



11.12.2018

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
35 - 2018

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 11.12.2018 klo 15:30
Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



11.12.2018

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 04.12.2018 Lapinlahden sairaalan (Lapinlahdentie) asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen (a-asia)	3
4 Pöydälle 04.12.2018 Kilpailun järjestäminen Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi (a-asia)	7
5 Pöydälle 04.12.2018 Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavaehdotus (nro 12560) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	14
6 Pöydälle 04.12.2018 Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta (a-asia)	24
7 Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Malmi, korttelit 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tontit 38092/11 ja 12 ja 38099/8) (a-asia)	31
8 Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017) (a-asia)	39
9 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013) (a-asia)	52
10 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12519) (a-asia)	70
11 Tuusulanbulevardi, suunnitteluperiaatteet (a-asia)	76
12 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle MAL 2019 -suunnitelman luonnoksesta (a-asia)	82
13 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointilostuksesta (a-asia)	96



11.12.2018

14	Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2019 (a-asia)	119
15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, vuoden 2018 käyttömenojen ylittämiseksi	125
16	Kalasadamassa olevien Työpajanpihan ja Tukutorinkujan välillä Vanha Talvitie–Hermannin rantatie katusuunnitelman hyväksyminen	127
17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Terhi Koulumiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien mikromuovin vähentämistä hulevesistä	131
18	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jukka Järvisen ym. valtuustoaloitteesta koskien penkkien saamista Taivaskalliolle	136
19	Pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta perittävät maksut ja sovellettavat sopimusehdot 1.1.2019 alkaen	138
20	Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)	141
21	Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 § 169 tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä	145
22	Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen hyväksyminen	152
23	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 29.11.–4.12.2018 tekemien päätösten seuraaminen	154



1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Tuomas Rantasen ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11.12.2018

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 26.11.2018 § 773

Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen 12374

HEL 2018-006078 T 10 01 00

[Pöytäkirja 26.11.2018](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

Lapinlahden sairaalan (Lapinlahdentie) asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen (a-asia)

Pöydälle 04.12.2018

HEL 2018-003884 T 10 03 03

Hankenumero 0961_10

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset 20.11.2018 päivätyt Lapinlahden sairaalan suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Länsisataman kaupunginosassa sijaitsevaa Lapinlahden sairaala-aluetta, jonka pitkäaikainen sairaalatoiminta on päättynyt vuonna 2006. Suunnittelualueeseen kuuluu koko puistomainen sairaala-alue rakennuksineen.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009, Lapinlahden sairaala-alue) suojelun ja tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja huomioon otettavia lähtökohtia. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat mahdollisesti järjestettävää alueen ideakilpailua ja myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on säilyttää voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, sairaalaa ympäröivä puistoalue pääpiirteissään kaikille avoimena, julkisena puistona, jonka osalta nykyisen asemakaavan tavoitteet ja vaatimukset pätevät. Sairaalan päärakennuksen ja muiden alueella sijaitsevien rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten arvot turvataan, samoin kuin muiden voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten ja rakennelmien. Käyttötarkoitusta ei nykyisen kaavan mukaan rajata sosiaalitoimen ja terveydenhuollon käyttöön, vaan alueelle sallitaan vapaasti rakennussuojelutavoitteiden sallimissa rajoissa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimitilakäyttöä, jonka tulee luonteeltaan olla aluetta elävöittävää ja kaupunkilaisille mahdollisim-



man avointa. Asuminen on vähäisessä määrin mahdollista, mikäli se on kokonaisuuden kannalta riittävän perusteltua ja mahdollistaa alueen muiden tavoitteiden toteutumisen. Eteläistä rakennusryhmää voi täydentää ympäristöön ja rakennusten mittakaavaan sopeutuvalla pienimuotoisella rakennuksella tai rakennuksilla, joiden käyttö kytkeytyy alueen muuhun toimintaan.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat voimassa olevan Helsingin uuden yleiskaavan (tullut voimaan 8.11.2018) mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012. Asemakaavassa alue on merkitty päärakennuksen ja siihen liittyvän saunarakennuksen osalta YS/s-alueeksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Koivula-rakennuksen tontti on merkitty YS-1 -alueeksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Puisto siellä sijaitsevine rakennuksineen on merkitty VP/s -alueeksi, historialliseen sairaalakokonaisuuteen liittyvä puistoalue, joka on historiallisesti ja puutarhakulttuurin kannalta sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokas. Lapinlahden vesialueet on merkitty W/s-alueeksi, historiallisen sairaalakokonaisuuden maisemaan liittyvä vesialue.

Helsingin kaupunki omistaa Lapinlahden sairaala-alueen kokonaisuudessaan. Kaupunki omistaa myös alueella olevat rakennukset, lukuun ottamatta Y-säätiön omistamaa Koivula-rakennusta.

Alueella sijaitsevissa, Helsingin kaupungin omistamissa rakennuksissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloja tarvita kaupungin käyttöön. Kaupunki pyrkii luopumaan tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa ja on tämän periaatteen mukaisesti valmistelemassa Lapinlahdessa rakennusten myyntiin tähtäävää ideakilpailua.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy



11.12.2018

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- muut tarpeelliset viranomaistahot

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 20.11.2018
- 2 Ilmakuva 20.11.2018
- 3 Lapinlahden sairaala, suunnitteluperiaatteet 20.11.2018
- 4 Rakennussuojelulain mukainen päätös
- 5 Rakennushistoriaselvitys
- 6 Lapinlahden sairaalan puistoalue suojelutavoitteet ja jatkosuunnittelun ohjeistus
- 7 Kirvelilattakoselvitys Helsingissä ja Inkoossa 2011

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 611

HEL 2018-003884 T 10 03 03

Hankenumero 0961_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

04.12.2018 Pöydälle



11.12.2018

Asia/3

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tommi Suvanto, projektipäällikkö Juhani Linnosmaa ja tiimipäällikkö Jouni Heinänen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

20.11.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi



11.12.2018

Asia/4

4

Kilpailun järjestäminen Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi (a-asia)

Pöydälle 04.12.2018

HEL 2018-011380 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää järjestää liitteen 1 mukaisen konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja



taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu sopimuksilla, joiden irtisanomisaika on 6 kuukautta. Nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra ei kata rakennuksiin tällä hetkellä tehtyjä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti.

