaupungin sodanjälkeisen voimakkaan kasvun ja voimakkaan sisäisen maassamuuton aikaan alettiin rakentaa isoja uusia kerrostaloalueita kaupungin omistamille maille. Tontit luovutettiin tuolloin lähes poikkeuksetta vuokraamalla pitkin vuokrakaudeltaan enimmäkseen 50 - 60 vuoden pituisin maanvuokrasopimuksin.

Kaupungin omistamilla tonteilla päättyi vuosina 1999 ja 2000 yhteensä lähes seitsemäsadan asuntotontin vuokrankausi. Vastaavasti päättyi vuokrankausi vuonna 2010 noin sadalla asuntotonttien maanvuokrasopimuksella.

Tämän vuoden lopussa päättyy yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusia maanvuokrasopimuksia nyt tehtäessä ehdotetaan sovellettavaksi vastaavia periaatteita kuin vuoden 2010 tapauksissa.

Koska vuokrasopimusten uusiminen merkitsee huomattavia vuokrankorotuksia vuokralaisena oleville asunto- ja kiinteistöyhtiöille, asiaa valmisteltaessa on hyvissä ajoin etukäteen oltu yhteydessä vuokralaisiin. Tämä on tapahtunut kirjeitse ja useita asukastilaisuuksia eri alueilla pitämällä. Lisäksi vuokralaisilta erikseen saatu palaute on kirjattu ja kokouksissa ja kirjeitse saatu palaute kommentoitu tilaisuuksissa ja tässä esityksessä. Esityksen taustamuistio ja muistiot asukastilaisuuksista ovat liitteinä 2 ja 4.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelun lähtökohtana on kiinteistöjen arvioitu yleinen hintataso uusimisajankohtana. Uusittavissa asuntotonttivuokrankausissa kuitenkin otetaan huomioon taustalla oleva vanha maanvuokrasopimus, jolloin vuokranmäärityksessä pyritään maltilliseen hinnoitteluun. Vanhastaan vuokrattujen tonttien uusi maanvuokra on siksi pyritty määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.



Uusittavien sopimusten maanvuokra on kuitenkin yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä ja on nykytasollaan usein lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, maanvuokria uusittaessa on siirrytty uuden sopimuksen mukaiseen vuokraan vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa. Ensimmäisenä vuotena peritään tällöin uutta maanvuokraa 50 % alennettuna, seuraavana 45 % jne., kunnes kymmenennestä vuodesta siirrytään täyden vuokran perintään. Menettely vastaa aiemmin 2010 sopimuksia uusittaessa sovellettua.

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan myös alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Tämän vuoden lopussa päättyy kaupungin omistamilla alueilla Helsingin kaupungissa vuoden 2015 lopussa yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (27 kpl), Vallilan (7 kpl), Käpylän (2 kpl), Oulunkylän (23 kpl), Haagan (25 kpl), Pakilan (1 kpl), Tapaninkylän (1 kpl), Herttoniemen (75 kpl) ja Pitäjänmäen (1 kpl) kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Kaikki näitä tontteja koskevat maanvuokrasopimukset ehdotetaan uusittaviksi, koska mitään uusimista estäviä seikkoja ei ole tiedossa. Näin ollen kaikille liitteen 1 mukaisille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.



Valmisteluprosessista

Järjestelyt vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin kiinteistöviraston tonttiosastolla vuoden 2012 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista sekä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista.

Keväällä 2014 tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta sekä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta sekä menettelystä sopimuksia uusittaessa. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Syksyllä 2014 tonttiosasto järjesti kuusi kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat tonttiosaston asiantuntijat. Lisäksi hallinto-osasto kertoi vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat liitteenä 4. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, useilla lehti-ilmoituksilla, lehdistötiedotteella, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kiinteistölautakunnan tai sen määräämän



viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Tonttiosaston tavoitteena on, että vuokrasopimusten uusimista koskevat päätökset ovat kokonaisuudessaan tehty viimeistään syyskuun 2015 aikana. Vuokrauspäätösten täytäntöönpanosta vastaa kiinteistöviraston hallinto-osasto.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimusta pääsääntöisesti jatketaan, ellei vuokrasopimuksen jatkamiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa hinnoittelu perustuu uusimishetken tasoon, ja sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdolliset tonttikohtaiset erityisehdot (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa lähtökohtana pidetään kohtuullisuutta. Tämä korostuu erityisesti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, jolloin uusi maanvuokra pyritään määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja on nykytasollaan lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan korottanut vuokraa vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa.

Vuonna 2010 päättyneitä maanvuokrasopimuksia uusittaessa sovellettiin siirtymäaikamenettelyä, jossa uudesta maanvuokrasta annettiin ensimmäisenä vuonna 50 %:n alennus, seuraavana 45 %:n, sitä seuraavana 40 %:n ja sitä seuraavana 35 %:n jne. siten, että uusi maanvuokra tuli täysimääräisenä voimaan vasta kymmenennestä vuodesta alkaen. Näin ehdotetaan toimittavan tälläkin kertaa.



Maanvuokran laskeminen

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

Vuoden 2015 lopussa päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusien vuokrien perusteena oleva tarkka rakennusoikeuden ($k\text{-m}^2$) määrä (rakennettu kerrosala) ja tonttien lopullinen maanvuokran suuruus tarkentuvat tonttikohtaisia sopimuksia uusittaessa, koska rakennetun kerrosalan määrä tarkistuseläsketaan jokaisen vuokralaisen osalta rakennuslupapiirustuksista ennen maanvuokrasopimuksen uusimista.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrausperuste-esityksen valmistelua varten teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvästä arvoista. Arviolausunnot on tehnyt Catella Property Oy 28.5.2013 (kerrostalotontit) ja 30.4.2013 (pientalotontit). Näin on pyritty muun ohella ehkäisemään tonttien ylihinnoittelu.

Teetettyjen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat rakennusoikeuksien yksikköhinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin. Erot vaihtelevat alueittain rakennusoikeuksien yksikköhintojen ollessa vähintäänkin noin 40 prosenttia käypien arvojen keskihintoja alhaisempia.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on edelleen selvitetty vertailutiedoiksi kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin.

Vertailutietojenkin perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason, alituksen ollessa keskimäärin noin 20 %.



Ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista samoin kuin vertailutiedot uudiskohteissa käytettyyn tasoon on esitetty liitteenä 3.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Maanvuokrauksessa noudatettavaksi esitettävä tuottotavoite ei ylitä Suomessa yleisesti maanvuokrauksessa käytettyä ja hyväksyttyä tasoa. Kuntien yleisesti maanvuokrauksessa käyttämä tuottotavoite vaihtelee välillä 4 - 6 % eikä tiedossa ole, että alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 - 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen todellisen tuoton koko pitkälle ajanjaksolle laskettuna.

Huomion arvoista on, että esitetyin vuokrausperustein kaupungin todellinen, eli efektiivinen, tuotto jää merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käyvästä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Ehdotetuin vuokrausperustein kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 %, ottamatta tässä vielä huomioon siirtymäaikamenettelyn eli korotuksen vaiheittaisen toteutuksen vaikutusta. Mikäli sitten kiinteistöjen arvonkehitys tulevana vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

Kuten vuonna 2010 vuokrasopimuksia uusittaessa, vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 %



ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1916.

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueelle esitettävän vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin vuonna 2016 ja 2026. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pistelukua 1916.



kaupunginosa	käyttötarkoi- tus	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1916	e/ m ² / kk ind.1916 v. 2016	e/ m ² / kk ind.1916 v. 2026
12. (Alppiharju)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
14. (Taka-Töölö)	AK kerrostalo	38	728	1,46	2,91
16. (Ruskeasuo)	AK, AK/s kerrostalo	25	479	0,96	1,92
21. (Hermannin)	AK, ALK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
22. (Vallila)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
25. (Käpylä)	AK kerrostalo	25	479	0,96	1,92
28. (Oulunkylä)	AK kerrostalo	24	460	0,92	1,84
28. (Oulunkylä)	AOR, A pientalo	27	517	1,04	2,07
28. (Oulunkylä, Maunula)	AK, AK/s kerrostalo	22	422	0,85	1,69
28 (Oulunkylä, Maunula)	AR, AR/s pientalo	26	498	1,00	1,99
29. (Haaga, ete- lä)	AK, AK/s kerrostalo	24	460	0,92	1,84
29. (Haaga, poh- joinen)	AK, ALK kerrostalo	22	422	0,85	1,69
39. (Tapaninky- lä)	AO pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi)	AK, ALK, AO kerrostalo	23	441	0,88	1,76
43. (Herttoniemi)	AO, AR pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi, Roihuvuori)	AK, AK/s, ALK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
46. (Pitäjänmäki)	AK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
34. (Pakila)	YS	14	268	0,67	1,34

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuntorakennusten korttelialue (A), (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR), asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), omakoti-, rivitalo ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).



$E/m^2/kk$ on laskettu: $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$, paitsi yleisten rakennusten osalta $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 5 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$.

Vakiintuneen käytännön mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontin vuokrausperusteeksi esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperusteista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa 2000-luvun alussa ja vuonna 2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat erityisesti:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuus
- voiko kaupunki vaikuttaa maan arvoon
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- maanvuokrien korotusten vaikutus pienituloisiin asukkaisiin
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan.

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

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa kohtuullisuuteen, eikä siksi tavoittele korkeinta mahdollista tuottoa vuokratontteja hinnoitellessaan ja niiden vuosivuokraa määriteltessään. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida



siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla.

Esittelijä toteaa edellä esitettyihin sekä perustelumuihistiosta ilmeneviin perusteisiin viitaten, että esitettyjä vuokrauserusteita on sekä kaupungin että vuokralaisten kannalta pidettävä kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Ehdotettu menettely tontteja uudelleen vuokrattaessa vastaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuihistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.02.2015 § 203

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot



Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrausperusteista.

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

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

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudenneltä 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä



95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

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

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi



02.03.2015

Kaj/3

§ 226

V 25.3.2015, Uudelleen vuokrattavien tai vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokralaisille

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliometri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliometri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliometri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliometri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliometri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliometri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliometri



- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tontikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä



aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen



kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylituksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Kerrosalalle määritellään kaupungin alueella soveltaman vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päätä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi



siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Jaa-äännet: 9

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu



Oskala, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äänet: 6

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo tonteista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi muun muassa, että vuonna 2015 päättyvien asuntonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija oikeutettaisiin myymään vuonna 2015 päättyvien asuntonttien maanvuokrasopimusten mukaiset, tässä esityksessä yksilöidyt tontit. Ostomahdollisuutta esitetään tarjottavaksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen



vähintään noin 50 vuoden pituinen maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen pitkäaikaisesti uusittu.

Uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona.

Esitettävien tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Myytävällä tontilla ei myöskään yksittäisenä maa-alueena saa olla sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella.

Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna. Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esityksen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi.

Esittelijän perustelut

Asuntotonttien luovuttamisesta yleisesti

Helsingin kaupunki luovuttaa vuosittain asuinrakennusoikeutta noin 120 000 - 280 000 k-m². Vuotuiset luovutusmäärät riippuvat merkittävästi muun muassa kulloisestakin kaavoitustilanteesta ja asuntojen kysynnästä.



Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiallisesti vuokraamalla. Näin menetellään esimerkiksi kaikkien säänneltyyn tuotantoon luovutettavien tonttien osalta. Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat asuntotontit pyritään kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän päätöksen mukaisesti luovuttamaan ensisijaisesti myymällä. Toissijaisesti tontit vuokrataan osto-optiolla. Kaupungin tonttien luovutuksessa jo pitkään noudattaman käytännön mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit (pl. omakotitontit) luovutetaan useimmiten myymällä, jolloin tonttien luovutuksesta järjestetään pääsääntöisesti kilpailu.

Asuntotonttien vuokrasopimuskanta

Helsingin kaupunki on Suomen suurin maanvuokranantaja. Kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 8 500 maanvuokrasopimusta, joista asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on noin 5 150 kappaletta ja toimitilatonttien sopimuksia noin 240 kappaletta. Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat vuonna 2013 yhteensä noin 161,5 miljoonaa euroa, josta suurin osuus muodostui asuntotonttien maanvuokrista (noin 95 miljoonaa euroa). Maanvuokratulot asuntotonteilta kasvavat uusien sopimusten sekä sopimusten uusimisten johdosta keskimäärin noin neljällä miljoonalla eurolla vuodessa. Mikäli uusia tai uusittavia sopimuksia on paljon, kasvu voi olla edellä mainittua voimakkaampaa. Vastaavasti, jos uusia sopimuksia tehdään vähemmän eikä myöskään uusittavia sopimuksia merkittävässä määrin ole, kasvu voi olla edellä mainittua hitaampaa.

Kaupungin maanmyyntitavoitteet

Kaupunginvaltuusto asettaa vuosittain kiinteistötoimelle maanmyyntitavoitteen. Maanmyyntitavoitteet ovat olleet nousussa viime vuosina. Kaupungin maanmyyntitulot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdelleet 36 ja 98 miljoonan euron välillä keskiarvon ollessa noin 70 miljoonaa euroa/vuosi. Maanmyyntitavoite vuosina 2012 ja 2013 oli 85 miljoonaa euroa. Vuoden 2012 maanmyyntitulojen toteutuma puolestaan oli 78 miljoonaa euroa ja vuoden 2013 toteutuma 79 miljoonaa euroa, joten tavoitteista jäätiin jonkin verran.

Kuluvan vuoden talousarviossa vuodelle 2014 asetettu maanmyyntitavoite on 100 miljoonaa euroa samoin kuin taloussuunnitelmassa vuosille 2015 ja 2016. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioiden voidaan pitää todennäköisenä, että maanmyyntitavoitteet säilynevät vähintään nykytasolla seuraavien vuosien aikana.

Vuotuisten maanmyyntitulojen muodostuminen riippuu lukuisista eri tekijöistä, kuten yleisestä taloustilanteesta, rahoitusmarkkinoiden



toimivuudesta, asemakaavoituksen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edistymisestä sekä kaavoitettavien ja luovutettavien tonttien teknisestä ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevina vuosina nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. Maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen vaatii useiden eri käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimen arvion mukaan maanmyyntitavoitteen toteutumisesta keskimäärin noin 70 % muodostuu luovutettavien ja vuokrattujen asuntotonttien myynneistä, vaikka yksittäisinä vuosina myös toimitilatonttien osuus maanmyyntituloista voi nousta hyvinkin merkittäväksi.

Asuntotonttien maanmyyntitulosta suurin osa muodostuu kilpailujen perusteella luovutettavien rakentamattomien tonttien myynneistä sekä osto-optiolla vuokrattujen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettujen tonttien myynneistä. Koska tonttien kiinnostavuuteen sekä kauppojen toteutumisen aikatauluun liittyy aina riskitekijöitä, edellyttää maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti muullakin tavalla tapahtuvaa asuntotonttien myyntiä. Yhtenä keinona on tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuus tonttinsa ostamiseen.

Maanmyyntiperiaatteet ja maanmyynnin edistämisen periaatteet vuosille 2014 - 2018

Kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynneissä noudatettavat periaatteet seuraavasti:

- Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.
- Kiinteistöjen myynnille asetetaan vuosittain talousarviossa myyntitulotavoite. Tuloarvion ylittävät tulot käytetään kiinteän omaisuuden hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.
- Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei tule olla pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.
- Myytäessä kiinteistöjä ostomahdollisuudesta ilmoitetaan julkisesti ja asiassa käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä,



ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi muun muassa seuraavaa:

- Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen asuntotonttien vuokralaisille

Yleistä

Edellä mainittuun kaupunginhallituksen päätökseen perustuen kiinteistöviraston tonttiosasto on selvittänyt mahdollisuuksia tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan. Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että uusittavien sopimusten vuokralaisille tarjotaan mainittu ostomahdollisuus.

Kaupungilla on perustuslaissa säädetyin omaisuuden suojan ja kunnallisen itsehallinnon perustella lähtökohtaisesti vapaa oikeus päättää, tarjoaako se tontteja ostettavaksi vai ei ja, jos tarjoaa, niin millä ehdoilla. Kaupunki voi siis lähtökohtaisesti itse määritellä sen, kuinka suurelle joukolle tonttien vuokralaisia nyt käsiteltävä ostomahdollisuus tarjotaan. Tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ostomahdollisuutta lienee kuitenkin syytä tarjota vuonna 2015 päättyvien sopimusten vuokralaisten lisäksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen uusittu.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen merkitsee huomattavaa muutosta kaupungin aiemmin noudattamaan käytäntöön, vaikka kaupunki on myös aiemmin 1990-luvun laman aikaan tarjonnut tonttien vuokralaisille laajemminkin mahdollisuutta tontin lunastamiseen. Tällöin ostomahdollisuus suunnattiin kuitenkin vain omakotitonttien vuokralaisille. Vuokrattujen asuntotonttien myymiseen on mainittua poikkeusta lukuun ottamatta suhtauduttu viime vuosina ja



vuosikymmeninä hyvin pidättäytyvästi ja ostomahdollisuutta on käytännössä tarjottu vain tilanteissa, jossa tontti on sijoittunut alueelle, jossa kaupungilla ei ole ollut muuta maanomistusta.

Vuonna 2015 päättyvät sekä aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Vuonna 2015 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingin kaupungissa päättyy vuoden 2015 lopussa yhteensä lähes 170 maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun, Taka-Töölön, Ruskeasuon, Hermannin, Vallilan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Tapaninkylän, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä vuokralaisille on varattu useita mahdollisuuksia esittää sekä kirjallisia että suullisia mielipiteitä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta ja syksyllä 2014 järjestetyissä asukastilaisuuksissa (yhteensä 6 kappaletta) vastaanotettiin runsaasti suullisia mielipiteitä. Useissa esitetyissä mielipiteissä joko tiedusteltiin mahdollisuutta vuokratun tontin ostamiseen tai vaadittiin vuokratun tontin ostomahdollisuutta. Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on huomioitu nyt käsiteltävän asian valmistelussa.

Aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingissä päättyi vuonna 2010 noin 100 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 1999 ja 2000 päättyi yhteensä lähes 1 000 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 2001 - 2009 päättyi muutamia yksittäisiä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia ja 1980-luvun alkupuolelta vuoteen 1998 asti päättyi noin 30 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Näitä aikaisemmin eli 1970-luvuilla päättyneitä maanvuokrasopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. Toinen merkittävä ryhmä, joiden sopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat tontit, joiden maanvuokrasopimuksia ei ole vielä kertaakaan uusittu.



Vuonna 2010 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Taka-Töölön, Hermannin, Vallilan, Toukolan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Malmin, Tapaninkylän, Kulosaaren ja Herttoniemen kaupunginosissa. Vuonna 2010 uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit kuuluvat pääosin asuinrakennusten (A), asuinkeuhkotalojen (AK), erillispientalojen (AO) ja asuinrivitalojen (AR) korttelialueisiin. Asuinrakennusten (A) korttelialueisiin kuuluvilla tonteilla on pääsääntöisesti rakennettu kerrostaloja.

Vuosina 1999 ja 2000 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Vallilan, Toukolan, Käpylän, Vanhankaupungin, Oulunkylän, Pakilan, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa. Pääosin vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit ovat pientalotontteja ja kuuluvat erillispientalojen ja asuinrakennusten korttelialueisiin. Pieni osa vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista kuuluu asuinkeuhkotalojen, asuinkeuhkotalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin.

Näitä ennen maanvuokrasopimuksia on uusittu muun muassa Meilahden, Tuomarinkylän, Ruskeasuon ja Haagan kaupunginosissa. Nämä tontit kuuluvat pääosin asuinkeuhkotalojen, asuinkeuhkotalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueisiin.