Kilpailuohjelman sisältö

Kilpailun lähtökohdiksi on määritetty Lapinlahden alueen suunnitteluperiaatteet, joissa on kuvattu kaupungin tavoitteet alueen tulevasta käytötarkoituksesta. Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan tarvittava asemakaavan muutos.

Lapinlahden sairaala-alueen rakennukset on suojeltu lailla tai asemakaavan merkinnöin. Kaupunkiympäristötoimialan lisäksi museovirasto valvoo alueen suojeluarvojen säilymistä.

Kilpailulla haetaan ideoita alueelle sopivaan toimintaan siten, että tuleva toimija voi luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Kilpailuohjelmassa (liite 1) rakennusten suunnitteluperiaatteet on määritetty seuraavasti:

- Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- Rakennusten käyttö tulee olla pääosin muuta kuin asumista.
- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin
- Rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukainen vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen tehdään rajatulle alueelle, suunnitteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen merkitä eikä se saa olla asumista.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää kilpailuohjelmassa, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.

Nykyisen kaltaisen toiminnan jatkuminen (nollavaihtoehto)

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 29.8.2017 edellytettiin lisäksi, että lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista ”nollavaihtoehtoa”, missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla



minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia.

Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus (RYA) on teettänyt hankeselvityksen (liite 2) nollavaihtoehdon mukaisesta rakennusten korjaamisesta ja laatinut em. vaihtoehdon kustannusarvion.

Hankeselvityksen mukaan rakenteita korjattaisiin vain välttämättömiltä osin. Lisäksi talotekniikkaa on arvioitu uusittavan vain välttämättömiltä osin. Talon nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu pääosin painovoimaiseen ilmavaihtoon ja hankeselvityksen mukaan painovoimainen ilmanvaihto jää edelleen rakennukseen.

Hankeselvityksen mukaan laskettu kustannusarvio on korjausvaihtoehdon A mukaan 7 644 000 euroa (alv 0 %). Mikäli esim. lattioita joudutaan tiivistämään enemmän ja talotekniikkaa joudutaan uusimaan arvioitua enemmän, esim. tekniikkatunnelissa putkijohtojen uusimista laskettu mukaan versiossa A 20 % ja versiossa B arvioidaan uusittavan kaikki johdot, niin kustannusarvio nousee 9 651 000 euroon.

Vuokran korotus on laskettu arvioidun korjauskulun, rakennusten nykyarvon ja 15 vuoden poistoajan mukaan.

Minimikorjausvaihtoehdon A mukaisesti uusi arvoitu pääomavuokra on 17,58 €/huom2/kk ja korjausvaihtoehdon B mukaan 19,48 €/huom2/kk, molemmat vaihtoehdot on laskettu 0 % korolla.

Hankeselvityksen mukaisen kustannusarvion pohjalta lasketun vuokratason määrittämisen jälkeen on käyty neuvotteluja nykyisten vuokralaisten kanssa.

Vuokralaisten kanssa ei neuvotteluissa (liite 3) päästy sopimukseen tilojen vuokraamisesta hankeselvityksen mukaisen korjauksen kautta muodostuvalle vuokratasolle.

Korjauskustannuksista

Kaupunki teetti suunnitelmat rakennusten korjauksesta sosiaaliviraston käyttöön 2009 luvun alussa mutta hankkeesta luovuttiin.

Rakennusten korjausten kustannusarvio oli silloin noin 44,4 miljoonaa euroa. Indeksikorjattuna vuoden 2017 hintatasoon kustannus vastaa noin 50 miljoonaa euroa.

Rakennusten nykyiset vuokralaiset ovat toimineet rakennuksissa vuodesta 2015 lähtien. Sitä ennen viimeisin kaupungin omia palveluja tarjoava vuokralainen oli Leppäsuon päiväkotinä väliaikaisissa väistötiloissa



lyhytaikaisella vuokrasopimuksella päärakennuksen B siivessä vuonna 2009. Päiväkodin toiminta siirtyi sittemmin takaisin omiin tiloihin.

Kaupunki on vuosina 2017-2018 investoinut Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten säilyttäviin korjauksiin noin 3,9 (tilausvaltuutus 5,7 M€) miljoonaa euroa rakennusten vesikattojen kunnostuksiin, maalauksiin ja korjauksiin siten, että tilat eivät vaurioidu lisää.

Nollavaihtoehdon hankeselvityksestä voidaan todeta, että rakennukset on suojeltu rakennussuojelulailla ja suojeluarvojen vaikutus huomioidaan esitettävissä ratkaisuissa. Kaikista ratkaisuista neuvotellaan Museoviraston kanssa. Korjaustoimenpiteet ovat kaikissa rakennuksissa ylläpitokorjausta laajempaa korjaustyötä, jolloin toimenpiteille joudutaan hakemaan rakennuslupaa. Rakennusten vesikatot ja julkisivut sekä ikkunat ja ulko-ovet on jo kunnostettu. Hankeselvityksessä esitetyt toimenpiteet koskevat pääosin sisätiloja.

Hankeselvityksestä on syytä nostaa esille se, että haitta-ainekartoituksissa todettuja nykyisissä ala- ja välipohjissa todettuja haitta-aineita ei hankeselvityksen mukaisilla korjaustoimenpiteillä poisteta. Tästä johdun lattioiden tiivistyskorjausten kuntoa olisi seurattava tulevaisuudessa jatkuvasti. Hankeselvityksen mukaisessa korjauksessa lattioiden sisään tiivistettävien haitta-aineiden kulkeutuminen huoneilmaan estetään lisäämällä painovoimaisen ilmanvaihdon käyttöä sekä rajoittamalla huoneita käyttävien henkilöiden määrää.

Todettujen haitta-aineita sisältävien välipohjatäytteiden poistaminen rakenteista on hankeselvityksessä todettu teknisesti riskialttiiksi, sillä mikäli välipohjien sisällä oleva täytteet (sis. haitta-aineita) poistetaan voisi alapuolella olevan huoneen alakaton rappaus vaurioitua.

Sisäilmaongelmaisen rakennuksen vuokraaminen tuo omistajalle riskiä.