Myyntiperusteet ja -periaatteet

Yleistä

Uusittavien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Lisäksi tonttien myynnin tulisi noudattaa kaupungin olemassa olevia maanmyyntiperiaatteita. Näin ollen esimerkiksi sellaisia tontteja, joilla on näköpiirissä merkittävää arvonnousua, tai tontteja, joilla muutoin on merkittävää maapoliittista arvoa, ei myytäisi.

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrauserusteet

Tontinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen



käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso alittaa usein vielä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetetun hintatason, ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin. Uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra on alueellisesti noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Tonttiosaston vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettämän ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten ehdotettavien vuokrauserusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrauserustehinnat ovat esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Käyvästä arvosta saatu selvitys

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä tilannut arviolausunnot kerrostalo- ja pientalotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvojen suuruusluokista eri kaupunginosissa. Arviolausunnot (28.5.2013 kerrostalot ja 30.4.2013 pientalot) on laatinut Catella Property Oy. Arvioinnissa on käytetty vertailuhintoihin perustuvaa kauppaa-arvomenetelmää.

Arviolausunnon mukaan kerrostalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta (euroa/kerrosneliömetri)

- 12. (Alppiharju) 975 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 550 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 875 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 950 euroa/kerrosneliömetri



25. (Käpylä) 900 euroa/kerrosneliömetri
28. (Oulunkylä) 800 euroa/kerrosneliömetri
28. (Oulunkylä, Maunula) 700 euroa/kerrosneliömetri
29. (Haaga, etelä) 800 euroa/kerrosneliömetri
29. (Haaga, pohjoinen) 700 euroa/kerrosneliömetri
43. (Herttoniemi) 775 euroa/kerrosneliömetri (ranta-alueilla 1 000 - 1 100)
43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 600 euroa/kerrosneliömetri
46. (Pitäjänmäki) 675 euroa/kerrosneliömetri.

Arviolausunnon mukaan pientalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta, euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri (länsiosa ja itäosa)
39. (Tapaninkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
43. (Herttoniemi) 975 euroa/kerrosneliömetri (Herttoniemi ja Roihuvuori, ranta-alueilla 1 100 - 1 400).

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelu

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistettavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Myyntihintojen suuruuden harkinnan perusteena on käytetty käypien arvojen osalta käypien arvojen keskihintoja ja myyntihinta on määritetty vuokrausperustehintojen ja käypien arvojen keskihintojen keskiarvona.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnat voitaisiin määrätä siten, että kauppahinta tontteja myytäessä perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

Kerrostalot

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri



02.03.2015

Kaj/3

14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
28. (Oulunkylä, Maunula) 560 euroa/kerrosneliömetri
29. (Haaga, etelä) 630 euroa/kerrosneliömetri
29. (Haaga, pohjoinen) 560 euroa/kerrosneliömetri
43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 490 euroa/kerrosneliömetri
46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
28. (Oulunkylä, Maunula) 750 euroa/kerrosneliömetri
39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Tonttikohtaisten olosuhteiden huomioimiseksi asiassa on perusteltua, että mikäli esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Kauppahinnan määrittelyn perusteena käytettävä rakennusoikeus

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan. Muilta osin noudatettaisiin



kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä tarkentavia määrittelyperiaatteita.

Aikaisemmin uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien hinnoitteluperiaatteet

Myös ennen vuotta 2015 uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien kauppahinnaksi esitetään kohtuullista käypää hintaa.

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuisi esityksen mukaan vastaavalla tavalla kuin vuonna 2015 päättyvien sopimusten osalta, kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m²).

Yksikköhinta määräytyisi alueelle vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona. Mikäli esitys hyväksytään, kiinteistölautakunta vahvistaa em. perusteiden määräytyvät hinnat alueittain vuoden 2015 lopulla.

Jos edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Muut ehdot ja keskeiset periaatteet, joilla tontteja tarjotaan vuokralaisten ostettaviksi

Lähtökohtana esityksessä on, että vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisilla on oikeus tonttinsa ostamiseen. Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

Tonttien myynnin tapahtuessa ilman kilpailua myyntihinnan käyvän tason määrittely perustuu aina tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon sekä käytössä oleviin vertailuhintatietoihin. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta toisin erikseen päättä.

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontilla ei ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että



tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Lisäksi tontin tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettu. Asemakaavoituksen kautta ei tule olla näköpiirissä merkittävää tontin arvonnousua eikä tontilla tule olla merkittäviä lisärakentamismahdollisuuksia.

Arvion kaavallisesta jalostuspotentiaalista sekä tontin merkityksestä maankäytön pitkän aikavälin kehittämiseksi sekä kaupungin maapoliittisille tavoitteille tekee tarvittaessa erikseen pyydettävän lausunnon nojalla Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kaavallisesta loppuun jalostamisen vaatimuksesta seuraa, ettei omakotitonttien vuokralaisilla olisi lähtökohtaisesti mahdollisuutta tonttinsa ostamiseen, koska tontille voidaan tällaisissa tapauksissa kaavoittaa lisärakentamista tai tontti voidaan kaavoittaa rivi- tai kerrostalotontiksi. Asiassa ei ole perusteltua, että vuokralainen ostaisi tontin edullisella hinnalla kaupungilta, hakisi siihen kaavamuutoksen ja sen jälkeen myisi tontin eteenpäin huomattavasti suuremmalla hinnalla. Poikkeuksena edellä sanotusta voitaisiin pitää tilannetta, jossa omakotitontti sijoittuu alueelle, jossa kaupungilla ei ole muuta maanomistusta. Tällöin myös omakotitontin myyminen voisi olla mahdollista. Myös suojeltujen kohteiden osalta harkinta tehtäisiin tapauskohtaisesti erikseen, koska näissä tapauksissa lisärakentaminen ei käytännössä usein ole mahdollista.

Ostotarjouksen hyväksyminen ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita. Kaupungin toiminnan vaikeutumista ei voida yllä kuvatun kaltaisissa tilanteissa pitää perusteltuna.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista, mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien ostoperiaatteet vastaavat



pääpiirteissään vuonna 2015 päättyvien sopimusten tonttien ostoperiaatteita.

Ostomahdollisuuden voimassaolo ja hakemusten käsittely

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokralaisten tulisi tehdä hyväksyttävä ja kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa laatimien ohjeiden mukainen ostotarjous viimeistään kahden vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta eli viimeistään 31.12.2017 mennessä. Tämän jälkeen toimitettuja hakemuksia ei enää hyväksyttäisi, ellei kaupunki vastaisuudessa päättä pidentää määräaika. Määräaika on perusteltu, koska kaupunki ei voi sitoutua noin kahta vuotta pidemmäksi ajaksi tässä päätösehdotuksessa ilmoitettuihin kiinteisiin hintoihin. Määräaika voidaan pitää vuokralaisen kannalta kohtuullisena ottaen huomioon asian valmisteluun ja päätöksentekoon kaupungilta sekä vuokralaiselta kuluva aika.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten osalta tontin ostoa koskevat hakemukset otettaisiin käsittelyyn pääsääntöisesti vasta vuoden 2016 alussa ja ostoa tulisi hakea viimeistään 31.12.2019 mennessä. Porrastaminen on tarpeen, koska näille tonteille voidaan vahvistaa hinnat vasta vuoden 2015 aikana. Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei myöskään ole tällä hetkellä resursseja hakemusten laajamittaiseen käsittelyyn, joten hakemusten käsittelyn porrastaminen on tästäkin syystä tarpeen.

Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä maanvuokria. Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi myöskään aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria. Tämän osalta viitataan edellä perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja kunnallisen itsehallinnon osalta todettuun. Yleisesti ottaen erilaiset viranomaispäätökset ja -määräykset eivät myöskään tule voimaan takautuvasti, vaan vasta päätöksentekohetkestä lukien tai päätöksessä mainitun siirtymäajan jälkeen.

Esityksen taloudellisten ja muiden vaikutusten arviointia

Tonttien myynnin edullisuus kaupungin kannalta

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan maanvuokraus on kaupungin kannalta ainakin lähtökohtaisesti taloudellisesti ja maapoliittisesti edullinen vaihtoehto. Tonttien omistusoikeuden säilyminen kaupungilla turvaa kaupungin mahdollisuudet kehittää alueita pitkällä aikavälillä, ja myös maan arvonnousu säilyy kaupungilla. Maanvuokraus takaa kaupungille pitkäaikaisen tasaisen tulovirran. Vuokraukseen verrattuna



tonttien myynti puolestaan nopeuttaa kaupungin kassavirtaa merkittävästi, jolloin tonttiin sitoutunut pääoma vapautuu myyntihetkellä käytettäväksi eri käyttötarkoituksiin.

Maanmyynnin ja –vuokrauksen taloudellinen vertailu on varsin haastavaa, koska vertailuun vaikuttavat lukuisat eri tekijät ja vertailu tulee suorittaa nykyarvon laskennan menetelmin. Vaikuttavia tekijöitä ovat mm. tontin myyntihinnan ja maanvuokran pohjana käytettävän laskennallisen hinnan suhde, maanvuokrauksessa käytettävä tuotto prosentti, maanvuokratulojen nykyarvonlaskennassa käytettävä diskonttaus korko, kiinteistöveron pitkän aikavälin kehitys, arvioitu maanarvon nousu pitkällä tähtäimellä sekä kaupungin kulloinkin taloudellinen tilanne. Lisäksi arviointiin vaikuttavat merkittävästi myös kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja niiden edistäminen. Esimerkiksi toimitilahankkeissa suurelle osalle institutionaalisisista sijoittajista mahdollisuus tontin ostamiseen on jopa kynnyskysymys. Tämä on tilanne usein myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien osalta.

Edellä mainittuun viitaten kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maaomaisuus tulisivin nähdä dynaamisena resurssina, jolloin tontteja voidaan myydä kaupungin taloudellisen tilanteen tai asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseen niin edellyttäessä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin pääasiallisena luovutusmuotona pitkällä tähtäimellä.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna.

Esityksen vaikutukset maanmyynti- ja vuokratuloihin

Vuokrattujen tonttien myynti alentaa vastaavasti kaupungin näistä tonteista saamia maanvuokratuloja. Mikäli kaikki vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit vuokrattaisiin esitetyillä vuokrausperustehinnoilla, niistä saatava vuokratulo olisi vuonna 2016 noin 4 miljoonaa euroa vuodessa. Esitetyn kymmenen vuoden siirtymäaikavaiheen jälkeen (vuonna 2026) tonteista saatava vuokratulo olisi noin 8 miljoonaa euroa vuodessa. Laskennallisesti tarkasteltuna, mikäli kaikki nämä tontit myytäisiin, menettäisi kaupunki siis mainitun verran vuotuisia maanvuokratuloja. Myynnillä ei kuitenkaan olisi käytännössä juurikaan vaikutusta kaupungin nykyisiin maanvuokratuloihin ja niiden tasoon, koska vuonna 2015 päättyvien



asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista saatava maanvuokratulo on tällä hetkellä hyvin marginaalinen, yhteensä vain noin 500 000 euroa vuodessa. Vaikutus näkyisi siten vain maanvuokratulojen kehityksen hidastumisena.

Mikäli kaikki tontit puolestaan myytäisiin nyt ehdotettujen myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava myyntitulo olisi laskennallisesti noin 258 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Maapohjasta perittävä yleinen kiinteistövero on ensi vuonna 0,8 prosenttia, jolloin tonteista saatavat kiinteistöverotulot olisivat karkeasti arvioiden noin 0,8 miljoonan euron tasolla vuodessa.

Vuonna 2010 päättyneistä uusituista maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja noin 2,6 miljoonaa euroa vuodessa. Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (95 §) tekemän päätöksen mukaisesti näitä tontteja koskee 10 vuoden siirtymäaikamenettely, jonka mukaisesti maanvuokraa aletaan perimään täysimääräisesti vasta vuodesta 2020 alkaen. Tästä johtuen vuonna 2010 uusituista maanvuokrasopimuksista saadaan vuonna 2020 karkeasti arvioiden 25 % enemmän maanvuokratuloja kuin nyt, mikä tarkoittaa sitä, että vuonna 2020 näistä tonteista saadaan vuokratuloa noin 3,2 miljoonaa euroa vuodessa (laskettuna vuoden 2014 lopun tasossa).

Vuosina 1999, 2000 ja tätä aikaisemmin 1980-luvun alkupuolelta lähtien uusituista asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa vuodessa. Näiden sopimusten osalta kaupunginvaltuuston 12.2.1997 tekemän päätöksen mukainen maanvuokrien maksuun liittyvä siirtymäaika on jo kulunut loppuun, joten tonteista saatavat vuokrat ovat täysimääräisiä. Perittävien maanvuokrien pienuus verrattuna suureen sopimuskantaan (noin 1 000 sopimusta) selittyy osaltaan tällöin uusittujen sopimusten tonttien pientalovaltaisuuella.

Näitä aikaisemmin eli 1980-luvun alussa ja 1970-luvulla tehtyjä ja sitä vanhempia sopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. 2020-luvun alussa päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelu käynnistyy tonttiosastolla vuonna 2016. Näistä sopimuksista suuri osa on omakotitonttien sopimuksia ja sopimuksista tällä hetkellä saatavat maanvuokratulot verrattuna uusiin ja jo uusittuihin sopimuksiin ovat marginaalisia. Toinen suuri ryhmä, joiden maanvuokrasopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat sellaiset asuinkerrostalotonttien sopimukset, joita ei ole vielä uusittu. Pääpiirteittäinen karkea myyntivaikutusten tarkastelu jo uusittujen sopimusten osalta voidaan rajoittaa siten sopimuksiin, jotka on uusittu 1980-luvun alun jälkeen, koska omakotitontteja ei lähtökohtaisesti



tämän esityksen mukaan myydä ja koska sellaisten tonttien vuokralaisilla, joiden sopimusta ei ole vielä uusittu, ei ole tämän esityksen nojalla lähtökohtaista oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Siten mikäli tontit, joiden maanvuokrasopimukset ovat tulleet uusituiksi 1980-luvun alun jälkeen, myytäisiin tällä hetkellä arvioitavissa olevien myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava arvioitu myyntitulo olisi karkeasti arvioituna laskennallisesti noin 350 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Mikäli kiinteistövero olisi myös tulevina vuosina 0,8 prosentin tasolla, tonteista saatavat kiinteistöverotuotot olisivat karkeasti arvioiden noin 1,1 miljoonaa euroa vuodessa. Monet em. tonteista ovat omakotitontteja, joita ei siis esitetä myytäväksi ja joita ei siten ole sisällytetty myyntituloarvioon.

Edellä mainitun osalta on syytä korostaa, että esitetyt laskelmat ovat teoreettisia. Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen. Vuokralaisten ostohaluuteen (ja -mahdollisuuksiin) vaikuttavat useat tapauskohtaiset tekijät, ja jokaisen vuokralaisen tuleekin harkita oston taloudelliset vaikutukset omakohtaisesti erikseen. Tässä harkinnassa esille nousevia tekijöitä ovat ainakin tehtyjen ja lähivuosina tehtäväksi tulevien peruskorjausten kustannukset, tontista maksettavaksi tuleva kiinteistövero sekä tontin ostamiseen tarvittavan yhtiölainan tai muun järjestelyn korkotaso sekä muut ehdot. Lisäksi ainakin suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä päätöksentekoon saattaa liittyä suuriakin haasteita.

Edellä mainittuun viitaten ja kaupungin erittäin suuri asuntotonttien maanvuokrasopimuskanta huomioiden voitaneenkin todeta, että esityksen vaikutukset kaupungin maanvuokra- ja maanmyyntituloihin jäänevät todennäköisesti varsin pieniksi, vaikka yksittäisenä vuonna toteutuvat tonttikaupat voivat tuki olla merkittäviäkin kyseiselle vuodelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamisessa.

Esityksen maapoliittiset vaikutukset

Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on vuosikymmeniä kuulunut pyrkimys kaupungin yhtenäisessä omistuksessa olevien alueiden maanomistuksen säilyttämiseen kaupungilla kaupungin pitkän



tähtäimen kehittämismahdollisuuksien turvaamiseksi. Nyt kyseessä oleva esitys poikkeaisi tästä periaatteesta.

Vaikka esitetty muutos tontinluovutuskäytäntöihin on periaatteellisella tasolla merkittävä, jäänevät sen maapoliittiset vaikutukset vähäisiksi, koska käytännössä varsin harvalla vuokralaisella tulee todennäköisesti olemaan halua ja/tai kykyä tontin ostamiseen. Lisäksi esitettävien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, mikäli neuvotteluissa on päästy vuokralaisen kanssa muutoin yhteisymmärrykseen.

Mikäli myynnin jälkeen tontille laaditaan merkittävää täydennysrakentamista mahdollistava kaavamuutos, kaupunki käy omistajan kanssa kaupunginhallituksen vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaiset maankäytösopimusneuvottelut ja tekee tontin omistajan kanssa maankäytösopimuksen. Sopimukseen voidaan tällöin sisällyttää kaupungin maapolitiikan kannalta keskeiset ehdot. Edelleen kaupungilla olisi tontin myynnistä huolimatta käytössään myös muut lainsäädäntöön perustuvat maapoliittiset ohjaukset.

Lopuksi

Kaupungin maanmyyntituloilla on taloudellisesti vaikeina aikoina huomattava merkitys kaupungin investointien rahoittamisessa. Tälläkin hetkellä maanmyyntituloilla tulisi kattaa yli 20 prosenttia vuotuisista investoinneista. Kaupunki käyttää maanmyynnistä saatavia varoja myös maaomaisuuden kasvattamiseen. Kaupungin mahdollisuudet jatkaa aktiivista maanhankintaa tulevina vuosina lienevät osin riippuvaisia kaupungin maanmyyntituloista ja niiden kehityksestä.

Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voidaan kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille (esim. Östersundom) muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja



tontinluovutustavoitteet niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Ostomahdollisuuden tarjoaminen päättyvien/päättyneiden maanvuokrasopimusten vuokralaisille on yksi keino lisätä kaupungin maanmyyntituloja seuraavina vuosina, vaikka ostomahdollisuuden tarjoamisen vaikutukset jäänevät varsin vähäisiksi.

Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esitys on kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltu ja sen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Esitystä voidaankin esittelijän mielestä pitää tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä nyt käsiteltävänä olevan esityksen uusittavien/uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myynneistä, tästä tiedotetaan vuokralaisille erikseen kirjeitse ja kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo tonteista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.02.2015 § 204

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 609

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä nro 1 luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermanni) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri



- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole



sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää todeta, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015 ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneiden asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1



Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahinta on kohtuullinen käypä hinta. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m²) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m²). Yksikköhinta määräytyy alueen vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä.



Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)



Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määrämälle" pois.

Kannattajat: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määrämälle" pois.

Jaa-äänet: 5

Jasmin Hamid, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äänet: 2

Jaana Aaltonen, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Antti Hytti, Tuomas Rantanen

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi



02.03.2015

Kj/3

§ 227

Helsinki-mitalin valmistaminen vuonna 2015

HEL 2015-001377 T 02 08 01 01

Päätös

Helsingin kaupunginhallitus päätti, että puitesopimustoimittaja Sporrong Oy:ltä hankitaan vuonna 2015 kultaisia Helsinki-mitaleja noin 490 kpl arvioituun arvonlisäverottomaan yhteishintaan 479 784,00 euroa (arvonlisäverollisena 594 932,16 euroa, alv 24 %). Vuoden 2015 hankinnan lopullinen hinta määräytyy hankintasopimuksessa kerrotulla tavalla kullan ja dollarin markkina-arvon perusteella. Hankinnan arvonlisäveroton osuus maksetaan talousarviokohdalta 1 04 02, Käyttövarat Khn käytettäväksi (yrittystunnus 1000), projektilta 1 04 02 00 603.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Reija Ruotsalainen, tietopalvelusihteeri, puhelin: 310 36151
reija.ruotsalainen(a)hel.fi
Leena Mällänen, tietopalvelupäällikkö, puhelin: 310 36059
leena.mallanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsinki-mitalin valmistaminen Khs 27.2.2012, 207 §
- 2 Helsinki-mitalin puitesopimus 1.3.2012
- 3 Helsinki-mitalin puitesopimus 1.3.2012, julkinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Otteet

Ote

Otteen saajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 27.2.2012 (207 §), että



02.03.2015

Kj/3

- kultaisen Helsinki-mitalien puitesopimustoimittajaksi valitaan Sporrong Oy sen 15.12.2011 tekemän tarjouksen mukaisesti
- puitesopimus tehdään määräaikaisena neljäksi vuodeksi niin, että sopimuskausi alkaa, kun kaupunki tilaa vuoden 2012 Helsinki-mitalit
- se tekee vuosittain erillisen päätöksen määrärahan myöntämiseksi Helsinki-mitalien hankkimiseen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Reija Ruotsalainen, tietopalvelusihteeri, puhelin: 310 36151
reija.ruotsalainen(a)hel.fi
Leena Mällänen, tietopalvelupäällikkö, puhelin: 310 36059
leena.mallanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsinki-mitalin valmistaminen Khs 27.2.2012, 207 §
- 2 Helsinki-mitalin puitesopimus 1.3.2012
- 3 Helsinki-mitalin puitesopimus 1.3.2012, julkinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Otteet

Ote
Otteen saajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, hankinnat

Tiedoksi

Kaupunginkanslia, taloushallinto
Taloushallintopalvelu-liikelaitos



§ 228

Vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raami ja talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2016–2018 laatimisohteet

HEL 2015-001773 T 02 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että esittelijän perusteluiden Helsingin talouden liikkumavara -luvussa oleva taulukko päivitetään seuraavanlaiseksi:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	TP	TP	TP	TP-arvio	TA	Raami
Vuosikate, ml. liikelaitokset	574	439	473	481	151	220
Maanmyyntitulot	35	80	79	105	100	100
Rakennusten ja osaketilojen myynti (kaupunki)	8	22	6	19	35	35
Yhteensä	617	541	558	605	286	355
Investoinnit, ml. liikelaitokset	683	650	647	547	610	617
Erotus	-66	-109	-89	58	-324	-262

Vastaavasti muutetaan liitteessä 1 Helsingin talouden liikkumavara -luvussa esiintyvä taulukko (s. 3).

Liitteeseen 1 lisätään 8.3.5 Erilliskysymykset -luvun viimeiseksi kohdaksi seuraava (s. 44):

8.3.5.8 Talousarvioehdotuksen vaikutus terveys- ja hyvinvointierojen kaventamiseen

Kaupunginhallitus edellytti vuoden 2014 talousarvioehdotuksesta päättäessään, että jatkossa kaupunginhallitus saa kunkin talousarviokäsittelyn yhteydessä selvityksen, kuinka eri hallintokuntien talousarvio vaikuttaa terveys- ja hyvinvointierojen kaventamiseen.

Selvityksen toteuttamiseksi hallintokuntien tulee kertoa talousarvioehdotuksen perustelutekstien kohdassa ”Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa” lyhyesti sanallisesti kuinka hallintokunnan talousarvioehdotus vaikuttaa terveys- ja hyvinvointierojen kaventamiseen.



02.03.2015

Kj/4

Kaupunginhallitus päätti jättää pöydälle esittelijän muutetun esityksen mukaisen esityksen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Ari Hietamäki, johtava suunnittelija, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi
Matti Malinen, talousarviopäällikkö, puhelin: 310 36277
matti.malinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raami ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2016-2018 laatimisohteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisesti vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raamin sekä talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2016–2018 laatimisohteet ja lähettää ne lauta- ja johtokunnille otettavaksi huomioon talousarvioehdotusten valmistelussa.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että vuoden 2016 talousarvion menojen kokonaistaso tarkistetaan talousarviovalmistelun edetessä vastaamaan tuoreimpia ennusteita kustannustason muutoksesta (peruspalvelujen hintaindeksi) ja väestönkasvusta strategiaohjelmassa sovitulla tavalla.

Talousarvion 2016 valmistelutilanne tuodaan kaupunginhallitukselle tiedoksi 17.8.2015. Kaupunginhallitukselle annetaan arvio talouden tilanteen yleisestä kehityksestä, kaupungin talouden ja toiminnan seurantaraportti 2/2015 sekä selvitys kaupunginhallituksen raamiohjeistuksen toteutumisesta hallintokuntien talousarvioehdotusten valmistelussa.

Kaupunginhallitukselle tuodaan lisäksi tiedoksi valmistelutilanne 10 vuoden investointiohjelmasta vuosille 2016–2025.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että kaupungin voimassa olevan suunnittelujärjestelmän mukaan kaupunginhallitus antaa vuosittain



valmisteltavien toimintaa ja taloutta koskevien suunnitelmien laatimista koskevat ohjeet.

Yleinen taloustilanne

Valtiovarainministeriön 17.12.2014 julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talouskasvu vuosina 2015–2016 jää vaatimattomaksi.

Kansainvälisen talouden kehittyminen on viime aikoina ollut kaksijakoista. Yhdysvalloissa ja Iso-Britanniassa kasvunäkymät ovat hyvät ja vuonna 2015 molempien maiden kasvun ennustetaan olevan noin kolmen prosentin tuntumassa. Vaikka Kiinan kasvu vaimenee lähivuosina, se yltää vielä vuonna 2016 lähes seitsemään prosenttiin. Euroalueen tilanteen ennustetaan jatkuvan vaisuna. Kuluvana vuonna kasvua kertyy prosentin verran ja ensi vuosi näyttää vain hiukan paremmalta. Saksan kasvunäkymät ovat heikentyneet ja seuraavien kahden vuoden aikana kasvu jää puoleentoista prosenttiin. Ruotsissa kasvu jatkuu euroaluetta nopeampana.

Edelleen jatkuvan epävakaa tilanteen johdosta sekä ruplan ulkoisen arvon alenemisen ja energian hinnan laskun johdosta Venäjän talous ei kasva kuluvana vuonna lainkaan ja seuraavien kahden vuoden aikana sen ennustetaan supistuvan. Kehitys heijastuu Venäjän tuonnin alenemisena ja siten Suomen ja Venäjän välisen kaupan ennustetaan vähenevän seuraavien parin vuoden aikana.

Matala korkotaso sekä viime aikoina laskenut energianhinta tukee mahdollisuuksia talouskasvulle. Sekä lyhyissä että pitkissä koroissa oletetaan aiempaan ennusteeseen nähden merkittävästi maltillisempaa nousua vuosille 2015–2016. Vuonna 2016 kolmen kuukauden euriborin vuosikeskiarvoksi ennustetaan 0,2 % ja kymmenen vuoden koroksi 1,2 %. Myös euron dollarikurssin ennustetaan heikkenevän ja vuoden 2016 lopulla oltaisiin noin 1,1:n tuntumassa. Raaka-aineiden hintojen odotetaan edelleen alenevan ja vuonna 2016 öljyn keskimääräiseksi hinnaksi ennustetaan noin 80 dollaria barreililta.

VM:n joulukuun ennusteessa BKT:n kasvuksi vuodelle 2014 ennustettiin 0,1 %. Vuonna 2014 nettoviennin vaikutuksen arvioitiin olevan positiivinen. Yksityinen kulutus ei lisääny lainkaan ja yksityiset investoinnit laskevat. Työmarkkinoiden tilanne heikkenee edelleen ja työttömyysaste nousee 8,6 prosenttiin.

Tilastokeskuksen julkaiseman tuotannon suhdannekuvaajan ennakkotiedon mukaan BKT:n ennakkoidaan laskeneen vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä 0,3 % edellisestä vuosineljänneksestä. Vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä kasvua ennakkoidaan olevan 0,2 % edellisestä neljänneksestä.



Vuoden 2015 kasvuksi ennakoidaan 0,9 %, mikä on hieman syyskuussa ennustettua vähemmän. Vuonna 2015 kasvu muuttuu laajapohjaisemmaksi. Yksityisen kulutuksen arvioidaan lisääntyvän 0,3 %, huolimatta siitä, että kotitalouksien reaalitytulot eivät juuri lisäänty. Kotitalouksien säästämisaste laskee hieman ennusperiodin loppua kohden ja velkaantumisaste taittuu. Viennin kasvu jää edelleen maailmankaupan kasvua heikommaksi ja siten markkinaosuuksien menettämisen ennakoidaan jatkuvan. Tuonnin kasvua hidastaa kotimaisen kysynnän vaikeus. Yksityiset investoinnit hieman virkoavat lähinnä kone- ja laiteinvestointien sekä t&k -investointien vetämänä.

Työmarkkinoiden tilanne heikkenee vuoden 2015 aikana. Työttömyysasteen ennustetaan nousevan 8,8 prosenttiin. Pitkäaikaistyöttömien osuus on nousussa ja siten rakenteellinen työttömyys edelleen kasvaa. Taloudellisen aktiviteetin viriämisestä huolimatta työvoiman kysynnän ja tarjonnan välillä ilmenevät yhteensopivuusongelmat ylläpitävät pitkäaikaistyöttömyyttä.

Vuoden 2016 talouskasvuksi ennustetaan 1,3 %. Kotimaisen kysynnän merkitys muodostuu edellisvuosia suuremmaksi. Yksityisen kulutuksen kasvun ennakoidaan nopeutuvan vajaan prosenttiin työllisyystilanteen ja kotitalouksien luottamuksen kohenemisen myötä. Yksityisten investointien ennustetaan virkoavan 4 prosentin kasvuun. Vuonna 2016 myös rakennusinvestoinnit kokonaisuudessaan näyttäisivät lisääntyvän. Nettoviennin vaikutus talouskasvuun on kahta edellisvuotta vähäisempi.

Vaihtotase pysyy koko ennustehorisontin alijäämäisenä. Työllisyysaste paranee hieman vuodesta 2015, mutta jää selvästi alle 70 prosentin.

Julkinen talous pysyy edelleen alijäämäisenä pitkittyneen talouden matalasuhdanteen vuoksi, vaikka hallituksen päättämät sopeutustoimet osaltaan estävät alijäämän syventymistä. Julkisyhteisöjen rahoitusasemaa kuormittaa lisäksi väestön ikääntymisestä aiheutuva menojen kasvu, mikä kohdistuu ennen muuta kuntatalouteen. Talouskasvu jatkuu vaikeana myös lähivuosina niin, että kasvu ei yksistään riitä korjaamaan julkisen talouden epätasapainoa. Julkisyhteisöjen velkasuhde BKT:hen nähden on ylittämässä 60 prosentin rajan.

VM:n ennustamalla lähivuosien talouskasvun tasolla julkisen talouden tilanne ei tule paranemaan. Rakenteellisten uudistusten voimaansaattamisella on kiire, jotta talouspoliittinen uskottavuus säilyy ja kasvupotentiaalia saadaan keskipitkällä aikavälillä nostettua.

Helsingin talouden liikkumavara

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/4

Vuoden 2015 talousarvioon sisältyvän taloussuunnitelman 2015–2017 lähtökohtana oli valtuustokauden 2013–2016 strategiaohjelman mukainen talouden tasapainoa ja tuottavuuden parantamista koskeva tavoite:

- velkaantumiskehitystä hidastetaan pitämällä emokaupungin käyttömenojen reaali kasvu asukasmäärän kasvun mukaisena vähennettynä vuotuisella 1 % tuottavuuden parantamisen tavoitteella valtuustokaudella 2013–2016 ja rahoittamalla nykyistä merkittävästi suurempi osuus investoinneista tulorahoituksella ja kiinteän omaisuuden myyntituloilla.

Kaupunki on tilinpäätösarvion 2014 mukaan kyennyt tehostamaan toimintaansa siten, että menokasvu tasaantui bruttobudjetoitujen talousarviokohtien osalta 0,90 %:iin. Emokaupungin menokasvu nettobudjetoidut yksiköt huomioiden jäi 0,6 %:iin.

Vuonna 2014 kaupunki toteutti myös investointien rahoittamista koskevaa tavoitetta aikaisempaa paremmin vuosikatteen sekä kiinteän omaisuuden myyntitulojen parantuessa edellisvuosista ja toisaalta investointitason jäädessä alle edellisvuotisen tason.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	TP	TP	TP	TP-arvio	TA	Raami
Vuosikate, ml. liikelaitokset	574	439	473	510	151	220
Maanmyyntitulot	35	80	79	105	100	100
Rakennusten ja osaketilojen myynti (kaupunki)	8	22	6	19	35	35
Yhteensä	617	541	558	634	286	355
Investoinnit, ml. liikelaitokset	683	650	647	547	610	617
Erotus	-66	-109	-89	87	-324	-262

Vuoden 2015 talousarviossa kaupungin taloudellinen asema muuttuu vuodesta 2014 oleellisesti liikelaitosten yhtiöittämissä seurauksena ja Helen Oy:n liiketuloksen tulovirran kohdentuessa energiatuotannon investointeihin.

Helen Oy:n liiketuloksen tulovirrat kaupungille vähenevät vuosien 2013–2014 noin 220 milj. euron vuosittaiselta tasolta noin 80–90 milj. euron vuosittaiselle tasolle. Tämä tarkoittaa että, investointitason rahoittamiseksi tulorahoituksella ja kiinteän omaisuuden myyntituloilla joudutaan kaupungin taloutta vuodesta 2015 edelleen tasapainottamaan ja kaupungin menotaso mitoittamaan strategian menokasvutavoitteen mukaiseksi.

Menokasvun rajoittaminen, tonttien ja rakennusten myyntitavoitteen saavuttaminen sekä investointiraamin noudattaminen ovat



välttämättömiä toimia kaupungin velkaantumiskehityksen rajoittamiseksi lähivuosina.

Arvio kustannustason muutoksesta (peruspalvelujen hintaindeksi) vuosina 2015–2017 on hidastunut edelleen vuoden 2015 talousarvion yhteydessä käytössä olleesta ennusteesta. Tuoreimman joulukuun ennusteen mukaan peruspalvelujen hintaindeksin muutoksen arvioidaan vuonna 2015 olevan 1,0 %, vuonna 2016 arvio on 1,6 % sekä vuonna 2017 ennusteen mukaan 1,7 %. Vuonna 2014 väestönkasvu Helsingissä oli 1,46 %, vuoden 2015 kasvuksi ennustetaan 1,49 %, minkä jälkeen kasvun ennustetaan hieman hidastuvan.

Raami 2016

Jotta strategiaohjelman tasapainoisen talouden tavoitteet voitaisiin saavuttaa heikentyneessä koko maan julkisen talouden tilanteessa ja kaupungin liikelaitosten yhtiöittämissä vaikutukset huomioon ottaen, on vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raami laadittu siten, että kaupungin bruttobudjetoitujen talousarviokohtien menokasvu on strategiatavoitteen mukainen.

Strategiaohjelman tavoitteen mukainen emokaupungin käyttömenojen (bruttobudjetoidut talousarviokohdat) kokonaistaso vuonna 2016 on tuoreimmilla kustannustason nousun ja väestönkasvun ennusteilla 2,09 % vuoden 2015 vastaavia menoja suurempi.

Talousarvion 2015 ja raamin 2016 välinen menokasvu on 1,95 %.

Useimpien bruttobudjetoitujen talousarviokohtien toimintamenot ovat raamissa talousarvion 2015 mukaisia. Hallintokuntien toimintamenojen kasvua tulee kuitenkin tarkastella kokonaisuutena vuosien 2014, 2015 ja 2016 osalta. Raamin liikkumavara on pääosin kohdennettu niihin peruspalvelutoimintoihin, joihin väestönkasvu vaikuttaa suorimmin (sosiaali- ja terveystoimi, varhaiskasvatustoimi ja opetustoimi).

Hallintokuntien tulee varautua toiminnassaan kulloinkin voimassa oleviin virka- ja työehtosopimuksiin raamin puitteissa. Kaupunginhallituksen käyttövaroihin ei ole varattu keskitettyjä palkkamäärärahoja.

Verotuloarviot perustuvat valtiovarainministeriön ja Kuntaliiton veroennusteisiin. Kokonaisverorahoituksen (verotulot ja valtionosuudet) ennakoidaan pysyvän raamissa 2016 ennallaan verrattuna taloussuunnitelmaan 2016. Kunnallisveroissa kasvu vuoteen 2015 jää pienemmäksi kuin taloussuunnitelmassa, mutta sen sijaan yhteisöveroissa ja valtionosuuksissa ennakoidaan raamissa 2016



kertyvän vastaavasti enemmän kuin 2016 taloussuunnitelmassa. Valtakunnallisiin verotuloarvioihin liittyy riskejä ja kysymysmerkkejä, koska kokonaistuotanto on supistunut tai pysynyt edellisen vuoden tasolla jo kolmena perättäisenä vuonna ja tuotannon kasvun ennakoidaan toteutuessaan vuosina 2015–2016 olevan hyvin maltillista.

Strategiaohjelman mukaisessa investointiraamissa on otettu huomioon indeksin mukainen kustannustason muutos.

Vuoden 2016 raamin tulos- ja rahoituslaskelman ohessa on esitetty tulos- ja rahoituslaskelma-arviot myös vuosille 2017 ja 2018.

Kaupungin talousarvioasetelmaa muutetaan vuoden 2016 talousarviossa siten, että jatkossa esitetään vain tulos- ja rahoituslaskelma, jossa on mukana koko kaupunki siten, että sisäiset erät on eliminoitu. Aikaisemmin virallisen tulos- ja rahoituslaskelma-asetelman rinnalla käytössä ollut talousarvion mukainen tulos- ja rahoituslaskelma (jossa ei ollut mukana liikelaitoksia sekä itsenäisinä taseyksiköinä toimivia rahastoja ja sisäisiä eriä ei ollut eliminoitu) jää pois käytöstä. Muutosten perusteena on se, että suurimmat liikelaitokset muuttuivat yhtiöiksi 2015 alusta alkaen ja uudessa tilanteessa kaupungin virallinen liikelaitokset sisältävä tulos- ja rahoituslaskelma kuvaa kaupungin taloudellisen aseman kehitystä parhaiten.

Talousarvioehdotuksien valmistelussa huomioon otettavaa

Hallintokuntien edellytetään talousarvioehdotuksissaan ja erityisesti määrärahoja kohdentaessaan ottavan huomioon kaupunginhallituksen valmistelua ohjaavat kannanotot.

Lisäksi hallintokuntien tulee ottaa huomioon kaupunginvaltuuston 11.2.2015 käymä raamin lähetekeskustelu ([www.hel.fi/päätöksenteko](http://www.hel.fi/paatoeksenteko) ja [hallinto/päätöksenteko/ kaupunginvaltuusto/päätösasiakirjat/ keskustelupöytäkirjat](http://www.hel.fi/hallinto/paatoeksenteko/kaupunginvaltuusto/paatoesasiakirjat/)).

Hallintokuntien tulee asettaa sitovat toiminnalliset tavoitteensa niin, että ne ohjaavat toimintaa strategiaohjelman osoittamaan suuntaan. Hallintokuntien tulee talousarvioesityksen sitovaa toiminnallista tavoitetta asetettaessa esittää, miten kaupungin strategiaohjelman linjaukset ja toimenpiteet on otettu huomioon.

Talousarvion 2016 valmistelutilanne tuodaan Khlle tiedoksi 17.8.2015. Kaupunginhallitukselle annetaan arvio talouden tilanteen yleisestä kehityksestä, kaupungin talouden ja toiminnan seurantaraportti 2/2015



02.03.2015

Kj/4

sekä selvitys kaupunginhallituksen raamiohjeistuksen toteutumisesta hallintokuntien valmistelussa.