Uudisrakentamista koskevista esteettömyysvaatimuksista haetaan poikkeusta. Päärakennuksesta tehdään esteetön 1. ja 2.kerroksen osalta rakentamalla ulkoluisikat ja kevythissi ja Venetsia-rakennuksen 1.kerroksesta tehdään esteetön. Tavoitteena on, että yleisötilat ovat esteettömiä ja rakennusten muissa kerroksissa olevia toimintoja vastaavia tiloja löytyy aina esteettömistä kerroksista, jolloin erityyppisten tilojen saavutettavuuden suhteen ei synny rajoitetta (MRL 118§, esteettömyysasetus, tarveharkinta historiallisesti arvokkaissa kohteissa).

Kohteesta on käyty hankeselvitysvaiheen ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, asemakaavoituksen, Museoviraston ja kiinteistön omistajan kanssa. Lisäksi neuvotteluihin on osallistunut tilaajan sisäilma-asiantuntija.



Rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten uutta käyttöä rajoittavat rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja rakennuslupien osalta myös alueella voimassa oleva asemakaava, jossa rakennukset ovat sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa varten osoitettuja.

Rakennusten nykyisenkaltainen käyttö vaatii myös asemakaavan muutoksen mikäli toiminta edelleen jatkuu.

Puistoalueesta

Lapinlahden sairaalan puisto on kaikille avoin yleinen puisto, jolle on laadittu suojeluasemakaava. Puistosta on laadittu puiston historiaselvitys, kasvillisuusinventointi sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma. Puisto on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan valtakunnallisestikin erittäin merkittävä kokonaisuus 1800-luvulta, ja se on kehittynyt osana sairaalan toimintaa ja hoitomenetelmiä. Kiinteistöjen toimintaa tulee kehittää siten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa on tehty laaja asukasyhteistyö alueen puistojen kehittämisen tarpeista ja toimenpiteistä. Aluesuunnitelman on hyväksynyt yleisten töiden lautakunta ohjeellisesti noudatettavaksi (11.4.2017). Asukkaat ovat toivoneet Lapinlahden entisen sairaala-alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden ja virkistystoiminnan keskuksena. Lapinlahden sairaalan puisto on suuri ja merkittävä viheralue, joka palvelee tehokkaasti rakennettuja Ruoholahden ja Etu-Töölön kaupunginosien asuinalueita, joilla on suhteellisen vähän virkistysaluepinta-alaa asukasta kohden tai se on vähenemässä. Kaavoituksessa tullaan jatkosuunnittelussa huomioimaan viheralueiden verkoston ja palveluiden kehittäminen kokonaisuutena. Lapinlahden sairaalapuisto on Seurasaarenselän rantavyöhykettä ja Länsipuiston eteläisin osa. Länsipuisto on läntisin Helsingin vihersormista eli laajoista, mereltä metsiin ulottuvista viheraluevyöhykkeistä. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (VISTRA II, 2016) mukaisesti Lapinlahden virkistyskäytön edistäminen ja rakennusten hyödyntäminen tavoitteen edistämiseksi on koko Helsingin viher- ja virkistysverkoston kannalta tärkeä kehittämiskohde.

Konseptikilpailun järjestäminen on hyvä tapa löytää Lapinlahden sairaala-alueelle ja rakennukselle uusi omistaja joka voi toteuttaa omia ideoitaan kaupungin määrittämien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Rakennusten myynti ja maanluovutus

Kilpailuohjelmassa pyydetään rakennusten tulevien käyttötarkoitusten lisäksi tarjousta rakennusten hinnoista sekä indikatiivista tarjousta tule-



11.12.2018

vien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lapinlahden sairaalan kilpailuohjelma 20.11.2018
- 2 Lapinlahden sairaala hankeselvitys 10.8.2018
- 3 Pöytäkirja Lapinlahden sairaala 26.10.2018 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 612

HEL 2018-011380 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

04.12.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Juhani Linnosmaa. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

20.11.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



11.12.2018

Asia/4

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi



5

Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavaehdotus (nro 12560) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 04.12.2018

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Hankenumero 0835_2

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 27.11.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen nro 12560 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisarta, Pukkisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojelu- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava (kaavaratkaisu) koskee Vallisaarta ja Kuninkaansaarta sekä niiden ympärillä olevia pienempiä luotoja ja saaria. Kaavaratkaisu mahdollistaa saarten kehittämisen luonto- ja kulttuurimatkailuun sekä



virikistyskäyttöön. Tavoitteena on kehittää aluetta Helsingin saariston merkittävänä luontomatkailun kohteena siten, että alueen arvot luonnonsuojelukohteena ja arvokkaana kulttuurihistoriallisena ympäristönä eivät vaarannu.

Alueelle on suunniteltu uutta rakentamista Vallisaaren koillisosaan sekä Kuninkaansaaren pohjoisosaan. Uutta kerrosalaa on 23 010 k-m². Uuden rakentamisen on tarkoitus palvella luontomatkailua. Alueelle voi sijoittua ravintola-, tapahtuma- ja majoituspalveluita tuottavia yrityksiä, sekä niihin liittyviä työtiloja.

Alueen pinta-ala on noin 280 ha. Keskimääräinen aluetehtokkuusluku rakentamiseen osoitetuilla alueenosilla on noin $e = 0,1$. Suurin osa alueesta on luonnonsuojelualuetta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saarien arvokkaat luonto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan ja merellisten virkistysalueiden määrä kasvaa Helsingissä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaupunkistrategian yhtenä kärkihankkeena on merellisen Helsingin kehittäminen.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan mukainen (kaupunginvaltuusto 26.10.2016). Siinä alue on merellisen virkistys- ja matkailun aluetta. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on entistä sotilasaluetta. Saarten linnoittaminen käynnistyi jo 1850-luvulla, jonka vuoksi alue on merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueen nykykäyttöön vaikuttaa vuonna 1937 tapahtunut räjähdönnnettomuus, jonka seurauksena ympäristössä on edelleen räjähdystarvikkeita maaperässä. Nykyisin alue on Metsähallituksen hallinnassa. Suuri osa alueesta on esitetty suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Saarilla on muinaismuistolain suojaamia arkeologisia kohteita. Myös saarta ympäröivillä vesialueilla on vedenalaisia arkeologisia kohteita. Saarten rakennuskanta on osin huonokuntoista, mutta kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suomen valtio / Metsähallitus omistaa pääosan alueesta. Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan alueen länsireunasta. Kaavaratkaisu



on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun merkittävimmät kustannukset aiheutuvat saarten liittämistä yhdyskuntateknisen huollon piiriin. Kustannukset ja kustannustenjakoperiaatteet määrittyvät jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Lähtökohtaisesti muista saarten kehittämiseen liittyvistä kustannuksista vastaavat maanomistaja tai alueen toimijat.

Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Suomenlinnan hoitokunta
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Helsingin poliisilaitos
- kaupunginkanslia
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 29.4.2014.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat turvallisuuden osalta ympäröiviin mennekulun väyliin, alueella tapahtuneen räjähdeseurauksien aiheutta-



miin riskeihin sekä yleisen turvallisuuden parantamiseen. Kaavoitettava alue on Aluevalvontalain mukaista suoja-aluetta ja sitä koskee lukuisia lupaa edellyttäviä rajoituksia.

Kulttuurihistorian ja luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat alueen suojeluarvoihin ja maailmanperintöstatukseen Suomenlinnan suojavyöhykkeenä sekä tarpeena laatia riittävällä tarkkuudella selvityksiä rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä arkeologiasta, myös vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä. Kaavan vaikutuksiin on syytä tarkentaa, että kulttuuriperintö käsittää sekä rakennetun kulttuuriympäristön että maassa ja vedessä olevan arkeologisen kulttuuriperinnön. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota Suomenlinnaan kohdistuviin vaikutuksiin. Suomen ICOMOS ry esitettiin lisättäväksi asiantuntijaviranomaisiin maailmanperintöasiantuntijana.

Vesihuollon ja muun infrarakentamisen tarve ja kustannukset tulee selvittää.

Mantereella veneyhteydet esitettiin sijoitettavaksi hyvien kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi rakentaminen ja maankäyttö sijoittuu niille alueille, joissa mahdolliset haitat merenkululle, kulttuuriperinnön arvoille, turvallisuudelle on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi selostusta on täydennetty tarvittavilta osin. Infran osalta on laadittu yleissuunnitelma.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat turvallisuuden osalta merenkulun turvallisuuteen kauppamerenkulun väylillä ja merenkulun kiinteiden turvalaitteiden häiriöttömän näkyvyyden turvaamiseen tulevassa maankäytössä sekä vesiväylien huomioimiseen rantarakenteiden suunnittelussa ja uimapaikkojen ja laituri paikkojen sijainteihin suhteessa oleviin väyliin.

Luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat luonnonsuojelumääräyksien sisältöön ja kulttuurihistoriallisen alueen maisemahoitoon ja näiden yhteisvaikutukseen linnoitusrakenteiden säilyttämisessä, Haminasalmenpaasin kaavamerkintään, jonka merkinnän voisi muuttaa muotoon VR/s, jolloin lintuluodon rooli uhanalaisten lajien pesimäpaikana korostuisi sekä luonnonsuojelualuemerkinnän laajentamiseen, luontomatkailuun liittyvien merkintöjen sisältöihin ja rajauksiin, venesatama-alueen laajuuteen, Pukkisaaren merkintöihin, Kuninkaansaaren luontomatkailun merkintöihin, huollon alueeseen sekä alueiden käyttötarkoituksiin.



Kulttuurihistoriallisten arvojen osalta kannanotot kohdistuivat yleisesti merkintöjen sisältöihin, erityisesti kulttuuriperinnön säilymisen täsmen-
tämiseksi, muinaismuistolain soveltamiseen, uudisrakentamisen mää-
rään ja laatuun, sekä sen ohjaamiseen; esitettiin kiinteiden muinais-
jäännösten ja muiden arkeologisten kohteiden kokoamista luetteloon ja
lisättäväksi kaavan liitemateriaaliksi kartalle sekä vedenalaisen kulttuu-
riperinnön selvityksen loppuun saattamiseen.

Lisäksi kannanotot kohdistuivat saarille kohdistuvaan tulvariskiin sekä
alimpiin suositeltuihin rakentamiskorkoihin, vuoden 2016 aikana järjes-
tettyyn ideakilpailuun, vesihuollon kehittämistarpeisiin ja HSY:n rooliin
vesihuollon järjestämisessä, Santahaminan suoja-alueeseen, ampuma-
toiminnan melualueeseen, maastossa sijaitseviin räjähteisiin, alueella
sijaitseviin mahdollisiin kaapeleihin sekä tuulivoimaloiden sijoittamiseen
sekä ylemmän tason kaavojen ohjausvaikutukseen ja niistä poikkeami-
sen perusteluihin, kulttuuriympäristön puutteelliseen kuvaukseen, uu-
disrakentamisen määrän esittämiseen ja vaikutuksiin, määräyksien si-
sältöihin ja kehittämiseen sekä pesimäluotojen määräykseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten,
että kaavatyön edetessä merkintöjä ja määräyksiä kehitetään annettu-
jen kannanottojen pohjalta ja rinnakkain valmistelussa olevan luonnon-
suojelualuepäätöksen kanssa. Alueelle on laadittu teknisen huollon ra-
kentamisselvitys, jossa on tarkasteltu myös vesihuollon rakentamista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella
aiemmin olleisiin yksityisiin omaisuuksiin, luontoarvoihin, historiallisiin
arvoihin sekä kulkemisen ohjaamiseen turvallisille ja em. arvot huomioi-
ville alueille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että
suurin osa alueesta on merkitty suojelumerkinnöin luonto- sekä kulttuu-
riarvot huomioiden. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia
mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatu mielipide
kohdistui luonnonsuojelun rajauksiin ja annettuihin merkintöihin.
Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ra-
jauksia ja merkintöjä on tarkennettu kaavatyön edetessä. Kirjallisia mie-
lipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-
makaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Uudenmaanliitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- ICOMOS ry
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn maanomistajan kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.2018
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018
- 5 Havainnekuvat, 27.11.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 27.11.2018
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



11.12.2018

Asia/5

1 Mielopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola (kuulutus), Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 615

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Hankennumero 0835_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

04.12.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Meri Louekari, tiimipäällikkö Kati Kiyancicek, tiimipäällikkö Jouni Heinänen ja projektipäällikkö Minttu Perttula. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

27.11.2018 Pöydälle

Esittelijä



11.12.2018

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.8.2016

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavaluonnoksesta (asemakaavan muutoshakemus Suomenlinnan RNro 91-432-6-4 ja RNro 91-424-4-1 M, Vallisaari ja Kuninkaansaari), 26.8.2016 mennessä.