Khille 17.8 annettavassa tilannekatsauksessa tullaan arvioimaan eduskuntavaalien jälkeisen hallitusohjelmatilanteen sekä uudenmuotoisten julkisen talouden suunnitelman ja kuntatalousohjelman vaikutukset vuoden 2016 talousarvion valmisteluun.

Henkilöstötoimikunta antaa laatomisohjeista lausunnon 9.3.2015.

Vuoden 2016 talousarvion menojen kokonaistaso tarkistetaan talousarviovalmistelun edetessä vastaamaan tuoreimpia ennusteita kustannustason muutoksesta (peruspalvelujen hintaindeksi) ja väestönkasvusta strategiaohjelmassa sovitulla tavalla.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Ari Hietamäki, johtava suunnittelija, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi
Matti Malinen, talousarviopäällikkö, puhelin: 310 36277
matti.malinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuoden 2016 talousarvioehdotuksen raami ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2016-2018 laatomisohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Lauta- ja johtokunnat sekä virastot ja liikelaitokset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/5

§ 229

Kaupunginvaltuuston 25.2.2015 tekemien päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 25.2.2015 tekemät päätökset saadaan pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön seuraavasti:

Kaupunginjohtajan toimiala

1, 2, 11 Ei toimenpidettä.
- 14

3 Kaupunginhallitus päätti kehottaa liikuntalautakuntaa toimittamaan Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle luottamushenkilörekisterin ylläpitoa varten tarvittavat tiedot.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote päätöksessä mainituille.

Tiedoksi liikuntalautakunnalle, kaupunginkanslialle ja Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle.

4 Kaupunginhallitus päätti kehottaa opetuslautakunnan ruotsinkielistä jaostoa toimittamaan Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle luottamushenkilörekisterin ylläpitoa varten tarvittavat tiedot.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote päätöksessä mainituille.

Tiedoksi opetuslautakunnan ruotsinkieliselle jaostolle, kaupunginkanslialle ja Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle.

5 Kaupunginhallitus päätti kehottaa suomenkielisen työväenopiston johtokuntaa toimittamaan Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle luottamushenkilörekisterin ylläpitoa varten tarvittavat tiedot.



02.03.2015

Kj/5

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote päätöksessä mainituille.

Tiedoksi liikuntalautakunnalle, kaupunginkanslialle ja Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle.

- 6 Tiedoksi kaupunginkanslialle.
- 10 Toivomusponnet kaupunginjohtajan valmisteltavaksi.
- 15 Lähetekeskustelu kaupunginkanslian hallinto-osaston valmisteltavaksi.
- 16 Talousarvioaloite kaupunginjohtajan valmisteltavaksi.

Rakennus- ja ympäristötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan toimiala

- 7 Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote virkaan otetulle sekä muille virkaa hakeneille.

Tiedoksi ympäristölautakunnalle ja ympäristökeskukselle.

Sosiaali- ja terveystointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan toimiala

- 8 Kaupunginhallitus päätti kehottaa sosiaali- ja terveystointa viransijaisena johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa allekirjoittamaan liikkeenluovutus sopimuksen sekä sosiaali- ja terveystoimintaa huolehtimaan lääkehuollon palveluja ja kliinisen farmasian palveluja koskevasta yhteistyöstä käytännön järjestelyineen.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle sekä siirtyvälle henkilöstölle.

Tiedoksi sosiaali- ja terveyslautakunnalle, sosiaali- ja terveystoimintalautakunnalle, Stj-rootelille, kiinteistöviraston tilakeskukselle, Taloushallintopalvelu-liikelaitokselle ja kaupunginkanslialle.



02.03.2015

Kj/5

17-18 Aloitteet sosiaali- ja terveystointa johtavan
apulaiskaupunginjohtajan valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan toimiala

9 Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Uudenmaan
elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Helen
Sähköverkko Oy:lle sekä Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-kuntayhtymälle/Vesihuolto.

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle,
kiinteistövirastolle, kaupunginmuseon johtokunnalle,
yleisten töiden lautakunnalle, pelastuslautakunnalle
sekä ympäristökeskukselle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



02.03.2015

Kj/6

§ 230

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Khn puheenjohtaja

jaostot

- konserni
- johtamisen
- tietotekniikka

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

25.2.2015

johtokunnat

- Taloushallintopalvelu

25.2.2015

keskusvaalilautakunta yleishallinnon osalta

apulaiskaupunginjohtajat

- rakennus- ja ympäristötointa johtava
- sivistystointa johtava
- sosiaali- ja terveystointa johtava
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava

kaupunginkanslia

- kansliapäällikkö
- elinkeinojohtaja
- hallintojohtaja
- henkilöstöjohtaja
- kaupunginlakimies
- rahoitusjohtaja
- tietotekniikka- ja viestintäjohtaja
- tietotekniikkapäällikkö
- viestintäpäällikkö

Taloushallintopalvelu -liikelaitos

- toimitusjohtaja

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kj/6

henkilöstökassatoimikunta

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



02.03.2015

Kj/7

§ 231

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

vs. kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



02.03.2015

Ryj/1

§ 232

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Pietilän läntisen sillan uusimisesta ja valmisteluluvasta

HEL 2015-000292 T 11 01 01

ESAVI/9929/2914

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hakemuksesta Vihdintien (maantie 120) Mätäjoen ylittävän Pietilän läntisen sillan uusimisesta ja valmisteluluvasta:

Sillan uusiminen tulee tehdä niin, että jokiveden haitallinen samentuminen estetään. Työmaavesien asianmukainen käsittely on suunniteltava etukäteen huolellisesti. Työmaavesien määrää ja laatua on tarpeen seurata työn aikana (pH, kiintoaine-, typpi- ja öljyhiilivetypitoisuus), jotta voidaan varmistua vesiympäristölle aiheutuvien haittojen riittävästä vähentämisestä. Työt on ajoitettava ajankohtaan, joka ei häiritse taimenen lisääntymistä Mätäjoessa.

Töiden valmistelulupa voidaan perustellusta syystä myöntää, mikäli työt voidaan tehdä täyttäen edellä mainitut reunaehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Etelä-Suomen aluehallintoviraston lausuntopyyntö, Pietilän sillan uusiminen
- 2 ESAVI, Uudenmaan ELY-keskuksen hakemus Pietilän silta
- 3 Pietilän läntinen silta, asemapiirustus
- 4 Pietilän läntinen silta, yleispiirustus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Etelä-Suomen

Otteen liitteet
Esitysteksti



02.03.2015

Ryj/1

aluehallintovirasto,
ympäristölupavastuualue

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt Helsingin kaupungin lausuntoa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hakemasta luvasta Vihdintien (maantie 120) Mätäjoen ylittävän sillan uusimiselle Helsingin Pitäjänmäen ja Haagan kaupunginosien rajalla. Vanha laattasilta on tarkoitus korvata leveämmällä ulokelaattasilalla.

Lupahakemus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus hakee Etelä-Suomen aluehallintovirastolta vesilain perusteella lupaa Pitäjänmäen ja Haagan kaupunginosien rajalla sijaitsevan sillan uusimiselle. Kyseinen Pietilän läntinen silta ylittää Mätäjoen. Uusi silta rakennetaan vanhan sillan paikalle. Siltaa levennetään nykyisen tien keskilinjan länsipuolelle.

Uusimisen ajaksi ajoneuvoliikenne siirretään kiertotielle ja kevyelle liikenteelle rakennetaan siltapaikalle väliaikainen yhteys.

Uusimisen ajaksi ajoneuvoliikenne siirretään kiertotielle ja kevyelle liikenteelle rakennetaan siltapaikalle väliaikainen yhteys.

Hakemuksen liitteenä on Ramboll Oy:n tekemä suunnitelmaselostus. Selostuksen mukaan siltatyön aikana nykyisestä sillasta puretaan päällysrakenne ja kiviset maatuet nykyiseen maanpinnan tasoon. Peruslaatat ja paalut jätetään paikoilleen. Uuden sillan tukien paalut lyödään nykyisen sillan peruslaattojen taakse. Nykyisen sillan purkutyö tai uuden sillan rakentaminen ei vaadi kaivutöitä tai täyttöjä, jotka ulottuisivat Mätäjokeen.

Selostuksessa esitetään myös taustatietoja Mätäjoen veden laadusta, kalastosta, virkistyskäytöstä ja luonnonsuojelukohteista lähistöllä sekä arvioidaan hankkeesta aiheutuvia haittoja.

Sillan uusimisesta aiheutuu rakentamisen aikaista samentumisen ja ravinnepitoisuuden lisääntymistä jokivedessä. Kiintoaineen pääsyä jokeen estetään mahdollisimman tehokkaasti työteknisillä suojuuksilla. Uusi silta ei muuta joen virtaamaa nykyisestä.



02.03.2015

Ryj/1

Rakennusaikana kiintoainepitoisuuden nousu haittaa kalojen kutua heikentämällä mädin hapensaantia. Myös kalanpoikasten kiduksille aiheutuu haittaa. Samentumishaittoja voidaan torjua estämällä kiintoaineen pääsy jokiveteen ja ajoittamalla rakentaminen meritaimenen kutuajan ulkopuolelle. Mätäjoen alaosaan on kunnostettu virtavesialueita meritaimenen kutualueiksi. Kudun onnistumisesta on saatu lupaavia tuloksia. Töille on haettu valmistelulupaa ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Saadut lausunnot

Esittelijä toteaa, että ympäristölautakunta on 10.2.2015 antanut asiassa lausuntonsa. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole asiassa lausuttavaa. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, ettei sillä ole asiaan huomautettavaa.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa ympäristölautakunnan lausunnossaan esittämät seikat on syytä ottaa huomioon päätöksessä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Etelä-Suomen aluehallintoviraston lausuntopyyntö, Pietilän sillan uusiminen
- 2 ESAVI, Uudenmaan ELY-keskuksen hakemus Pietilän silta
- 3 Pietilän läntinen silta, asemapiirustus
- 4 Pietilän läntinen silta, yleispiirustus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Etelä-Suomen
aluehallintovirasto,
ympäristölupavastuualue

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/kaupunginhallitus

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



02.03.2015

Ryj/1

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, ympäristölupavastuualue

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 71

HEL 2015-000292 T 11 01 01

ESAVI/9929/2014

Lausunto

Ympäristölautakunta päätti antaa asiassa seuraavan lausunnon:

Sillan uusiminen tulee tehdä niin, että jokiveden haitallinen samentuminen estetään. Työmaavesien asianmukainen käsittely on suunniteltava etukäteen huolellisesti. Työmaavesien määrää ja laatua on ympäristölautakunnan käsityksen mukaan tarpeen seurata työn aikana (pH, kiintoaine-, typpi- ja öljyhiilivetyipitoisuus), jotta voidaan varmistua vesiympäristölle aiheutuvien haittojen riittävästä vähentämisestä. Työt on ajoitettava ajankohtaan, joka ei häiritse taimen lisääntymistä Mätäjoessa.

Töiden valmistelulupa voidaan perustellusta syystä myöntää, mikäli työt voidaan tehdä täyttäen edellä mainitut reunaehdot.

Lupahakemus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus hakee Etelä-Suomen aluehallintovirastolta vesilain perusteella lupaa Pitäjänmäen ja Haagan kaupunginosien rajalla sijaitsevan sillan uusimiselle. Kyseinen Pietilän läntinen silta ylittää Mätäjoen. Uusi silta rakennetaan vanhan sillan paikalle. Siltaa levennetään nykyisen tien keskilinjan länsipuolelle.

Uusimisen ajaksi ajoneuvoliikenne siirretään kiertotielle ja kevyelle liikenteelle rakennetaan siltapaikalle väliaikainen yhteys.

Hankkeen ympäristövaikutukset ovat hakemuksen mukaan rakentamisen aikaisia. Hanke ei aiheuta pysyviä muutoksia vesistön tilassa, veden laadussa tai vesieliöstössä.

Hakemuksen liitteenä on Ramboll Oy:n tekemä suunnitelmaselostus. Selostuksen mukaan siltatyön aikana nykyisestä sillasta puretaan päällysrakenne ja kiviset maatuet nykyiseen maanpinnan tasoon. Peruslaatat ja paalut jätetään paikoilleen. Uuden sillan tukien paalut lyödään nykyisen sillan peruslaattojen taakse. Nykyisen sillan purkutyo

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



tai uuden sillan rakentaminen ei vaadi kaivutöitä tai täyttöjä, jotka ulottuisivat Mätäjokeen.

Selostuksessa esitetään myös taustatietoja Mätäjoen veden laadusta, kalastosta, virkistyskäytöstä ja luonnonsuojelukohteista lähistöllä sekä arvioidaan hankkeesta aiheutuvia haittoja.

Sillan uusimisesta aiheutuu rakentamisen aikaista samentumisen ja ravinnepitoisuuden lisääntymistä jokivedessä. Kiintoaineen pääsyä jokeen estetään mahdollisimman tehokkaasti työteknisillä suojuuksilla. Uusi silta ei muuta joen virtaamaa nykyisestä.

Rakennusaikana kiintoainepitoisuuden nousu haittaa kalojen kutua heikentämällä mädin hapensaantia. Myös kalanpoikasten kiduksille aiheutuu haittaa. Samentumishaittoja voidaan torjua estämällä kiintoaineen pääsy jokiveteen ja ajoittamalla rakentaminen meritaimenen kutuajan ulkopuolelle. Mätäjoen alaosaan on kunnostettu virtavesialueita meritaimenen kutualueiksi. Kudun onnistumisesta on saatu lupaavia tuloksia.

Töille haetaan valmistelulupaa ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Sini-Pilvi Saarnio, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32019
sini-pilvi.saarnio(a)hel.fi



02.03.2015

Ryj/2

§ 233

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Palmia-liikelaitoksen johtokunta	26.2.2015
pelastuslautakunta	24.2.2015
yleisten töiden lautakunta	24.2.2015

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi
Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi
Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi



02.03.2015

Sj/1

§ 234

Valtuutettu Johanna Sydänmaan toivomusponsi Alppilan ja Vuosaaren lukioiden omista rakennuksista

HEL 2014-011294 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän toivomusponnen (Johanna Sydänmaa) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi
Tero Niininen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätöksessään Yhtenäiskoulun lukion ja Alppilan lukion hallinnollisesta yhdistämisestä kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään kaikkien Helsingin kaupungin lukioiden mahdollisuutta saada oma koulurakennus valtuuston strategialinjauksen mukaisesti. Esitys koskee kahta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



kaupungin koulua eli Alppilan ja Vuosaaren lukiota." (Johanna Sydänmaa)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Kaupunginvaltuusto on jo aiemmin päättänyt Eläintarhan ala-asteen, Länsi-Pasilan ala-asteen ja Alppilan yläasteen hallinnollisesta yhdistämisestä 1.8.2016 alkaen. Eesityksen perusteluissa todettiin tuolloin, että Alppilan yläasteen oppilaiden on tarkoitus siirtyä pois nykyisestä yläasteen ja lukion yhteisestä koulurakennuksesta Eläintarhan ala-asteen ja vieressä sijaitsevan Stadin ammattiopiston tiloihin. Yhtenäiskoulun lukion ja Alppilan lukion yhdistyttyä on puolestaan tarkoitus luopua Yhtenäiskoulun lukion tiloista. Yhdistyväällä Alppilan ja Yhtenäiskoulun lukiolla tulee siten olemaan oma koulurakennus, jossa on tilaa 700 opiskelijalle.

Vuosaaren lukio toimii tällä hetkellä samassa rakennuksessa Tehtaanpuiston yläasteen kanssa. Opetusviraston tila- ja hankintapalveluiden ja tilakeskuksen välillä on meneillään suunnittelutyö, jossa etsitään ratkaisua Vuosaaren lukion oman koulurakennuksen löytämiseksi.

Kaupunginvaltuuston hyväksymään strategiaohjelmaan ei kuitenkaan sisälly linjausta, että selvitetään kaikkien Helsingin kaupungin lukioiden mahdollisuutta saada oma koulurakennus. Strategiaohjelmassa sen sijaan todetaan, että opetustilat mahdollistavat yhteiskäytön ja että koulu- ja oppilaitosverkko sopeutetaan oppilaiden ja opiskelijoiden muuttuvia palvelutarpeita vastaavasti. Tilamitoitusperusteet tarkistetaan ottamalla huomioon kaikki kaupungissa sijaitsevat koulut ja oppilaitokset. Kaikkien toimialojen tavoitteena on tilojen käytön tehostaminen.

Lisäksi strategiaohjelman mukaan jokaisen investointihankkeen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, onko hanke toteutettavissa sitovan investointi- ja toimintamenoraamin puitteissa sekä toteuttaako hanke tuottavuudelle, tilatehokkuudelle ja eläköitymiseen varautumiselle strategiassa asetetut tavoitteet.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683



02.03.2015

Sj/1

maria.nyfors(a)hel.fi
Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi
Tero Niinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 25.11.2014 § 238

HEL 2014-011294 T 00 00 03

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Opetuslautakunta toteaa, että yhdistyvällä Alppilan ja Yhtenäiskoulun lukiolla tulee olemaan Alppilan lukion ja yläasteen koulurakennuksen perusparannuksen jälkeen vuonna 2018 oma koulurakennus, jossa on tilaa 700 opiskelijalle.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2014 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että Eläintarhan ala-asteen koulu, Länsi-Pasilan ala-asteen koulu ja Alppilan yläasteen koulu yhdistetään yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2016 alkaen. Tällöin Alppilan yläasteen oppilaat siirtyvät nykyisestä koulurakennuksesta Eläintarhan ala-asteen ja vieressä sijaitsevan Stadin ammattiopiston tiloihin osoitteessa Savonkatu 4. Samaan aikaan lukio siirtyy väistötiloihin entisen Länsi-Helsingin lukion tiloihin Mäkipellontielle.

Opetuslautakunta toteaa Vuosaaren lukion osalta, että opetusvirasto pyrkii valtuuston strategian mukaisesti toteuttamaan Vuosaaren palveluverkkoratkaisussa lukiolle ja yläasteelle omat koulurakennukset.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



02.03.2015

Sj/1

Vuosaaren lukion ja Tehtaanpuiston yläasteen eriytymisestä ei ole vielä päätöstä, vaan koulurakennukseen liittyvä hanke on tällä hetkellä rakentamishjelmassa julkisivuremonttina ja nykyisen koulurakennuksen perusparannuksena.

Tällä hetkellä opetusviraston tila- ja hankintapalveluiden sekä tilakeskuksen välillä on meneillään suunnittelutyö, jossa etsitään ratkaisua Vuosaaren lukion oman koulurakennuksen löytämiseksi.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Mervi Willman, opetuspäällikkö, puhelin: 310 86342
mervi.willman(a)hel.fi
Liisa Pohjolainen, linjanjohtaja, puhelin: 310 86850
liisa.pohjolainen(a)hel.fi



02.03.2015

Sj/2

§ 235

Valtuutettu Leo Straniuksen toivomusponsi Yhtenäiskoulun lukion oppilaiden yhtenäisen koulupolun turvaamisesta

HEL 2014-011278 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän toivomusponnen (Leo Stranius) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnien ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätöksessään Yhtenäiskoulun lukion ja Alppilan lukion hallinnollisesta yhdistämisestä kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus, miten oppilaiden siirtyminen koulusta toiseen ja väistöiloihin voidaan tehdä mahdollisimman helpoksi, jotta lukiolaisten yhtenäinen ja turvallinen koulupolku voidaan muutoksen keskellä turvata." (Leo Stranius)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen



selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Alppilan lukion ja Yhtenäiskoulun lukion yhdistyessä 1.8.2015 Yhtenäiskoulun lukion opiskelijat siirtyvät opiskelemaan Alppilan lukion koulurakennukseen ja Yhtenäiskoulun lukion tiloista luovutaan. Yhtenäiskoulun lukion 179 opiskelijasta 120 siirtyy Alppilan lukioon.

Molemmissa lukioissa on tiedotettu yhdistymiseen liittyvistä asioista opiskelijoille, opettajille ja huoltajille. Lukioissa kerrottiin yhdistymispäätöksestä ja yhdistymisen aiheuttamista konkreettisista seurauksista heti kaupunginvaltuuston kokousta seuranneena päivänä. Samanlainen tiedotustilaisuus pidettiin Yhtenäiskoulun lukiolaisten huoltajille ylimääräisessä vanhempainillassa 7.10.2014. Lisäksi lukioiden yhdistymisestä tiedotettiin lukioiden kotisivuilla.

Yhtenäiskoulun lukiosta Alppilan lukioon siirtyville opiskelijoille järjestetään keväällä 2015 tutustumiskäynti Alppilan lukioon. Yhtenäiskoulun lukion opiskeluhoitoryhmän päätöksen mukaisesti kuraattorin, psykologin ja opinto-ohjaajan työstä varataan aikaa koulujen yhdistymisen valmisteluun. Kuraattori ja psykologi haastattelevat kaikki lukion ensimmäisen vuoden opiskelijat yhdistymiseen liittyvistä asioista: mitkä ovat opiskelijan jatkosuunnitelmat, aiheuttaako tilanne huolta tai stressiä ja voiko opiskelija puhua tilanteesta kotona. Opinto-ohjaaja puolestaan haastattelee kaikki toisen vuoden opiskelijat. Haastattelujen tarkoituksena on tukea opiskelijaa ylioppilaskirjoitussuunnitelmissa ja auttaa kurssivalintojen tekemisessä. Opinto-ohjaaja keskustelee jatko-opintosuunnitelmista myös 4. lukiovuodelle jatkavien opiskelijoiden kanssa.

Muutamit Yhtenäiskoulun lukion opiskelijat ovat ilmaisseet toiveensa siirtyä Alppilan lukion sijaan muihin kaupungin lukioihin. Siirtyminen on mahdollista ja tällöin noudatetaan samoja periaatteita kuin kesken lukio-opintojen toiseen lukioon haettaessa. Myös muihin lukioihin siirtyvät opiskelijat voivat käydä tutustumassa uuteen opiskeluympäristöönsä.

Alppilan koulurakennuksen perusparannus alkaa kesällä 2016. Väistötilana toimii entinen Länsi-Helsingin lukion rakennus (Mäkipellontie 19), joka on hyvien liikenneyhteyksien varrella. Nykyisistä Yhtenäiskoulun lukiolaisista väistötiloihin siirtyminen koskee enintään 60 syksyllä 2014 lukion aloittanutta opiskelijaa. Kaikille lukion opiskelijoille järjestetään hyvissä ajoin tutustuminen väistötiloihin.



02.03.2015

Sj/2

On tärkeää, että opiskelijoilta kuullaan ja heidän mielipiteensä huomioidaan yhdistymisprosessissa. Lukioiden opiskeluhoitoryhmät valmistelevat yhdessä opiskelijoiden tutustumista ja tapaamista. Opiskelijat voivat vaikuttaa uuden lukion ryhmänohjausryhmiin, opetussuunnitelmiin sekä siihen, miten toteutetaan hyvä tutustumiskäynti oppilaskuntien kesken ja yhteinen opiskelijoiden tutorkoulutus.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 25.11.2014 § 237

HEL 2014-011278 T 00 00 03

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Alppilan lukion ja Yhtenäiskoulun lukion yhdistyessä 1.8.2015 Yhtenäiskoulun lukion opiskelijat siirtyvät opiskelemaan Alppilan lukion koulurakennukseen. Yhtenäiskoulun lukiossa on 179 opiskelijaa, joista siirretty 120 opiskelijaa Alppilan lukion koulurakennukseen.

Opetuslautakunta pitää tärkeänä tavoitteena opiskelijoiden ja henkilökunnan hyvää siirtymää uuteen toimintaympäristöön lukuvuonna 2015–2016. Hyvän siirtymisen varmistamiseksi suunnitteluun osallistuu



rehtoreiden lisäksi kummankin lukion opettajia ja opiskelijoita. Suunnittelu aloitettiin hyvissä ajoin jo syksyllä 2014.

Opetuslautakunta toteaa, että Alppilan ja Yhtenäiskoulun lukioissa on tiedotettu yhdistymiseen liittyvistä asioista alusta alkaen kaikille asianosaisille, niin opiskelijoille, opettajille kuin huoltajille. Lukioissa kerrottiin yhdistymispäätöksestä ja yhdistymisen aiheuttamista konkreettisista seurauksista heti kaupunginvaltuuston kokousta seuranneena päivänä, 11.9.2014. Samanlainen tiedotustilaisuus pidettiin Yhtenäiskoulun lukiolaisten huoltajille ylimääräisessä vanhempainillassa 7.10.2014. Lisäksi lukioiden yhdistymisestä tiedotettiin lukioiden kotisivuilla.

Opetuslautakunta pitää hyvänä Yhtenäiskoulun lukion opiskeluhoitoryhmän päätöstä siitä, että kuraattorin, psykologin ja opinto-ohjaajan työstä varataan aikaa koulujen yhdistymisen valmisteluun. Kuraattori ja psykologi haastattelevat kaikki lukion ensimmäisen vuositason opiskelijat yhdistymiseen liittyvistä asioista: mitkä ovat opiskelijan jatkosuunnitelmat, aiheuttaako tilanne huolta/stressiä ja voiko opiskelija puhua tilanteesta kotiväen kanssa. Opinto-ohjaaja haastattelee kaikki 2. vuoden opiskelijat. Haastattelujen tarkoituksena on tukea opiskelijaa hänen ylioppilaskirjoitussuunnitelmissaan ja auttaa kurssivalintojen tekemisessä. Lisäksi opinto-ohjaaja keskustelee henkilökohtaisesti jatko-opintosuunnitelmista 4. lukiovuodelle jatkavien opiskelijoiden kanssa.

Muutamit Yhtenäiskoulun lukion opiskelijat ovat ilmaisseet toiveensa siirtyä Alppilan lukion sijaan muihin Helsingin kaupungin lukioihin. Siirtyminen on mahdollista ja tällöin noudatetaan samoja periaatteita kuin kesken lukio-opintojen toiseen lukioon haettaessa. Tavoitteena on, että opiskeluhoollon edustajat ja rehtori ovat tavanneet kaikki lukiolaiset 2. jakson loppuun mennessä (28.11.2014). Tällöin lukiotoiveet siirtymässä ovat selvillä ja kurssivalintojen tekeminen sekä tutustuminen uusiin kouluihin voidaan aloittaa kevätlukukaudella 2015.

Opetuslautakunta katsoo, että opintojen jatkaminen uudessa lukiossa on helpompaa, kun opiskelija on päässyt tutustumaan uuteen opiskeluympäristöönsä. Yhtenäiskoulun lukiosta Alppilan lukioon siirtyville opiskelijoille järjestetään keväällä 2015 tutustumiskäynti Alppilan lukioon. Myös muihin lukioihin siirtyvät opiskelijat voivat käydä tutustumassa uuteen opiskeluympäristöönsä. Myös Yhtenäiskoulun lukiosta Alppilan lukioon siirtyville opettajille järjestetään tilaisuuksia vierailta uudessa työyhteisössä ja tavata uusia kollegoja.



Opetuslautakunta pitää hyvänä, että uuden lukion uusiin perinteisiin otetaan mukaan molempien yhdistyvien lukioiden parhaita käytänteitä. Tätä varten perustetaan suunnitteluryhmä, jossa on mukana rehtorit, opiskelijoita, opettajia ja muuta henkilökuntaa. Ryhmän kokoonpano riippuu käsiteltävästä aiheesta.

Alppilan koulurakennuksen perusparannus alkaa kesällä 2016. Opiskelijoille järjestetään hyvissä ajoin tutustuminen väistötiloihin. Väistötilana toimii entinen Länsi-Helsingin lukion rakennus (Mäkipellontie 19), joka on hyvien liikenneyhteyksien varrella (Huopalahden rautatieasema, Jokeri-bussi, Hämeenlinnan väylän bussit, bussi 51 jne.). Nykyisistä Yhtenäiskoulun lukiolaisista väistötiloihin siirtyminen koskee syksyllä 2014 lukion aloittanutta enintään 60 opiskelijaa.

Opetuslautakunta pitää tärkeänä, että opiskelijoilta kuullaan ja heidän mielipiteensä huomioidaan yhdistymisprosessissa. Tutorit, oppilaskunnan hallituksen edustajat tai muuten valittu opiskelijajoukko osallistuu suunnittelutyöhön. Alppilan ja Yhtenäiskoulun lukioiden opiskeluhoitoryhmät ovat sopineet tapaamisen, jossa valmistellaan kummankin lukion opiskelijoiden tutustumista ja tapaamista. Opiskelijat voivat vaikuttaa uuden lukion ryhmänohjausryhmiin, opetussuunnitelmiin sekä siihen, miten toteutetaan hyvä tutustumiskäynti oppilaskuntien kesken ja yhteinen opiskelijoiden tutorkoulutus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Mervi Willman, opetuspäällikkö, puhelin: 310 86342
mervi.willman(a)hel.fi
Liisa Pohjolainen, linjanjohtaja, puhelin: 310 86850
liisa.pohjolainen(a)hel.fi



02.03.2015

Sj/3

§ 236

Heteniityn pallokentän vuokraaminen Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:lle

HEL 2015-000227 T 10 01 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:lle 54. kaupunginosassa (Vuosaari) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn, noin 6 666 m²:n suuruisen alueen liikuntatoimintaa varten liikuntalautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2030 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2013 keskiarvon pistelukua 1890 on 4 724,60 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 250 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrahakemus
- 2 Heteniityn kentän hankesuunnitelma
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokra-alueen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,



02.03.2015

Sj/3

kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Liikuntalautakunta on 21.6.2011 (150 §) hyväksynyt seurojen kanssa toteutettavien hankkeiden yhteistoimintaa sekä hakemusten käsittelyä koskevat periaatteet, joiden mukaan seurojen kanssa pyritään toteuttamaan kaksi yhteistoimintakenttää vuodessa. Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut ja Suomen Palloliiton Helsingin piirin olosuhdevaliokunnan edustajat ovat yhdessä kehittäneet toimenpiteitä, joilla seurojen ja liikuntaviraston yhteisiä jalkapallon olosuhdehankkeita toteutetaan, ja luoneet ne kriteerit, joita seurojen tulee hankkeissa noudattaa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on tukenut liikuntapaikkarakentamista viime vuosina n. 25 miljoonalla eurolla. Edellytyksenä valtionavun hakemiseen on avustettavan kohteen maa-alueen omistaminen tai 15 vuoden maanvuokrasopimus. Liikuntatoimen johtosäännön 4 §:n 9 kohdan mukaan liikuntalautakunta voi päättää hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden vuokralle antamisesta kerrallaan kauintaan 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus. Kyseisen hankkeen toteutumisen yhtenä merkittävänä edellytyksenä on valtionapu. Vastaavanlaiset hankkeet ovat saaneet valtionavustusta keskimäärin 15 - 20 % hankkeiden kokonaiskustannuksista.

Liikuntalautakunnan hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaan seurojen kanssa käydään ensin keskustelut mahdollisista kenttähankkeista ja hankkeet valmistellaan yhdessä toteuttamiskelpoisiksi. Tämän jälkeen seurat lähettävät maa-alueen vuokraushakemuksen liikuntalautakunnalle kenttähankkeen toteuttamiseksi.

Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy on 8.1.2015 toimittanut liikuntavirastoon liitteenä olevan vuokrahakemuksen, jossa se esittää Heteniityn kivituhkapintaisen kentän maa-alueen vuokraamista liikuntatoimintaa varten viidentoista vuoden ajaksi. Alueelle on tarkoitus toteuttaa lämmittämätön tekonurmikenttä.

Hakemuksen tekemistä ovat edeltäneet liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelujen ja Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:n taustahenkilöiden väliset yhteistyöneuvottelut. Yhtiön taustalla on Vuosaaren Viikingit Ry, jolla ei aiemmin ole ollut liikuntaviraston kanssa



toteutettua yhteistoimintakenttää. Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy on ilmoittanut hakevansa hankkeelle lainaa ulkoilu- ja urheilulaitosrahastosta.

Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y-3154-2) vuoden 2043 loppuun asti. Alueen pinta-ala on 70 502 m². Alue on ulkoliikuntapalvelujen hallinnassa.

Vuokralainen tulee kustannuksellaan vastaamaan kentän rakentamisesta ja ylläpidosta. Heteniityn kentän huoltorakennuksesta vuokrataan osa Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:n käyttöön. Huoltorakennuksen vuokraus on sovittu hoidettavan erillisellä lyhytaikaisemmalla vuokrasopimuksella. Neuvotteluissa on lisäksi sovittu, että vuokrakohteena oleva kenttäalue on liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelujen käytössä vuosittain talvikaudella kolmen kuukauden ajan, jolloin kenttä sääolosuhteiden salliessa jäädytetään luistelukäyttöön.

Vuokrasopimukseen on kirjattu koululaisten maksuton käyttö arkipäivisin keväällä ja syksyllä klo 8 - 16 välisenä aikana sekä viiden ja puolen tunnin avoimien vuorojen tuntimäärä. Tällä halutaan taata avoimien vuorojen määrää Vuosaaren alueella. Liikuntavirasto tulee lisäämään kesäkaudelle 2015 hallinnassaan olevien tekonurmikenttien avoimien vuorojen määrää.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrahakemus
- 2 Heteniityn kentän hankesuunnitelma
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokra-alueen kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus



02.03.2015

Sj/3

Tiedoksi

Liikuntavirasto

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 22.01.2015 § 11

HEL 2015-000227 T 10 01 01 03

Esitys

Liikuntalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Vuosaaren Jalkapallonurmi Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) sijaitseva, karttaliitteeseen merkitty noin 6 666 m²:n suuruinen alue, joka on osa tilaa 91-54-9904-1, liikuntatoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2030 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2013 keskiarvon pistelukua 1890 on 4724,60 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 250,00 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902
arja.eloranta(a)hel.fi
Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi



02.03.2015

Sj/4

§ 237

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

eläintarhan johtokunta
kaupunginmuseon johtokunta 24.2.2015
kaupunginorkesterin johtokunta
kulttuuri- ja kirjastolautakunta
liikuntalautakunta
nuorisolautakunta 26.2.2015
opetuslautakunta 24.2.2015
opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto
opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 24.2.2015
ruotsinkielisen työväenopiston johtokunta
suomenkielisen työväenopiston johtokunta 24.2.2015
taidemuseon johtokunta
Henkilöstön kehittämispalvelut -johtokunta
eläintarhan johtaja
museojohtaja
kaupunginorkesterin intendentti
ruotsinkielisen työväenopiston rehtori
suomenkielinen työväenopisto:
- rehtori
- apulaisrehtori
- osastopäällikkö (asiakaspalveluosasto)
- osastopäällikkö (hallinto-osasto)
taidemuseon johtaja
tietokeskus:
- johtaja
- tutkimuspäällikkö
- tietohuoltopäällikkö
- kehittämispäällikkö
työterveysjohtaja
Henkilöstön kehittämispalvelut
- toimitusjohtaja



02.03.2015

Sj/4

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi



02.03.2015

Stj/1

§ 238

Valtuutettu Helena Kantolan toivomusponsi opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalle laadittujen laatukriteerit -työvälineen käyttömahdollisuuksista päivähoitopaikkojen tilamitoituksessa

HEL 2014-007183 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 21.5.2014 hyväksymän toivomusponnen (Helena Kantola) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle ja tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja
Pia Sutinen

Lisätiedot

Annikki Thoden, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
annikki.thoden(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään 21.5.2014 valtuutettu Helena Kantolan aloitetta päivähoitolaisten käytössä olevien tilojen mitoittamisesta kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalle laaditun laatukriteerit -työvälineen käyttömahdollisuutta päivähoitopaikkojen tilamitoituksessa niin, että päivähoitopaikkojen tiloja ei lasten ja työntekijöiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden kannalta mitoiteta liian pieniksi."



Kaupunginhallituksen työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava myös muille valtuutetuille.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että perusopetukselle on laadittu valtakunnalliset laatukriteerit (Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisu 2012:29). Varhaiskasvatukselle ei vastaavia laatukriteerejä ole luotu, vaan laadunohjausta tehdään varhaiskasvatussuunnitelman perusteissa, jotka kunnissa konkretisoituvat varhaiskasvatussuunnitelmissa.

Helsingin kaupungin varhaiskasvatussuunnitelmassa todetaan, että hyvän kasvun edellytyksenä on hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Varhaiskasvatuksen fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista oppimisympäristöä kehitetään jatkuvasti. Hyvä oppimisympäristö mahdollistaa lasten jokapäiväisen riittävän liikkumisen, tarjoaa virikkeitä, välineitä, tilaa ja aikaa lasten taiteelliseen toimintaan ja kokemiseen sekä tukee lasten mahdollisuuksia ympäristön ja sen ilmiöiden tutkimiseen.

Lisäksi Helsingin kaupungin esiopetuksen opetussuunnitelmassa todetaan, että keskeistä oppimisympäristössä ovat siinä toimivat ihmiset sekä vuorovaikutus ja sosiaaliset suhteet heidän välillään. Oppimisympäristön fyysiset tekijät muodostuvat rakennuksista, pihapiiristä, lähimaastosta sekä muista fyysisistä järjestelyistä. Hyvä oppimisympäristö on fyysisesti ja psyykkisesti turvallinen. Oppimisympäristöä arvioidaan säännöllisesti. Arvioinnista saatu tieto ohjaa oppimisympäristön kehittämistä.

Perusopetuksen laatukriteereissä on jokaisesta laadun yhdeksästä osa-alueesta kehitetty laatukortti, joka muodostuu kuvauksesta ja laatukriteereistä. Kuvaus määrittää kulloisenkin laadun osa-alueen laatua ilmentävät ominaispiirteet ja niitä vastaavat laatutekijät. Fyysisen oppimisympäristön ja oppimisympäristön turvallisuuden osalta kuvauksissa on nostettu esille niitä samoja tekijöitä, jotka löytyvät Helsingin varhaiskasvatussuunnitelmassa sekä esiopetuksen opetussuunnitelmassa oppimisympäristön osalta.

Päivähoidon tilojen terveellisyttä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta tarkastellaan sekä tilojen suunnittelu- että käyttöönottovaiheessa monen eri viranomaisen yhteistyönä perustuen viranomaisten vastuulla oleviin normistoihin. Keskeisiä viranomaisia ovat rakennusvalvonta, paloviranomainen, ympäristökeskus, tilakeskus ja toiminnallisuuden näkökulmasta varhaiskasvatusvirasto. Suunnittelua ohjaa lisäksi



valtakunnallinen Rakennustieto Oy:n päiväkotitilojen suunnitteluohje ja kaupungin omat ohjeet ja valmisteilla oleva konseptikäsi.

Rakennustieto Oy:n päiväkoteja ja henkilöstötiloja koskevissa suunnitteluohjeissa on määritelty lasten ja henkilökunnan käytössä olevien tilojen minimipinta-alat ja työsuojelu- ja terveysturvallisuuden säädökset ohjaavat ja määrittelevät päivähoitotilojen tilamitoitusta ja ergonomiaa.

Päiväkotitiloihin liittyvää laadun arviointia tehdään osana varhaiskasvatustoimintaa. Päiväkotien valtakunnallisissa tilasuunnittelun ohjeissa, Helsingin omissa päiväkotien tilasuunnittelun ohjeistuksessa sekä terveysturvallisuuden säädöksissä että työsuojelulaissa ohjataan päiväkotien tilojen mitoituksia. Tilojen ja toiminnan järjestelyjen vuoropuhelua käydään päiväkodeissa säännöllisesti esimerkiksi tilojen joustavan käytön, lapsiryhmien muodostamisen ja pienryhmätoiminnan näkökulmista. Lisäksi varhaiskasvatusviraston hoito- ja kasvatushenkilöstölle syksyllä 2014 käynnistyneessä ”Tilat ja pedagogiikka” -koulutuksissa paneudutaan tilojen ja toiminnan järjestämisen kysymyksiin yhteistyössä tilakeskuksen kanssa.