Asemakaavanmuutosalue on Metsähallituksen hallinnassa. Asemakaavaluonnoksessa suuri osa saarista on suojeltu SL-merkinnällä. Luonnonsuojelumääräystä tulee tarkentaa niin, ettei se estä kulttuurihistoriallisen alueen maisemanhoitoa. Linnoitusalue ja sen kasvillisuus liittyvät oleellisesti toisiinsa. Kasvillisuuskerrokset ovat osa linnoitteiden rakenteita, ja oikeanlaisen biotoopin ylläpitäminen hoitamalla on välttämätöntä linnoitteiden ylläpidon kannalta. Linnoitusalueet ovat tyypillisesti avoimia ja kaavamääräyksissä tulee esittää avoimena pidettävät alueet.

Rakennusvirasto 27.8.2015

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 5.8.2016

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on ohjannut nelivuotisen tutkimushankeen, jonka tarkoituksena on auttaa arvioimaan ranta-alueiden tulvariskejä entistä tarkemmin. Ilmatieteen laitoksen toteuttamassa tut-



kimushankkeessa tehtiin aalto-, tuuli- ja vedenkorkeusmittauksia, joita yhdistettiin matemaattisiin aaltomalleihin. Tulosten avulla on luotu kartta "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100". Kartastossa on otettu huomioon Ilmatieteen laitoksen arviot siitä, miten ilmastonmuutos vaikuttaa tulevaisuudessa meriveden korkeuteen. Vedenkorkeus- ja aaltoilutietoja tarvitaan, jotta rantarakentamiselle voidaan määritellä turvalliset korkeudet, joiden yläpuolelle merivesi ei nouse. Avomereltä rantautuvaan aaltoiluun vaikuttavat merenpohjan ja saariston muoto sekä paikalliset tuuliolosuhteet. Jokaiselle mittauspaikealle määriteltiin mahdollisten aallon- ja vedenkorkeuksien skaala ja eri korkeuksien esiintymistodennäköisyydet. Tiedot yleistettiin Helsingin muihin ranta-alueisiin käyttämällä aaltomalleja. Näin saatiin luotua entistä tarkempi turvallisten rakentamiskorkeuksien kartta, joka on Suomessa ensimmäinen laatuaan. Kartta on luotu muun muassa kaavoittamisen avuksi.

Aaltolaskelmat tehtiin kahdella erityyppisellä aaltomallilla - refraktiomallilla ja pienihilaisella WAM-aaltomallilla - joita on mahdollista kehittää mittaustietojen avulla yhä paremmin Suomen oloihin soveltuviksi. Tutkijoiden mukaan luotettavin tapa turvallisten rakentamiskorkeuksien määrittelyyn vaihtelee alueittain ja monissa paikoissa tuuli- ja aaltoilumittauksia on kannattavaa tehdä jatkossakin.

Saarten etelänpuoleisella rannalla yhtenäinen ns. vihreä vesi nousee ennusteen mukaan enimmillään noin tasolle +5 (N2000) ja saarten pohjoispuolella noin tasolle +3.7 (N2000).

Kiinteistöviraston geotekninen osasto jatkaa aaltoilututkimusta yhteistyössä Ilmatieteen laitoksen kanssa. Suomenlinnan edustalle perustettiin huhtikuussa 2016 pysyvä aallonkorkeuden mittausasema, johon ollaan kytkeä korkeasta aallokosta varoittava hälytysjärjestelmä vesibussi- ja pienveneliikennettä varten.

Alla on linkkejä, jotka on syytä liittää asemakaavaluonnoksen valmisteluun:

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (pdf):

<http://www.hel.fi/static/kv/turvalliset-rakentamiskorkeudet.pdf>

Helsingin rantojen turvalliset rakentamiskorkeudet kartalla:

<http://www.hel.fi/static/kv/Geo/Vesi/Pojjut.html>

Merkitsevä aallonkorkeus:



11.12.2018

Asia/5

<http://www.hel.fi/static/kv/Geo/Vesi/Kartta.html>

Helsingin lähivesien viimeisimmät säähavainnot:

<http://www.hel.fi/static/kv/Geo/Vesi/Yhteenveto.htm>

Lisätiedot

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi



6

Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta (a-asia)

Pöydälle 04.12.2018

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Hankenumero 4844_6 (HEL 2018-008324, hankenumero 4844_10)

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaisen 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta asemakaavan muutoksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavarungon tarkennuksen keskeinen sisältö

Kaavarungon tarkennuksen keskeisenä sisältönä ovat Malmin lentokentän alueelle ensimmäisenä rakennettavien Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden alueiden suunnittelun tarkennetut lähtökohdat. Alueet sijaitsevat Malmin lentokentän alueen eteläosassa, Tattariharjuntien varrella.

Kaavarungon tarkennus asettaa tavoitteet yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle sekä alueiden asemakaavoitukselle. Samalla luodaan mielikuva alueiden tulevasta luonteesta.

Tavoitteena on lisäksi hahmottaa asemakaavoituksessa huomioon otettavat reunaehdot ja selvitystarpeet. Ensimmäisinä asemakaavoitettavina Malmin lentokentän osa-alueina Nallenrinteellä ja Lentoasemankortteleilla on suuri merkitys alueen identiteetin muodostumisessa.

Tavoitteena on suunnitella alueista uuden vuosikymmenen urbaania ja kestävää esikaupunkia, joka on toiminnoiltaan monipuolista ja jossa palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Alueet suunnitellaan raitiotieverkkoon tukeutuviksi ja liikennematkaisuilla tuetaan autoriippumatonta



arkea. Asuntorakentamisessa tavoitellaan monipuolisuutta, uusia ratkaisuja ja asuntojen kohtuuhintaisuutta. Puistot rakennetaan osaksi lentokentän alueen monipuolista ja kattavaa puistoverkostoa.

Nallenrinteen aluetta suunnitellaan noin 2 500 asukkaalle ja Lentoasemakortteleiden aluetta noin 2 000 asukkaalle. Alueiden kokonaiskerrosala on yhteensä noin 220 000 k-m².

Kaavarungon tarkennus ohjaa myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on tuoda alueiden asemakaavaehdotukset kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2019 aikana.

Päätökset kaavarungon tarkennuksen pohjana

Kaavarungon tarkennus edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavarungon tarkennus on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukainen.

Alueelle on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymä ja 29.11.2016 muuttama Malmin lentokentän alueen kaavarunko.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nallenrinteen alue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta puistoaluetta, jonka kasvillisuus on kaadettu matalaksi kiitoradan jatkeelta. Alueen reunoilla on täysikasvuista puustoa. Alueen pohjoisosaa kuuluu lentokenttäalueeseen. Tattariharjuntien varressa on laaja asfaltoitu lumen vastaanottopaikka ja huoltoasema. Alueella on muutamia huonokuntoisia asuinrakennuksia ajalta ennen lentokenttää.

Lentoasemankortteleiden alue kuuluu miltei kokonaisuudessaan lentokenttäalueeseen ja on suurimmalta osin rakennettua ympäristöä. Alueelle sijoittuu eteläinen osa lentokenttää ja 1. kiitotietä sekä lentokentän toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Kasvillisuus varsinaisen lentokenttäalueen ulkopuolella on runsasta ja puusto täysikasvuista.

Alueiden läpi kulkee historiallisen Porvooseen johtaneen maantien linjaus, ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita sekä suosittu lentokenttää kiertävä ulkoilureitti. Alueiden poikki kulkee maakaasun runkoputki.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–1999.

Helsingin kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä, joka on yksityisomistuksessa.



Vuorovaikutus kaavarungon tarkennuksen valmisteluaihana

Nähtävilläoloaikana kaavarungon tarkennuksen otsikkona oli ”Malmin lentokentän alue, Nallenrinne ja Lentoasemankorttelit suunnitteluperiaatteet”. Valmisteluaineiston nimeä muutettiin, koska ”kaavarungon tarkennus” vastaa paremmin tämänhetkisen suunnitteluvaiheen sisältöä. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavarungon tarkennuksen valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat vesihuoltoon, hulevesien hallintaan, johtosiirtoihin, jätteen putkikuljetukseen, jätehuoltoon, liikennetarkaisuihin, joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn, maankäyttöön, kulttuuriympäristöön ja alueen suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon kaavoituksen edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat laaja-alaisesti Malmin lentokentän rakentamiseen liittyviin näkökulmiin. Mielipiteet otetaan huomioon kaavoitustyön edetessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui Lentoasemankortteleiden aluetta koskien 72 kpl ja Nallenrinteen aluetta koskien 21 kpl. Lisäksi nähtävilläoloaikana kaavarungon tarkennuksesta järjestettiin verkkokysely, johon saatiin 781 mielipidettä.

Kaavarungon tarkennuksesta tulleet mielipiteet koskivat pääosin molempia alueita. Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden alueille on laadittu yhteinen vuorovaikutusraportti, jossa vastataan molempia alueita koskeviin mielipiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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



11.12.2018

Salla Hoppu, arkkitehti (Lentoasemankorttelit), puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Kirsi Rantama, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018
- 5 Osa päätöshistoriaa (Nallenrinne)
- 6 Osa päätöshistoriaa (Lentoasemankorttelit)

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet (Nallenrinne)
- 2 Mieli-pidekirjeet (Lentoasemankorttelit)
- 3 Kerrokantasi -kyselyn vastausten kooste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 616

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Hankenumero 4844_6 (HEL 2018-008324, hankenumero 4844_10)

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely



11.12.2018

04.12.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Salla Hoppu, arkkitehti Valter Heinen ja diplomi-insinööri Kaarina Laakso. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Salla Hoppu, arkkitehti (Lentoasemankorttelit), puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Kirsi Rantama, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

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

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.9.2018

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee aluetta Malmin lentokentän alueen eteläosassa. Alue rajautuu lännessä Nallenmäen ja Sunnuntaipalstojen nykyisiin pientalotontteihin sekä Tullivuorentiehen ja etelässä Tattariharjun teollisuusalueeseen. Idässä suunnittelualueen rajan muodostaa tuleva Ilmasillantie. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuinalueen rakentaminen noin 2 500 asukkaalle lähipalveluineen.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on osittain liikennealuetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue ja osittain taajamatoimintojen aluetta. Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014)



kentän alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Nallenrinteestä puolet kuuluu RKY-alueeseen. Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Uudenmaan 4.vaihe-maakuntakaavan ehdotuksessa Malmin kentän alue on ensisijaiselta maankäyttömuodoltaan taajamatoimintojen alue ja lisäksi kaavakartalla on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) rajaus. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2016 hyväksymässä Malmin kaavarungossa Nallenrinne on merkitty VP-, AP-, AK- ja PY-alueiksi. Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964–1999) ja niissä alue on merkitty lentokenttäalueeksi, lentokentän vaara-alueeksi, puistoalueeksi, katualueeksi ja erityisalueeksi lumen-vastaanottoa varten.

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa asemakaavoitukselle seuraavan lausunnon:

Malmin lentokenttä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY 2009), jolla Nallenrinne osittain sijaitsee. Malmin lentoasema on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle. Lentokenttä on myös listattu kansainvälisen World Monument Fundin uhanalaisten kulttuuriympäristöjen joukkoon. Lisäksi se on Europa Nostra Finlandin 2015 listaama Suomen uhanalaisin kulttuuri-perintökohde.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että alueen asemakaavoitusta viedään eteenpäin käynnissä olevasta rakennussuojeluprosessista huolimatta. Malmin lentoasemasta tehty suojeluesitys (10/2015) on ympäristöministeriön arvioitavana. ELY-keskus päätti kesäkuussa 2018, ettei se määrää aluetta suojeltavaksi rakennusperintölain nojalla. Malmin lentoaseman ystävät ry (MLY) on valittanut päätöksestä ympäristöministeriölle.