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja
Pia Sutinen

Lisätiedot

Annikki Thoden, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
annikki.thoden(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.11.2014 § 561



02.03.2015

Stj/1

HEL 2014-007183 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan tekemästä toivomusponnesta, joka koskee opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalle laaditun laatukriteerit-työvälineen käyttömahdollisuutta päivähoitopaikkojen tilasuunnittelussa, seuraavan lausunnon:

Opetus- ja kulttuuriministeriön laatukriteerit

Perusopetukselle on laadittu valtakunnalliset laatukriteerit (Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisu 2012:29). Varhaiskasvatukselle ei vastaavia laatukriteerejä ole luotu.

Perusopetuksen laatukriteereissä on jokaisesta laadun yhdeksästä osa-alueesta kehitetty laatukortti, joka muodostuu kuvauksesta ja laatukriteereistä. Kuvaus määrittää kunkin osa-alueen laatua ilmentävät ominaispiirteet. Laatukriteerit ohjaavat toimintaa ja siinä pyritään laadun kehittämiseen.

Varhaiskasvatusvirastossa tehdään tiloihin liittyvää laadun arviointia osana varhaiskasvatustyötä.

Tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston yhteistyö

Tilakeskus yhdessä varhaiskasvatusviraston kanssa edistää ja edelleen kehittää hyvää ja turvallista kasvu- ja oppimisympäristöä silloin, kun uusia tiloja suunnitellaan, vanhoja päivähoitotiloja korjataan tai muussa käytössä olleita tiloja muokataan päivähoidolle.

Viranomaistahojen ohjaus tilojen käytöstä

Päivähoidon tilojen terveellisyyttä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta tarkastellaan sekä tilojen suunnittelu- että käyttöönottovaiheessa monen eri viranomaisen yhteistyönä perustuen eri viranomaisten vastuulla oleviin normistoihin. Keskeisiä viranomaisia ovat rakennusvalvonta, paloviranomainen, ympäristökeskus, tilakeskus ja toiminnallisuuden näkökulmasta varhaiskasvatusvirasto. Suunnittelua ohjaa valtakunnallinen Rakennustieto Oy:n päiväkotitilojen suunnitteluohje ja kaupungin omat ohjeet, esimerkiksi konseptikäsikirja, joka on valmisteilla.

Rakennustieto Oy:n päiväkoteja ja henkilöstötiloja koskevissa suunnitteluohjeissa on määritely lasten ja henkilökunnan käytössä olevien tilojen minimipinta-alat.



02.03.2015

Stj/1

Työsuojelu- ja terveysturvaviranomaisten säädökset ohjaavat ja määrittelevät päivähoitotilojen tilamitoitusta ja ergonomiaa.

Valviran antaman valtakunnallisen terveydensuojelun valvontaohjeiston mukaan päiväkodeissa tulisi huomioida erityisesti, että lattian hyötypinta-alaa tulisi olla 4 - 10 m²/lapsi. Lisäksi ohjeistossa linjataan, että valvonnassa tulee huomioida tilojen riittävyys lapsimäärään nähden sekä tilojen tarkoituksenmukaisuus ja toimintojen sijoittuminen huoneistoon siten, että toiminnot eivät häiritse toisiaan.

Jatkotoimenpiteet

Syksyn 2014 aikana järjestetään useita varhaiskasvatusviraston hoito- ja kasvatushenkilöstölle suunnattuja ”Tilat ja pedagogiikka” -koulutuksia, joissa tilakeskus on yhtenä luennoitsijana.

Koulutuksessa painotetaan tilojen ja toiminnan järjestelyjen avulla saavutettavaa tilojen monikäyttöisyyttä. Hyvällä suunnittelulla tiloja voidaan käyttää joustavasti moneen eri toimintaan eri-ikäisille ja -kokoisille lapsiryhmille.

Jatkossa tilakeskus pyrkii kehittämään laadunarviointityötä vastuiden selkeyttämiseksi yhdessä muiden virastojen kanssa.

13.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 07.10.2014 § 188

HEL 2014-007183 T 00 00 03

Lausunto

Varhaiskasvatuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Helena Kantolan toivomusponnosta opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalle laadittujen laatukriteerit -työvälineen käyttömahdollisuudesta päivähoitopaikkojen tilamitoituksen suunnittelussa:

Perusopetukselle on laadittu valtakunnalliset laatukriteerit (Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisu 2012:29). Varhaiskasvatukselle ei ole vastaavia laatukriteerejä, vaan laadunohjausta on tehty

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



varhaiskasvatussuunnitelman perusteissa, joita kuntatasolla konkretisoidaan varhaiskasvatussuunnitelmissa.

Perusopetuksen laatukriteereissä on jokaisesta laadun yhdeksästä osa-alueesta kehitetty laatukortti, joka muodostuu kuvauksesta ja laatukriteereistä. Kuvaus määrittää kulloisenkin laadun osa-alueen laatua ilmentävät ominaispiirteet eli niitä vastaavat laatutekijät. Fyysisen oppimisympäristön ja oppimisympäristön turvallisuuden osa-alueilla kuvauksissa on nostettu esille samankaltaisia tekijöitä kuin Helsingin varhaiskasvatussuunnitelmassa sekä esiopetuksen opetussuunnitelmassa on kuvattu oppimisympäristön osalta.

Perusopetuksen laatukriteereissä on kuvauksen lisäksi laatukriteerit, jotka vastaavat ensisijaisesti kysymykseen, millaista toiminnan tulisi olla. Niissä kriteerit on jaoteltu sen mukaan, mistä opetuksen järjestäjän tai yksittäisen koulun tulisi huolehtia. Lisäksi on laadittu kysymyksiä kustakin osa-alueesta, miten laatua voidaan kehittää.

Helsingin kaupungin varhaiskasvatussuunnitelmassa on todettu muun muassa, että hyvän kasvun edellytyksenä on hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Varhaiskasvatuksen fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista oppimisympäristöä kehitetään jatkuvasti. Se palvelee parhaalla mahdollisella tavalla lasten oppimista, tarjoaa tilaa, aikaa ja mahdollisuuksia pitkäkestoisin leikkeihin. Hyvä oppimisympäristö mahdollistaa lasten jokapäiväisen riittävän liikkumisen, tarjoaa virikkeitä, välineitä, tilaa ja aikaa lasten taiteelliseen toimintaan ja kokemiseen sekä tukee lasten mahdollisuuksia ympäristön ja sen ilmiöiden tutkimiseen.

Lisäksi Helsingin kaupungin esiopetuksen opetussuunnitelmassa todetaan, että keskeistä oppimisympäristössä ovat siinä toimivat ihmiset sekä vuorovaikutus ja sosiaaliset suhteet heidän välillään. Oppimisympäristön fyysiset tekijät muodostuvat rakennuksista, pihapiiristä, lähimaastosta sekä muista fyysisistä järjestelyistä. Hyvä oppimisympäristö on fyysisesti ja psyykkisesti turvallinen. Oppimisympäristöä arvioidaan säännöllisesti. Arvioinnista saatu tieto ohjaa oppimisympäristön kehittämistä.

Varhaiskasvatusvirastossa on käynnistynyt esiopetuksen opetussuunnitelman uudistaminen ja Helsingin uusi opetussuunnitelma otetaan käyttöön elokuussa 2016. Helsingin varhaiskasvatussuunnitelma uudistetaan varhaiskasvatustlain uudistuessa. Varhaiskasvatusta koskevan lainsäädännön uudistamista pohtinut työryhmä on esittänyt, että varhaiskasvatuksen järjestäjille tulisi jatkossa lakisääteinen velvoite seurata varhaiskasvatusympäristön kehittävyttä, terveellisyttä ja turvallisuutta



kolmen vuoden välein. Varhaiskasvatusvirastossa pidetään tärkeänä, että varhaiskasvatuksen oppimisympäristöihin ja fyysiseen ympäristöön liittyviä laadullisten tekijöiden arviointia tulee täydentää ja kehittää osana sekä varhaiskasvatussuunnitelman ja esiopetuksen opetussuunnitelman uudistamistyötä. Samassa yhteydessä tarkennetaan virastotason ja yksittäisen päiväkodin vastuita laadun kehittämisessä. Lisäksi tilojen laadunarviointityötä tulee kehittää ja miettiä osana moniammatillista yhteistyötä, jotta vastuukysymykset saadaan myös tarkennettua kaupungin eri virastojen kesken.

Tällä hetkellä tiloihin liittyvää laadun arviointia tehdään osana varhaiskasvatustoimintaa. Päiväkotien valtakunnallisissa tilasuunnittelun ohjeissa, Helsingin omissa päiväkotien tilasuunnittelun ohjeistuksessa sekä terveystoimintojen sääöksissä että työsuojelulaissa ohjataan päiväkotien tilojen mitoituksia. Tilojen ja toiminnan järjestelyjen vuoropuhelua käydään päiväkodeissa säännöllisesti esimerkiksi tilojen joustavan käytön, lapsiryhmien muodostamisen ja pienryhmätoiminnan näkökulmista. Lisäksi varhaiskasvatusviraston hoito- ja kasvatushenkilöstölle syksyllä 2014 käynnistyvissä ”Tilat ja pedagogiikka” -koulutuksissa paneudutaan tilojen ja toiminnan järjestämisen kysymyksiin.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Carola Harju, erityissuunnittelija, puhelin: 310 42542
carola.harju(a)hel.fi



02.03.2015

Stj/2

§ 239

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

sosiaali- ja terveyslautakunta 24.2.2015

- ensimmäinen jaosto 26.2.2015

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja
Pia Sutinen

Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi
Annikki Thoden, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
annikki.thoden(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. apulaiskaupunginjohtaja
Pia Sutinen

Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi
Annikki Thoden, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
annikki.thoden(a)hel.fi



§ 240

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Mellunkylän Vaarnatien alueen asemakaava-asiassa (nro 12206)

HEL 2014-015615 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07835/14/4103

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.11.2014 § 357 hyväksynyt 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47213 tontin 2, korttelin 47224, korttelin 47254 tontin 2, korttelin 47271, katu-, liikenne-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 16.9. sekä 27.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12206 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit 47235, 47252 ja 47259.

***** ovat tehneet 19.12.2014 valituksen valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

***** vaativat kaupunginvaltuuston päätöksen 12.11.2014 § 357 kumoamista lainvastaisena kaavavarausten AO 47222, AO 47223 ja AO 47235 sekä Huhtakivenkujan katuvarauksen osalta.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei kuitenkaan sovelleta. Kuntalain 92 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valittajat ilmoittavat kotipaikakseen Helsingin, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.



Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa 21.11.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 19.12.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle määrääjassa.

Valituksen hylkääminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.11.2014 § 357 hyväksytty asemakaavamuutos nro 12206 ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Asemakaavamuutos nro 12206 perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Valituksen tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Valituksen keskeiset perusteet

Valitus kohdistuu asemakaavan sisältövaatimukseen ja kaavan vaikutusten selvittämiseen.

Asemakaavan sisältövaatimukset, luonnonympäristön vaaliminen

Valittajat katsovat, että asemakaava-alueella on osoitettu rakentamista luonnonsuojelulain (LSL) 29 §:ssä määritellyn suojeltavan luontotyypin (jalopuumetsiköt) alueille. Kaava ei tältä osin täytä asemakaavan sisältövaatimuksia MRL 54 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Valittajien mukaan kaava-aluekohtaisia luontoselvityksiä ei ole tehty eli tiedot kaava-alueen luontoarvoista perustuvat kaupungin omaan luontotietojärjestelmään. Tietojärjestelmä on ilmeisen puutteellinen jalopuumetsiköiden osalta. Kaava ei tältä osin perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.



Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 12.11.2014 § 357 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Asemakaavan sisältövaatimukset, luonnonympäristön vaaliminen

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

LSL 29 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan luontaisesti syntyneet, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt ovat luontotyyppisiä, joita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainituilla luontotyypeillä tarkoitetaan: 1) Luontaisesti syntyneitä, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuvia metsikköjä, joissa jaloja lehtipuita kasvaa runkomaisina puina vähintään 20 kappaletta hehtaarilla yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä rajattavissa olevalla yhtenäisellä alueella. Jaloja lehtipuita ovat tammi, metsälehmus, vaahtera, saarni, kynäjalava ja vuorijalava. Runkomaiseksi puuksi katsotaan puu, jonka läpimitta on 1,3 metrin korkeudella yli seitsemän senttimetriä. Runkomaisen tammen läpimitta on kuitenkin sanotulla korkeudella vähintään 20 senttimetriä.

LSL 30 §:n mukaan 29 §:n 1 momentissa tarkoitettu kielto tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

LSL 29 §:ssä säädetty kielto on otettava huomioon kaavaa hyväksyessä ja lupa-asiaa ratkaistaessa vasta sen tultua 30 §:n mukaisesti voimaan.

Jalopuumetsikön rajaamisesta päättää Helsingin osalta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jonka linjauksen mukaan jalopuumetsikön tulee olla edustava sen lisäksi, että runkoluku täyttyy. Vaahterametsikön edustavuutta voisi lisätä esim. muiden jalopuiden tai lehtopensaiden esiintyminen tai lehtomainen aluskasvillisuus.



Uusien asemakaavahankkeiden yhteydessä paikallinen ekologia ja luontotyytit arvioidaan virkatyönä kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden asianosaisten hallintokuntien asiantuntijoiden yhteistyönä ja erillisten lisäinventointien ja -selvitysten tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Ympäristökeskuksen ylläpitämä ja jatkuvasti päivittyvä ja kehittyvä luontotietojärjestelmä on ollut Helsingin kaupungilla jo vuosia käytössä. Kaupungin luontotietojärjestelmää varten ei ole inventoitu kaikkia vaahteratihentymiä, eikä sitä ole pidetty Helsingin ympäristökeskuksessa tarpeellisena ilmiön yleisyyden ja piha- tai viljelymaihin sidonnaisuuden vuoksi.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys jätti jalopuumetsiköitä koskevat muistutukset valituksenalaisesta kaavaehdotuksesta ja viereisen Naulakallion pientaloalueen kaavaehdotuksesta (nro 12207). Muistutuksessa esitettiin valituksenalaiselta kaava-alueelta kolme esiintymää, joilla vaahteroiden runkoluku ylittää 20 puuta hehtaarilla. Muistutusten johdosta Helsingin kaupunki (ympäristökeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat) teki luontotietojen tarkistamiseksi maastokatselmuksen alueella 13.3.2014. Valituksessa mainituilla Huhtakivenkujan katuvarauksen ja korttelien AO47222, AO47223 ja AO47235 alueilla vaahteroiden määrä todettiin suureksi, mutta vaahterat kasvavat esiintymän luoteisosassa pääosin mäntyvaltaisen rinnemetsikön aluspuustona (kuvaliite 1, liite 1) ja kaakkoisosassa muun puuston joukossa jyrkässä täyttöluiskassa nykyisen ulkoilupolun varrella.

Ulkoilupolun varren puusto on kasvanut todennäköisesti paikallisen sukkession myötä 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa rakennetun liikuntakentän täyttöluiskaan (kuvaliite 2, liite 1). Kaava-alueen toinen vaahteraesiintymä sijoittuu Naulakallion lounaispuolelle ja kattaa osia sekä valituksenalaisen että Naulakallion tien asemakaavaehdotuksen alueista. Kolmas vaahteraesiintymä sijaitsee valituksenalaisen asemakaavan asemakaava-alueen eteläosassa aikanaan viljelyalueen keskelle sijoittuneiden pihapiirien tuntumassa. Paikalle on kehittynyt osittain puustoinen niitty. Maastokatselmuksen havainnoista keskusteltiin myös Helsingin kaupungin rakennusviraston luontoasiantuntijoiden kanssa.

Maastokatselmuksen ja muiden aluetta koskevien tietojen perusteella Naulakallion lounaispuolen metsiköllä arvioitiin olevan suurimmat edellytykset kehittyä luonnonsuojelulain kuvaaman luontotyypin kriteerit täyttäväksi jalopuumetsiköksi. Jalopuumetsikön kehittymisen tukemiseksi Naulakallion tien kaavaehdotuksen ge -merkintä muutettiin luo -merkinnäksi, "Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen hoidossa tulee huomioida jalopuiden elinolosuhteet. Alueella sallitaan toimenpiteet, jotka ovat tarpeen suojeluarvon säilyttämiseksi ja



tontin toimivuuden ja turvallisuuden ylläpitämiseksi." Samalla aluetta laajennettiin siten, että se sisältää myös Naulakallion lounaispuolen vaahterametsikön ja valituksenalaisen kaavaehdotuksen luoteisnurkan tontilta. Huhtakivenkujan olemassa olevia asuintontteja vasten oleva uusien tonttien istutettava vyöhyke tarkistettiin koko pituudeltaan 4 m leveäksi ja kaavamääräys, jonka mukaan kaava-alueen tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin vapaa-alan 100 m² kohti, tarkistettiin muotoon "--tulee istuttaa tai säilyttää vähintään--".

Valituksenalaisen asemakaavan ehdotusta (nro 12206) sekä viereisen Naulakallion pientaloalueen kaavaehdotusta (nro 12207) käsiteltiin Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen neuvottelukokouksessa, jossa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi, että erillistä jalopuuselvitystä ei tässä kohteessa tarvita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei myöskään lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta lausunut mitään puuston osalta. Naulakallion pientaloalueen asemakaava nro 12207 on tullut voimaan 9.1.2015.

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaava nro 12206 täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa säädetyt vaatimukset luonnonympäristön vaalimisesta.

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 54 §:n 2 momentin säännöstä.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan MRL 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Säännös korostaa jo laistakin ilmenevää joustavuuden periaatetta (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 837).



Lain esitöiden (HE 101/1998 vp., s. 63) mukaan riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin kuuluvat muun muassa kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevat tutkimukset ja selvitykset.

Vaikutusten riittävän selvittämisen ja arvioinnin kannalta on katsottava, että kaavoitusmenettelyyn yleensä kuuluu vähintään mahdollisten maankäytön muutosten ja nykyisen tilanteen välinen vaikutusten vertailu. Kaavan tavoitteiden ja sisällön riittävä arviointi edellyttää usein useampienkin vaihtoehtojen selvittämistä.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 51) todetaan, että vaikutukset on selvitettävä aina kaavaa laadittaessa tarpeellisessa määrin. Selvitysten ulottuvuus, laaja-alaisuus ja yksityiskohtaisuus sen sijaan voivat vaihdella kysymyksessä olevan kaavahankkeen luonteesta ja suunniteltujen toimintojen vaikutusten merkittävydestä riippuen. Vaikutusselvitysten riittävyttä arvioidaan kaavalle laissa asetettujen sisältövaatimusten mukaan. Kaavaa laadittaessa vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava siinä määrin, että voidaan varmistua siitä, että kaava täyttää sen sisällölle laissa asetetut vaatimukset. Kaavan vaikutuksia on myös voitava arvioida kokonaisuutena.

Ympäristöministeriön ohjeessa (10/2006, Vaikutusten arviointi kaavoituksessa, s. 45) todetaan, että riittävyyden arviointi on ensisijaisesti kunnan vastuulla, mutta asiaan voivat ottaa kantaa mm. kaavaa laativat ja erillisselvityksiä tekevät asiantuntijat ja viranomaiset.

Kuten edellisen otsikon alla on tarkemmin todettu, kaavavaikutukset on laissa edellytetyllä tavalla selvitetty riittävästi.

Valituksissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 54 §:n 2 momentin säännöstä.

Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Asemakaavamuutos nro 12206 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavapäätös ei siten ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.



Kaupunginhallitus pyytää valitusten hylkäämistä perusteettomina ja niiden jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Taina Lehtinen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HAO:n lausuntopyyntö sekä valitus
- 2 Valituksen liite 1
- 3 Valituksen liite 2
- 4 Valituksen liite 3
- 5 Valituksen liite 4
- 6 Valituksen liite 5
- 7 Kuvaliitteet 1 ja 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.11.2014 § 357 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47213 tontin 2, korttelin 47224, korttelin 47254 tontin 2, korttelin 47271, katu-, liikenne-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 16.9. sekä



27.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12206 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit 47235, 47252 ja 47259.

Helsingin hallinto-oikeudelle on 19.12.2014 toimitettu asiasta yksi valitusta, jossa on kolme allekirjoittajaa. Valituksen diaarinumero on 07835/14/4103. Hallinto-oikeus on (23.12.2014) pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

Esittelijä toteaa, että lausuntoehdotus perustuu kaupunginkanslian oikeuspalvelujen yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatimaan lausuntoon.

Esittelijä yhtyy lausuntoehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Taina Lehtinen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HAO:n lausuntopyyntö sekä valitus
- 2 Valituksen liite 1
- 3 Valituksen liite 2
- 4 Valituksen liite 4
- 5 Valituksen liite 5
- 6 Kuvaliitteet 1 ja 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 18.2.2015

HEL 2014-015615 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07835/14/4103

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.11.2014 § 357 hyväksynyt 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47213 tontin 2, korttelin 47224, korttelin 47254 tontin 2, korttelin 47271, katu-, liikenne-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 16.9. sekä 27.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12206 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit 47235, 47252 ja 47259.

Henna Lehikoinen, Markku Sartanen ja Irma Sartanen ovat tehneet 19.12.2014 valituksen valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

Henna Lehikoinen, Markku Sartanen ja Irma Sartanen vaativat kaupunginvaltuuston päätöksen 12.11.2014 § 357 kumoamista lainvastaisena kaavavarausten AO 47222, AO 47223 ja AO 47235 sekä Huhtakivenkujan katuvarauksen osalta.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei kuitenkaan sovelleta. Kuntalain 92 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Henna Lehikoinen, Markku Sartanen ja Irma Sartanen kotipaikka on Helsinki, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen



asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa 21.11.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 19.12.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto. Lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituksen hylkääminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.11.2014 § 357 hyväksytty asemakaavamuutos nro 12206 ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Asemakaavamuutos nro 12206 perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Valituksen tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Valituksen keskeiset perusteet

Valitus kohdistuu asemakaavan sisältövaatimuksiin ja kaavan vaikutusten selvittämiseen.

Asemakaavan sisältövaatimukset, luonnonympäristön vaaliminen

Valittajat katsovat, että asemakaava-alueella on osoitettu rakentamista luonnonsuojelulain (LSL) 29 §:ssä määritellyn suojeltavan luontotyyppin (jalopuumetsiköt) alueille. Kaava ei tältä osin täytä asemakaavan sisältövaatimuksia MRL 54 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Valittajien mukaan kaava-aluekohtaisia luontoselvityksiä ei ole tehty eli tiedot kaava-alueen luontoarvoista perustuvat kaupungin omaan luontotietojärjestelmään. Tietojärjestelmä on ilmeisen puutteellinen



jalopuumetsiköiden osalta. Kaava ei tältä osin perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 12.11.2014 § 357 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Asemakaavan sisältövaatimukset, luonnonympäristön vaaliminen

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

LSL 29 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan luontaisesti syntyneet, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt ovat luontotyyppisiä, joita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainituilla luontotyypeillä tarkoitetaan: 1) Luontaisesti syntyneitä, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvia metsikköjä, joissa jaloja lehtipuita kasvaa runkomaisina puina vähintään 20 kappaletta hehtaarilla yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä rajattavissa olevalla yhtenäisellä alueella. Jaloja lehtipuita ovat tammi, metsälehmus, vaahtera, saarni, kynäjalava ja vuorijalava. Runkomaiseksi puuksi katsotaan puu, jonka läpimitta on 1,3 metrin korkeudella yli seitsemän senttimetriä. Runkomaisen tammen läpimitta on kuitenkin sanotulla korkeudella vähintään 20 senttimetriä.

LSL 30 §:n mukaan 29 §:n 1 momentissa tarkoitettu kieltö tulee voimaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään määritellyt suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

LSL 29 §:ssä säädetty kieltö on otettava huomioon kaavaa hyväksyessä ja lupa-asiaa ratkaistaessa vasta sen tultua 30 §:n mukaisesti voimaan.

Jalopuumetsikön rajaamisesta päättää Helsingin osalta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jonka linjauksen mukaan



jalopuumetsikön tulee olla edustava sen lisäksi, että runkoluku täyttyy. Vaahterametsikön edustavuutta voisi lisätä esim. muiden jalopuiden tai lehtopensaiden esiintyminen tai lehtomainen aluskasvillisuus.

Uusien asemakaavahankkeiden yhteydessä paikallinen ekologia ja luontotyytit arvioidaan virkatyönä kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden asianosaisten hallintokuntien asiantuntijoiden yhteistyönä ja erillisten lisäinventointien ja -selvitysten tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Ympäristökeskuksen ylläpitämä ja jatkuvasti päivittyvä ja kehittyvä luontotietojärjestelmä on ollut Helsingin kaupungilla jo vuosia käytössä. Kaupungin luontotietojärjestelmää varten ei ole inventoitu kaikkia vaahteratihentymiä, eikä sitä ole pidetty Helsingin ympäristökeskuksessa tarpeellisena ilmiön yleisyyden ja piha- tai viljelymihin sidonnaisuuden vuoksi

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys jätti jalopuumetsiköitä koskevat muistutukset valituksenalaisesta kaavaehdotuksesta ja viereisen Naulakallion pientaloalueen kaavaehdotuksesta (nro 12207). Muistutuksessa esitettiin valituksenalaiselta kaava-alueelta kolme esiintymää, joilla vaahteroiden runkoluku ylittää 20 puuta hehtaarilla. Muistutusten johdosta Helsingin kaupunki (ympäristökeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat) teki luontotietojen tarkistamiseksi maastokatselmuksen alueella 13.3.2014. Valituksessa mainituilla Huhtakivenkujan katuvarauksen ja korttelien AO47222, AO47223 ja AO47235 alueilla vaahteroiden määrä todettiin suureksi, mutta vaahterat kasvavat esiintymän luoteisosassa pääosin mäntyvaltaisen rinnemetsikön aluspuustona (kuvaliite 1, liite 1) ja kaakkoisosassa muun puuston joukossa jyrkässä täyttöluiskassa nykyisen ulkoilupolun varrella.

Ulkoilupolun varren puusto on kasvanut todennäköisesti paikallisen sukcession myötä 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa rakennetun liikuntakentän täyttöluiskaan (kuvaliite 2, liite 1). Kaava-alueen toinen vaahteraesiintymä sijoittuu Naulakallion lounaispuolelle ja kattaa osia sekä valituksenalaisen että Naulakallion tien asemakaavaehdotuksen alueista. Kolmas vaahteraesiintymä sijaitsee valituksenalaisen asemakaavan asemakaava-alueen eteläosassa aikanaan viljelyalueen keskelle sijoittuneiden pihapiirien tuntumassa. Paikalle on kehittynyt osittain puustoinen niitty. Maastokatselmuksen havainnoista keskusteltiin myös Helsingin kaupungin rakennusviraston luontoasiantuntijoiden kanssa.

Maastokatselmuksen ja muiden aluetta koskevien tietojen perusteella Naulakallion lounaispuolen metsiköllä arvioitiin olevan suurimmat edellytykset kehittyä luonnonsuojelulain kuvaaman luontotyyppin kriteerit täyttäväksi jalopuumetsiköksi. Jalopuumetsikön kehittymisen



tukemiseksi Naulakalliontien kaavaehdotuksen ge-merkintä muutettiin luo-merkinnäksi, ja aluetta laajennettiin siten, että se sisältää myös Naulakallion lounaispuolen vaahterametsikön ja valituksenalaisen kaavaehdotuksen luoteisnurkan tontilta. Huhtakivenkujan olemassa olevia asuintontteja vasten oleva uusien tonttien istutettava vyöhyke tarkistettiin koko pituudeltaan 4 m leveäksi ja kaavamääräys, jonka mukaan kaava-alueen tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin vapaa-alan 100 m² kohti, tarkistettiin muotoon "--tulee istuttaa tai säilyttää vähintään--".

Valituksenalaisen asemakaavan ehdotusta (nro 12206) sekä viereisen Naulakallion pientaloalueen kaavaehdotusta (nro 12207) käsiteltiin Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen neuvottelukokouksessa, jossa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi, että erillistä jalopuuselvitystä ei tässä kohteessa tarvita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei myöskään lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta lausunut mitään puuston osalta. Naulakallion pientaloalueen asemakaava nro 12207 on tullut voimaan 9.1.2015.

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaava nro 12206 täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa säädetyt vaatimukset luonnonympäristön vaalimisesta.

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 54 §:n 2 momentin säännöstä.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan MRL 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Säännös korostaa jo laistakin ilmenevää joustavuuden periaatetta (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 837).



Lain esitöiden (HE 101/1998 vp., s. 63) mukaan riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin kuuluvat muun muassa kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevat tutkimukset ja selvitykset.

Vaikutusten riittävän selvittämisen ja arvioinnin kannalta on katsottava, että kaavoitusmenettelyyn yleensä kuuluu vähintään mahdollisten maankäytön muutosten ja nykyisen tilanteen välinen vaikutusten vertailu. Kaavan tavoitteiden ja sisällön riittävä arviointi edellyttää usein useampienkin vaihtoehtojen selvittämistä.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 51) todetaan, että vaikutukset on selvitettävä aina kaavaa laadittaessa tarpeellisessa määrin. Selvitysten ulottuvuus, laaja-alaisuus ja yksityiskohtaisuus sen sijaan voivat vaihdella kysymyksessä olevan kaavahankkeen luonteesta ja suunniteltujen toimintojen vaikutusten merkittävydestä riippuen. Vaikutusselvitysten riittävyttä arvioidaan kaavalle laissa asetettujen sisältövaatimusten mukaan. Kaavaa laadittaessa vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava siinä määrin, että voidaan varmistua siitä, että kaava täyttää sen sisällölle laissa asetetut vaatimukset. Kaavan vaikutuksia on myös voitava arvioida kokonaisuutena.

Ympäristöministeriön ohjeessa (10/2006, Vaikutusten arviointi kaavoituksessa, s. 45) todetaan, että riittävyyden arviointi on ensisijaisesti kunnan vastuulla, mutta asiaan voivat ottaa kantaa mm. kaavaa laativat ja erillisselvityksiä tekevät asiantuntijat ja viranomaiset.

Kuten edellisen otsikon alla on tarkemmin todettu, kaavavaikutukset on laissa edellytetyllä tavalla selvitetty riittävästi.

Valituksissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 54 §:n 2 momentin säännöstä.

Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Asemakaavamuutos nro 12206 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavapäätös ei siten ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.



Kaupunginhallitus pyytää valitusten hylkäämistä perusteettomina ja niiden jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Lisätiedot

Taina Lehtinen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi



§ 241

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaava-asiassa (nro 12228)

HEL 2014-014800 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07143/14/4103

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (§ 334) päättänyt kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asunto-osakeyhtiö Gunillantie 2 on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisena. Valittaja on myös vaatinut, että tontille 40980/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madalletaan riittävästi ja että tontille 40980/5 suunniteltu viisikerroksinen rakennus poistetaan kaavasta. Lisäksi valittaja on vaatinut, että tontille 49080/3 suunniteltu puistoa lähinnä oleva rakennus madalletaan riittävästi.

Valittaja on valituksensa perusteina todennut muun muassa, että kaavamuutoksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa valittajalle. Kaupunki-suunnittelulautakunnan asemakaavan muutosta koskevassa päätösehdotuksessa 8.10.2013 ei ole otettu valittajan 8.6.2013 muistutuksessa tekemiä muutosesityksiä huomioon. Tontille 49080/5 suunnitelluista taloista ainakin viisikerroksinen asuinrakennus tulee alueelle, joka on tällä hetkellä viheraluetta/puistometsää. Valittajan tontin pohjoispuolella olevan tontin 49080/5 pinta-alasta lähes puolet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueeksi. Kyseessä on luonnontilainen komea kallioalue. Lisäksi tulevat



louhintatyöt, lähellä valittajan rivitaloja, tulevat olemaan vaarallisia. Kaavamuutoksen johdosta asuntojen hinnat tulevat myös laskemaan.

Aake Pesosen puiston muodostamisasiakirjoista löytyy asemakaavan suunniteltua muutosta vastustavia ja suojelupäätöstä loukkaavia näkökohtia. Helsingin ilmapuolustuksen ja Aake Pesosen historialliseen ja kulttuuriseen arvoon sekä näiden arvojen kunnioittamiseen kuuluu keskeisesti esteetön näkymä patterintoimintasuunnasta etelän suuntaan merelle. Muutos on kohtuuton ja loukkaa suojelukokonaisuuteen kuuluvaa esteetöntä näkyvyyttä.

Lisäksi valittaja katsoo, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole tarkasteltu riittävästi. Kaavaa laadittaessa on unohdettu tarkastella esitettyjen ratkaisujen sosiaalisia, kulttuurisia - sekä ympäristövaikutuksia. Vaikka kaupunki omistaa tonttialueen, ei se oikeuteta käyttämään MRL:ssä määriteltyä kohtuusharkintaa väärin. Mikään asuntorakentamiseen liittyvä välttämättömyys ei pakota sijoittamaan valittajan kannalta erittäin hankalaan läheisyyteen viisikerroksista kerrostaloa.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenenä. Muutoksenhakijalla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 31.10.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.11.2014. Valitus on siten tehty määräajassa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Perusteet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Kaupunginhallitus viittaa lausuntonaan valtuuston päätöksen perusteluihin, päätöksen liitteenä olevaan kaavaselostukseen sekä muuhun kaavan valmisteluaineistoon ja lisäksi jäljempänä esitettäviin perusteisiin.

Kunnan harkintavaltaan kuuluvat valituksissa väitetyt seikat ovat sellaisia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvia seikkoja, jotka tulee jättää tutkimatta.

Asemakaava muutoksen sisältö ja tavoite

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon eteläosassa Gunillantien varressa sijaitsevaa kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5, autopaikkojen korttelialuetta 49080/7 ja puistoaluetta Gunillantie ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

Asemakaavamuutoksen numero 12228 tavoite on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Gunillantien nykyiselle liiketontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutaso liiketiloja sisältäviä 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Valituksenalaisessa asemakaavassa tontin ohjeellinen tonttinumero on 49080/11 ja kaavamerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Ohjeellisella tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten.

Asemakaavamuutoksen mukaan ohjeellisilla tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilla pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta.



Pistetaloratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi, joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluku on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan.

Osallistuminen

MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asiassa järjestetty vuorovaikutus ilmenee kaava-asiakirjoihin sisältyvästä vuorovaikutusraportista.

Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä kaikki mielipiteet ja siten myös valittajan mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Lisäksi suunnitelmaa tarkastettiin ja kehitettiin asemakaavaehdotuksen vaiheeseen eräiden mielipiteiden perusteella. Myös valittajan mielipide liittyen tonttiin 49080/11 otettiin huomioon niin, että kyseisestä tontista teetettiin puustokartoitus. Puustokartoituksen perusteella todettiin, että näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa naapurustolle. MRL 62 §:n tarkoituksena on toteuttaa vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Valittajalla on siten ollut MRL:ssä edellytetty mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Koska kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteensovittamista, ei vuorovaikutus voi tämän vuoksi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

Virkistysalue

Tonttinumeron 49080/5 eteläosa ei ole voimassa olevan asemakaavan nro 10126 määräyksessä viheraluetta eikä puistometsää, vaan



istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa.

Kyseisen tontin eteläosalla voi halutessaan nähdä maisemallisen merkityksen. Nykyisen liikerakennuksen takapihalla ei kuitenkaan ole selvästi osoitettavaa varsinaista virkistyskäyttöä, sen varsinaisessa merkityksessä. Tontin kallioista eteläosaa ei ole kaavassa osoitettu kokonaan rakentamiseen.

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät ennallaan. Tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen on kaavamääräykset puin ja pensain istutettavista alueista. Lisäksi asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on Aake Pesosen puisto. Kaava täyttää siten MRL 54 §:n vaatimuksen riittävästä puistoista ja lähivirkistysalueista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Kohtuuttomuus

MRL 54 §: n 2 ja 3 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa. Asemakaavan voi nähdä toteuttavan valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita ja kaupungin asettamia tavoitteita luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Suunnitelmalla ei myöskään heikennetä MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kenenkään elinympäristöä. Asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Katuosoitteessa Gunillantie 2 sijaitsevat rakennukset eivät ole kaavassa määrätyn tontin 49080/11 etelä-osan rakennuksen suhteen hankalassa läheisyydessä. Tontilla 49080/11 eteläisimmän uudisrakennuspaikan etäisyys sen



etelän puoliseen naapurirakennuksen ulkoseinään katuosoitteessa Gunillankuja 2 on yli 30 metriä. Vastaava etäisyys tontin 49080/12 nyt olemassa olevan läntisimmän asuinkerrostalon eteläpäädyistä sen etelän puoliseen naapurirakennukseen katuosoitteessa Gunillankuja 2 on vähemmän, eli alle 20 metrin päässä. Eteläisimmän pistetalon tontilla 49080/11 etäisyyttä voi pitää kohtuullisena eikä hankalana, sillä se on suunniteltu mahdollisimman kauas tontin etelärajasta, eikä vastaavalle etäisyydelle kuin olemassa oleva rakennus. Gunillantien-Reiherintien välissä olevalla tontilla 49076/16 muutettiin asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen suunniteltuja rakennusten kerroslukuja myös esitettyjen mielipiteiden vuoksi. Kyseisen tontin rakentamisen määrää muutettiin myös pysäköintiratkaisun mitoituksen tarkennettujen laskelmien perusteella.

Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että työt voidaan suorittaa turvallisesti ja että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä. Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt tulee toteuttaa turvallisesti ja oikein, niitä sääntelevien lakien ja määräysten mukaisesti.

Asuntojen, rakennusten ja kiinteistöjen hinnan ja arvon muodostuminen ei ole millään perusteella täysin luotettavasti ennustettavissa. Toisaalta voidaan arvioida asuntojen arvon liittyvän paikoin ja osin jossain määrin myös alueen palvelutasoon, esimerkiksi joukkoliikenteen kehittymiseen jollakin tietyllä aikavälillä. Täydennys- ja lisärakentaminen luo tarpeiden kasvun myötä siis myös syitä kehittää alueen palvelutasoa. Sillä perusteella voidaan arvioida täydennys- ja lisärakentamisen alueella olevan todennäköisesti jopa asunnon arvon nousuun vaikuttava tekijä. Asemakaavamuutoksen suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina on ollut muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Kaavalliset ratkaisut ovat kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Aake Pesosen puisto

Aake Pesosen puistoon liittyvät suojelukysymykset ratkaistiin aikoinaan asemakaavassa nro 10126 vuodelta 1993. Sen rajaukseen kuului myös nykyinen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 49080/6 valituksen alaisen asemakaavan nro 12228 länsipuolella. Kaavan perusteella kyseiselle tontille 49080/6 rakennettiin kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Valittaja viitanee valituksessaan asemakaavan nro 10126 käsittelyn vaiheeseen, jossa kiinteistölautakunta otti lausunnossaan kantaa kaavaehdotuksesta nro



10126 tontin 49080/6 verrattain vaatimattomaan kerrosalaan ja sitä kautta kerroslukujen määrän lisäykseen. (Kaupunkisuunnittelulautakunta esityslista 18.11.1993, s.3). On huomattavaa, että mainitut kaavan nro 10126 tontin 49080/6 rakentamisen ratkaisut eivät ole suoraan verrattavissa nyt kyseessä olevan kaavan nro 12228 tontin 49080/11 ratkaisuihin.

Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema on suojeltu kaavassa sen rakenteiden osalta. Kaavamerkinnän mukaan "Alueella olevat II maailmansodan aikaiset ilmatorjunta-aseman rakenteet on säilytettävä." Maisemaa ei kaavassa ole suojeltu.

Täydennysrakentaminen ei tule heikentämään ilmatorjunta-aseman suojeluarvoa. Suunniteltu pistetalo sijoittuu noin 0,1 kilometrin päähän suojellusta tuliasemasta. Etelään suuntautuvat näkymät säilyvät kuitenkin edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli katsottuna. Nykyiselle tontille 49080/3 suunniteltu eniten lännessä oleva pistetalo on kerroksen matalampi kuin tontin 49080/11 pohjois-osaan suunniteltu pistetalo.

Helsingin ilmapuolustuksen tapahtumien historiallista ja kulttuurista arvoa ei siten tulla täydennysrakentamisella heikentämään. Näkymä etelään merelle säilyy edelleen kohtuullisena noin sadan metrin päässä olevien kolmen pistemäisen rakennuksen sivuitse ja ylitse. Näkymien voi todeta säilyvän edelleen vapaina, vuoden 1993 asemakaavan sanamuodon mukaisesti. Kaava ei siten edellä todetun perusteella hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Kaupunkikuvalliset seikat ovat kaavoittajan harkinnassa lain mukaisten sisältövaatimusten puitteissa. Kaavalliset ratkaisut ovat kaavoittajan/kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Asemakaavan laatimistarve

Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuoro vaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n



asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Asemakaavamuutoksen laatiminen

Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuorovaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.



Valitus tulee hylätä perusteettomana ja jättää tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hgin HAO:n lausuntopyyntö 3.12.2014
- 2 Hgin HAO; Asunto Oy Gunillankuja 2 valitus
- 3 Valituksen liite 1
- 4 Kvsto otteen 22.10.2014 liitteet 1-6
- 5 Valituksen liitteet 2-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (§ 334) päättänyt kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingin hallinto-oikeudelle on toimitettu asiasta yksi valitus. Valituksen diaarinumero on 07143/14/4103. Hallinto-oikeus on



3.12.2014 pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

Esittelijä toteaa, että lausuntoehdotus on kaupunginkanslian oikeuspalvelujen yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatiman lausunnon mukainen.

Esittelijä yhtyy lausuntoehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hgin HAOn lausuntopyyntö 3.12.2014
- 2 Hgin HAO; Asunto Oy Gunillankuja 2 valitus
- 3 Valituksen liite 1
- 4 Kvsto otteen 22.10.2014 liitteet 1-6
- 5 Valituksen liitteet 2-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 23.2.2015

HEL 2014-014800 T 03 01 01

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/kaupunginhallitus

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07143/14/4103

Kaupunginvaltuuston on 22.10.2014 (§ 334) päättänyt hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Asunto-osakeyhtiö Gunillantie 2 on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisena. Valittaja on myös vaatinut, että tontille 40980/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madalletaan riittävästi ja että tontille 40980/5 suunniteltu viisikerroksinen rakennus poistetaan kaavasta. Lisäksi valittaja on vaatinut, että tontille 49080/3 suunniteltu puistoa lähinnä oleva rakennus madalletaan riittävästi.

Valittaja on valituksensa perusteina todennut muun muassa, että kaavamuutoksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa valittajalle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavan muutosta koskevassa päätösehdotuksessa 8.10.2013 ei ole otettu valittajan 8.6.2013 muistutuksessa tekemiä muutosesityksiä huomioon. Tontille 40980/5 suunnitelluista taloista ainakin viisi kerroksinen asuinrakennus tulee alueelle, joka on tällä hetkellä viheraluetta/puistometsää. Valittajan tontin pohjoispuolella olevan tontin 49080/5 pinta-alasta lähes puolet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueeksi. Kyseessä on luonnontilainen komea kallioalue. Lisäksi tulevat louhintatyöt, lähellä valittajan rivitaloja, tulevat olemaan vaarallisia. Kaavamuutoksen johdosta asuntojen hinnat tulevat myös laskemaan.

Aake Pesosen puiston muodostamisasiakirjoista löytyy asemakaavan suunniteltua muutosta vastustavia ja suojelupäätöstä loukkaavia näkökohtia. Helsingin ilmapuolustuksen ja Aake Pesosen historialliseen ja kulttuuriseen arvoon sekä näiden arvojen kunnioittamiseen kuuluu keskeisesti esteetön näkymä patterintoimintasuunnasta etelän suuntaan merelle. Muutos on kohtuuton ja loukkaa suojelukokonaisuuteen kuuluvaa esteetöntä näkyvyyttä.

Lisäksi valittaja katsoo, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole tarkasteltu riittävästi. Kaavaa laadittaessa on unohdettu tarkastella esitettyjen ratkaisujen sosiaalisia, kulttuurisia - sekä ympäristövaikutuksia. Vaikka



kaupunki omistaa tonttialueen, ei se oikeuteta käyttämään MRL:ssä määriteltyä kohtuusharkintaa väärin. Mikään asuntorakentamiseen liittyvä välttämättömyys ei pakota sijoittamaan valittajan kannalta erittäin hankalaan läheisyyteen viisikerroksista kerrostaloa.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenenä. Muutoksenhakijalla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 31.10.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.11.2014. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto. Lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Perusteet

Kaupunginhallitus viittaa lausuntonaan valtuuston päätöksen perusteluihin, päätöksen liitteenä olevaan kaavaselostukseen sekä muuhun kaavan valmisteluaineistoon ja lisäksi jäljempänä esitettäviin perusteisiin.



Kunnan harkintavaltaan kuuluvat valituksissa väitetyt seikat ovat sellaisia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvia seikkoja, jotka tulee jättää tutkimatta.

Asemakaava muutoksen sisältö ja tavoite

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon etelä osassa Gunillantien varressa sijaitsevaa kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5, autopaikkojen korttelialuetta 49080/7 ja puistoaluetta Gunillantie ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

Asemakaavamuutoksen numero 12228 tavoite on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Gunillantien nykyiselle liiketontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutason liiketiloja sisältäviä 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Valituksenalaisessa asemakaavassa tontin ohjeellinen tonttinumero on 49080/11 ja kaavamerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Ohjeellisella tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten.

Asemakaavamuutoksen mukaan ohjeellisilla tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilla pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta. Pistetaloratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihvoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi,



joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluvu on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan.

Osallistuminen

MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asiassa järjestetty vuorovaikutus ilmenee kaava-asiakirjoihin sisältyvästä vuorovaikutusraportista.

Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä kaikki mielipiteet ja siten myös valittajan mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Lisäksi suunnitelmaa tarkastettiin ja kehitettiin asemakaavaehdotuksen vaiheeseen eräiden mielipiteiden perusteella. Myös valittajan mielipide liittyen tonttiin 49080/11 otettiin huomioon niin, että kyseisestä tontista teetettiin puustokartoitus. Puustokartoituksen perusteella todettiin, että näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa naapurustolle. MRL 62 §:n tarkoituksena on toteuttaa vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Valittajalla on siten ollut MRL:ssa edellytetty mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Koska kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteensovittamista, ei vuorovaikutus voi tämän vuoksi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

Virkistysalue

Tonttumeron 49080/5 eteläosa ei ole voimassa olevan asemakaavan nro 10126 määräyksessä viheraluetta eikä puistometsää, vaan istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa.

Kyseisen tontin eteläosalla voi halutessaan nähdä maisemallisen merkityksen. Nykyisen liikerakennuksen takapihalla ei kuitenkaan ole selvästi osoitettavaa varsinaista virkistyskäyttöä, sen varsinaisessa



merkityksessä. Tontin kallioista eteläosaa ei ole kaavassa osoitettu kokonaan rakentamiseen.

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät ennallaan. Tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen on kaavamääräykset puin ja pensain istutettavista alueista. Lisäksi asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on Aake Pesosen puisto. Kaava täyttää siten MRL 54 §:n vaatimuksen riittävästä puistoista ja lähivirkistysalueista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Kohtuuttomuus

MRL 54 §: n 2 ja 3 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa. Asemakaavan voi nähdä toteuttavan valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita ja kaupungin asettamia tavoitteita luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Suunnitelmalla ei myöskään heikennetä MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kenenkään elinympäristöä. Asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Katuosoitteessa Gunillantie 2 sijaitsevat rakennukset eivät ole kaavassa määrätyn tontin 49080/11 etelä-osan rakennuksen suhteen hankalassa läheisyydessä. Tontilla 49080/11 eteläisimmän uudisrakennuspaikan etäisyys sen etelän puoliseen naapurirakennuksen ulkoseinään katuosoitteessa Gunillankuja 2 on yli 30 metriä. Vastaava etäisyys tontin 49080/12 nyt olemassa olevan läntisimmän asuinkerrostalon eteläpäädyssä sen etelän puoliseen naapurirakennukseen katuosoitteessa Gunillankuja 2 on vähemmän, eli alle 20 metrin päässä. Eteläisimmän pistetalon



tontilla 49080/11 etäisyyttä voi pitää kohtuullisena eikä hankalana, sillä se on suunniteltu mahdollisimman kauas tontin etelärajasta, eikä vastaavalle etäisyydelle kuin olemassa oleva rakennus. Gunillantien-Reiherintien välissä olevalla tontilla 49076/16 muutettiin asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen suunniteltuja rakennusten kerroslukuja myös esitettyjen mielipiteiden vuoksi. Kyseisen tontin rakentamisen määrää muutettiin myös pysäköintiratkaisun mitoituksen tarkennettujen laskelmien perusteella.

Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että työt voidaan suorittaa turvallisesti ja että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä. Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt tulee toteuttaa turvallisesti ja oikein, niitä sääntelevien lakien ja määräysten mukaisesti.

Asuntojen, rakennusten ja kiinteistöjen hinnan ja arvon muodostuminen ei ole millään perusteella täysin luotettavasti ennustettavissa. Toisaalta voidaan arvioida asuntojen arvon liittyvän paikoin ja osin jossain määrin myös alueen palvelutasoon, esimerkiksi joukkoliikenteen kehittymiseen jollakin tietyllä aikavälillä. Täydennys- ja lisärakentaminen luo tarpeiden kasvun myötä siis myös syitä kehittää alueen palvelutasoa. Sillä perusteella voidaan arvioida täydennys- ja lisärakentamisen alueella olevan todennäköisesti jopa asunnon arvon nousuun vaikuttava tekijä. Asemakaavamuutoksen suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina on ollut muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Kaavalliset ratkaisut ovat kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Ake Pesosen puisto

Aake Pesosen puistoon liittyvät suojelukysymykset ratkaistiin aikoinaan asemakaavassa nro 10126 vuodelta 1993. Sen rajaukseen kuului myös nykyinen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 49080/6 valituksen alaisen asemakaavan nro 12228 länsipuolella. Kaavan perusteella kyseiselle tontille 49080/6 rakennettiin kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Valittaja viitanee valituksessaan asemakaavan nro 10126 käsittelyn vaiheeseen, jossa kiinteistölautakunta otti lausunnoissaan kantaa kaavaehdotuksesta nro 10126 tontin 49080/6 verrattain vaatimattomaan kerrosalaan ja sitä kautta kerroslukujen määrän lisäykseen. (Kaupunkisuunnittelulautakunta esityslista 18.11.1993, s.3). On huomattavaa, että mainitut kaavan nro 10126 tontin 49080/6



rakentamisen ratkaisut eivät ole suoraan verrattavissa nyt kyseessä olevan kaavan nro 12228 tontin 49080/11 ratkaisuihin.

Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema on suojeltu kaavassa sen rakenteiden osalta. Kaavamerkinnän mukaan "Alueella olevat II maailmansodan aikaiset ilmatorjunta-aseman rakenteet on säilytettävä." Maisemaa ei kaavassa ole suojeltu.

Täydennysrakentaminen ei tule heikentämään ilmatorjunta-aseman suojeluarvoa. Suunniteltu pistetalo sijoittuu noin 0,1 kilometrin päähän suojellusta tulasemasta. Etelään suuntautuvat näkymät säilyvät kuitenkin edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli katsottuna. Nykyiselle tontille 49080/3 suunniteltu eniten lännessä oleva pistetalo on kerroksen matalampi kuin tontin 49080/11 pohjois-osaan suunniteltu pistetalo.

Helsingin ilmapuolustuksen tapahtumien historiallista ja kulttuurista arvoa ei siten tulla täydennysrakentamisella heikentämään. Näkymä etelään merelle säilyy edelleen kohtuullisina noin sadan metrin päässä olevien kolmen pistemäisen rakennuksen sivuitse ja ylitse. Näkymien voi todeta säilyvän edelleen vapaina, vuoden 1993 asemakaavan sanamuodon mukaisesti. Kaava ei siten edellä todetun perusteella hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Kaupunkikuvalliset seikat ovat kaavoittajan harkinnassa lain mukaisten sisältövaatimusten puitteissa. Kaavalliset ratkaisut ovat kaavoittajan/kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Asemakaavan laatimistarve

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, silloin kun kunnan kehitys sitä vaatii. Toisin sanoen asemakaavat ovat voimassa toistaiseksi. Niiden sisältöjä tulee pitää ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Muutos ympäristössä ei ole kohtuuton, koska Laajasalossa on edelleen, myös valittajan kiinteistön läheisyydessä, luonnonmukaisia alueita. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on edelleen riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei aiheuteta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavamuutoksen laatiminen

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuoro vaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen. Hallinto-oikeudelle annettavassa selityksessä tulisi siten pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi



02.03.2015

Kaj/3

§ 242

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa (Ullanlinna, tontti 7104/14)

HEL 2015-001664 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin nro 104 tontin nro 14 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Helsingin
Punanotkonkatu 2

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavamuutos

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kokonaan omistama Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2 on hakenut Ullanlinnassa



sijaitsevalle voimassa olevan asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialueeseen (AL) kuuluvalla tontilleen asemakaavamuutosta.

Tontille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa tontti osoitetaan asuinkerrostalojen tontiksi. Tontilla sijaitsee nyt vuonna 1965 valmistunut 6 956 k-m²:n suuruinen toimistotalo (nk. Kaartin poliisitalo). Ehdotus mahdollistaa toimistorakennuksen purkamisen ja uuden rakennusoikeudeltaan 6 820 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeudesta 350 k-m² tulee toteuttaa liike-, myymälä- tai toimistotiloina.

Asemakaavan muutosehdotus ja siihen tehdyt muutokset ilmenevät liitteistä 2 ja 3.

Maankäytösopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena Punanotkonkadun tontin arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimusehdotus.

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 2 490 000 euron korvauksen osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Lopuksi

Ehdotettu sopimus vastaa kaupunginhallituksen päätöstä ja vakiintuneesti noudatettua käytäntöä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta



02.03.2015

Kaj/3

3 Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin
Punanotkonkatu 2

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.02.2015 § 83

HEL 2015-001664 T 10 01 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Punanotkonkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA107-3)

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



02.03.2015

Kaj/5

§ 243

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikoilla 8 ja 9 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

asuntolautakunta	26.2.2015
kiinteistölautakunta	19.2.2015
rakennuslautakunta	24.2.2015
asuntotuotantotoimisto - toimitusjohtaja	23. ja 25.2.2015

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi



02.03.2015

Kaj/4

§ 244

Iltakouluasia: Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tilannekatsaus

HEL 2015-002352 T 10 03 02 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä saadun selvityksen tiedoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen lausunto Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman luonnoksista.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on 15.12.2014 antanut lausuntonsa Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman luonnoksista. Lausunto on esityslistan liitteenä.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015) on strateginen, liikennejärjestelmää kokonaisuutena tarkasteleva suunnitelma, joka on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä seudun maankäyttösuunnitelman ja siihen sisältyvän asuntostrategian kanssa MAL-aiesopimuksen 2012–2015 mukaisesti. HLJ 2015:n valmistelu on perustunut HSL:n hallituksen 2.10.2012 hyväksymään puiteohjelmaan.

Suunnitelmien kokonaisuudessa on esitetty yleispiirteinen näkemys Helsingin metropolialueen tulevasta yhdyskuntarakenteesta ja liikennejärjestelmästä. Suunnittelun lähtökohtana on, että seudulla on vuonna 2050 noin 2 miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa.



Suunnitelmien muodostama kokonaisuus tukee yhteiskuntataloudellista tehokkuutta, seudun saavutettavuutta ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Maankäyttösuunnitelman valmisteluun osallistuvat seudun 14 kuntaa, Uudenmaan liitto sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL). Liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelu on HSL:n, kuntien ja valtion vastuulla.

HLJ 2015 -suunnitelmasta on tehty SOVA-lain (200/2005) mukainen vaikutusten arviointi, joka sisältää myös maankäyttösuunnitelman ja asuntoString strategian vaikutusten arvioinnin.

HLJ 2015 strategia tiivistyy viiteen linjaukseen:

- Vahvistetaan liikennejärjestelmän rahoitus pohjaa,
- Nostetaan kestävien kulkutapojen palvelutasoa,
- Hyödynnetään informaatio- ja ohjauskeinoja tehokkaasti,
- Huolehditaan logistiikan tarpeista sekä tieliikenteen toimivuudesta,
- Saavutetaan tulokset tehokkailla toimintatavoilla.

Liikennejärjestelmäpäätös perustuu HLJ 2015 □suunnitelmaan, joka on viimeistelty suunnitelmaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta. HSL:n hallitus tekee liikennejärjestelmäpäätöksen sekä lähettää sen KUUMA-seudulle ja esittää liikennejärjestelmäpäätöksen hyväksymistä.

Hyväksytyjen liikennejärjestelmäsuunnitelman, maankäyttösuunnitelman ja asuntoString pohjalta neuvotellaan seuraavan MAL-aiesopimuksen 2016–2019 toimenpiteet ja resurssit kehittämistoimien suuntaamiseksi.

Helsingin seudun liikenteen hallitus käsittelee HLJ2015-liikennejärjestelmäpäätöstä kokouksessaan 3.3.2015. Päätösehdotuksena on, että HSL:n hallitus:

- a) Hyväksyy liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) ja merkitsee tiedoksi sen vaikutusten arvioinnin (ympäristöselostus),
- b) Hyväksyy HLJ 2015 -strategian seuraavasti (selostetaan päätösesityksessä tarkemmin)
- c) lähettää liikennejärjestelmäpäätöksen KUUMA-seudulle ja esittää liikennejärjestelmäpäätöksen hyväksymistä



d) kehottaa toimitusjohtajaa valmistelemaan MAL-aiesopimusta liikenteen osalta yhteistyössä valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan kanssa.

Kokouksessa kuullaan HSL:n toimitusjohtaja Suvi Rihntniemen, osaston johtaja Sini Puntasen ja apulaiskaupunginjohtaja Anni Sinnemäen selvitys liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelun ajankohtaisesta tilanteesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen lausunto Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman luonnoksista.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



02.03.2015

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 218 - 226, 228 - 235, 237 - 241, 243 ja 244 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 227 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista 73 § ja 86 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 236 ja 242 §: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 määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan



02.03.2015

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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

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 (Sivistystoimi)
(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



02.03.2015

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



02.03.2015

Kaupunginhallitus

Tatu Rauhamäki
puheenjohtaja

Lauri Menna
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Rissanen

Lasse Männistö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaimossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 10.03.2015.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566