Kaupunginmuseon näkökulmasta tulisi odottaa Ympäristöministeriön päätöstä ennen kuin alueen asemakaavoitusta viedään eteenpäin.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitteita (muinaisjäänösrekisterin nrot 1000012098 ja 1000012116-1000012117) ja historiallisen ajan tien jäännös, jotka ovat muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alueella sijaitsevan tukikohta XI:n kolme asemaa ovat säilyneet eriasteisesti. Linnoitteista on ollut neuvotteluja asemakaavoituksen, Helsingin kaupun-



ginmuseon ja Museoviraston kesken. Neuvotteluissa sovittiin, että kohteista teetetään ensiksi esiselvitys. Se on valmistunut syksyllä 2017. Samoin sovittiin, että Museovirasto voi poistaa tukikohta XI:n aseman 4:n jäännökset suojelun piiristä vasta riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen. Suunnitteluperiaatekartan (luonnos 10.9.2018) perusteella kaava-alueen keskiosassa sijaitseva asema 5 puisto- ja rakennetun alueen rajalla tulee myös todennäköisesti tuhoutumaan. Asema 6 alueen lounaiskulmassa tulee säilymään Nallenkallionpuistossa. Se tulee merkitä sm-merkinnällä. Kaava-alueen läpi kulkee Suomen vanhimpiin kuuluvan tien, Suuren rantatien, linjaus, joka on käytössä ulkoiluraitina (muu kulttuuriperintökohde). Alueen itäisimmässä nurkassa on linnoitukseen liittyvän yhdystien jäännös (kiinteä muinaisjäännös). Myös niiden kohdilla pitää suorittaa arkeologiset tutkimukset.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi



7

Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Malmi, korttelit 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tontit 38092/11 ja 12 ja 38099/8) (a-asia)

HEL 2018-011883 T 10 01 01 02

Malminkaari, Saniaistentie, Turvekuja, Teerikukontie, Teerikukonkuja, Ormuspellontie ja Teerisuonkuja

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen kortteleiden 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tonteille 38092/11 ja 12 ja 38099/8 liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Tiivistelmä

Kaupunki on neuvotellut Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontiellä ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että alueen kaikki 33 tonttia vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka. Tällä hetkellä vuokrasopimukset pääosin päättyvät vuonna 2022. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Käytyjen neuvottelujen ja selvitysten perusteella päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 osalta kuitenkin on, että raitiovaunureittiä ei päätetä osoittaa tonteille tarkemmissa liikennesuunnitelmassa.

Vuokraukselle ei ole muutoin kaupungin puolelta estettä, koska kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja tämän alueen osalta uudessa lainvoimaisessa yleiskaavassa kyseiset on osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Samalla pienteollisuusalueen vuokrausehtoja esitetään uudistettavan vastaamaan paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia.

Esittelijän perustelut



Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa päätösehdotuksen mukaiset Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontielle ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tontit. Tontteja on yhteensä 33.

Pienteollisuusalueella on seitsemän asemakaavaa, joista vanhin on 1980-luvun alkupuolelta ja uusin 2000-luvun lopulta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joissa pääosin tonttitehokkuusluku on $e = 0,75$. Osalla tonteista tonttitehokkuusluku on kuitenkin $e = 1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1970- ja 1980-luvulta, ja rakennukset pihoineen ovat vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoikeudesta on pääosin käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa.

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille teollisuustarkoitukseen. Tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa pääosin 30.6.2022 saakka. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Esityksen liitteestä 2 ilmenee pienteollisuusalueen kortteleiden sijainti.

Uusi yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.10.2016 koko kaupunkia koskevan uuden yleiskaavan ja se on tullut voimaan po. pienteollisuusalueen osalta.

Uudessa yleiskaavassa päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit on osoitettu pääosin toimitila-alueeksi kaavan pikselitarkkuus (100 m x 100 x) ja jo toteutettu alueen tiivis korttelikohtainen teollisuusrakentaminen huomioon ottaen. Selvänä poikkeuksena on kuitenkin tontti 38099/8 (Teerikukontie 45), jolle yleiskaavassa on pääosin osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintoja (c1), ja joka sijaitsee muusta teollisuuskorttelirakenteesta erillään ja rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Asemakaavoituspalvelu ei kuitenkaan näe estettä tämänkin tontin vuokrasopimuksen jatkamiselle päätösehdotuksen mukaisesti 31.12.2047 saakka." Tontilla sijaitsee vuonna 2002 valmistunut hyväkuntoinen teollisuusrakennus ja maanvuokrasopimus on jo voimassa 30.6.2038 saakka.

Esityksen liitteestä 3 ilmenee uusi yleiskaava pienteollisuusalueen kortteleiden osalta.



Vuokralaisten kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut Malmin Ormuspellossa sijaitsevan pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että tontit vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisten kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. pienteollisuusalueen maanvuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa sopimukseen on myös tarkoituksenmukaista ottaa uusia erityisehtoja alueen kehittämiseksi, viihtyisyyden lisäämiseksi, mahdollisten epäkohtien korjaamiseksi ja ehtojen yhtenäistämiseksi.

Tarkoituksena on ottaa nämä uudet erityisehdot jatkossa Helsingin kaupungin kaikille teollisuusalueille vahvistettaviin uusiin vuokrausperiaatteisiin, ellei alueen erityispiirteestä tai muusta vastaavasta syystä jonkin ehdon osalta muuta johdu.

Jäljempänä vuokrausperiaatteet erityisehtoineen käydään läpi pääkohdittain.

Tonttien vuokra-ajan määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden kohdan 1 mukaisia pienteollisuusalueen kortteleiden tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka.

Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 vuokraamiselle 31.12.2047 saakka on, ettei raitiovaunureittiä päätetä osoittaa tonteille tarkentuvassa liikennesuunnitelmassa. Lisäedellytys on tarpeen, koska alueen läpi suunnitteilla olevan linjaus ei ole vielä selvillä. Näiden tonttien vuokralaisten asema on kuitenkin kohtuullisesti turvattu, koska tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 1) vuokra-aikaa on jo jatkettu 31.12.2037 saakka ja tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 3) vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2040 saakka. Mikäli raitiovaunulinjaus tullaan osoittamaan po. tonteille ja se toteuttamaan ennen vuokra-aikojen päättymistä, edellyttää se käytännössä tonttien vuokralaisten kanssa asiasta sopimista korvauksineen tai pakkolunastamista.

Muuten edellä sanotulle vuokraamiselle 31.12.2047 saakka ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa tämän alueen osalta voimaan



tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 esitetään, että po. pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrata uudelleen, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa eikä uudelleen vuokrata kesken vuokrakauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkittäviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Lisäedellytyksenä päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleen vuokraamiselle tai vuokrasopimuksen jatkamiselle on, että sillä oleva rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Lisäksi tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa (e/k-m²) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Mikäli tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä, tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 esitetään, että rakennuksen ja pihan kunnolle asetetaan ehto vuokra-ajaksi.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on ehdon mukaan



vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää.

Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettava toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen



tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvat

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvat sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto



Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkaa ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Selventävä ehto on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetty ehdot.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 11 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä



vuokrasopimukseen otetulla erityisellä purkuperusteella (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisellä purkuperusteella. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Ehto on tarpeen, koska tontit ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta tms. voi vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä sanottuja po. alueen yleisiä vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Kartta pienteollisuusalueen kortteleista ja yleiskaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



8

Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017) (a-asia)

HEL 2018-011884 T 10 01 01 02

Takkatie ja Arinatie

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen kortteleiden 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 tonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa:

- Kaupunki voi edellä sanottujen kortteleiden maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.
- Mikäli kaupunki päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvattavan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi.
- Kaupungilla ei ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennenaikaisesti, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Pitäjänmäen Arina- ja Takkatien pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.



Kortteleiden 46038 ja 46039 tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka, koska ne on voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Samalla vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueen maanvuokrasopimusehtoja uudistettavan vastaamaan paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevat pienteollisuusalueen tontit lukuun ottamatta tonttia 46038/9 (Arinatie 3) ja 46037/16 (Takkapolku 3), joista ensimmäisen omistaa Senaatti Kiinteistöt Oy ja jälkimmäisen Suomen valtio.

Kaupungin on pienteollisuusalueella 35 tonttia, joista 22 sijoittuu kortteleihin 46038 ja 46039 ja 13 kortteleihin 46037, 46023, 46022 ja 46017.

Pienteollisuusalueella on voimassa kaksitoista asemakaavaa, joista vanhin on 1960-luvun alusta ja uusin 1980-luvun lopusta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu kolmea poikkeusta lukuun ottamatta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi ja tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Tontti 46038/8 (Takkatie 12) on asemakaavassa 6787 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), ja sen tonttitehokkuus-



luku on $e=0,3$. Tontit 46039/10 ja 11 on puolestaan asemakaavassa 9528 osoitettu yhdistetyksi toimisto- ja teollisuuskorttelialueeksi (KTT) niin, että ensimmäiselle saa toteuttaa enintään 15 % ja jälkimmäiselle enintään 55 % toimistoa, tonttitehokkuuden ollessa $e=1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1960- ja 1970 -luvulta, ja rakennukset pihoineen ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoi-keudesta on useimmiten käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa. Alueen suurin työllistäjä on korttelissa 46023 sijaitseva Teknos Oy:n maali- tehdas ja pääkonttori, jossa työskentelee noin 300 henkilöä.

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille.

Maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2020, 31.12.2025 ja 31.12.2030.

Sijaintikartta kortteleista on esityksen liitteenä 2.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston vuonna 2002 hyväksymässä yleiskaavassa pienteollisuusalueen korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 on osoitettu työpaikka-alueeksi (teollisuus ja toimisto) ja korttelit 46023, 46022 ja 46017 kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen ja toimitila).

Kaupunginvaltuusto on 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa 2016 osoittanut korttelit 46038 ja 46039 edelleen nykyisen kaltai- seen pienteollisuuskäyttöön (toimitila-alue) ja korttelin 46037 liike- ja palvelukeskustoimintojen alueeksi (C1). Uusi yleiskaava on näiden osalta tullut lainvoimaiseksi.

Uudessa yleiskaavassa 2016 Takkatien pohjoispuolella oleva kortteli 46023 on puolestaan osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintojen alu- eeksi (C1) ja Takkatien eteläpuolella korttelit 46017 ja 46022 on osoi- tettu asumiseen (asuntovaltainen alue A1). Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin 5.2.2018 tekemällä päätöksellä kumonnut yleiskaavan näiden kolmen korttelin osalta ja Korkein hallinto-oikeus on 8.11.2018 hylännyt Helsingin kaupungin näitä koskevan valituksen. Edellä sanottu yleis- kaava 2002 jää näin ollen voimaan kortteleiden 46023, 46017 ja 46022 osalta (kerrostalovaltainen alue).

Kolme viimeksi sanottua korttelia sijaitsevat Pitäjänmäen rautatiease- man vieressä. Lisäksi tulevalle Raidejokeriradalle on matkaa Takkatien itäpäästä noin 150 metriä.



Yleiskaava 2002 ja osittain kumottu yleiskaava 2016 ovat esityksen liitteenä 3 ja 4.

Vuokralaisten yhteishakemus, lausunnot ja käydyt neuvottelut

Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevan pienteollisuusalueen 21 tontin vuokralaista ovat pyytäneet yhteishakemuksella, että alueen yritystonttien vuokrasopimuksia jatketaan ainakin vuoteen 2050 asti.

Yhteishakemuksessa (vetoomuksessa) on todettu perusteluina muun muassa seuraavaa:

”Uudessa yleiskaavassa lähtökohtana elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen. Monipuolisen elinkeinorakenteen ja yritysten kannalta on tärkeää, että kaupunki säilyttää tiettyjä alueita työpaikkakäytössä ilman uhkaa niiden muuttamisesta asumiskäyttöön. Lisäksi periaatteiden yhtenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä olisi tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle sekä taata joustavat mahdollisuudet yritysten laajentumiselle ja kehittymiselle. Pitäjänmäki on Helsingin merkittävimpiä yritysalueita sekä työpaikkamäärältään että rakennusvolyymiltaan. Pitäjänmäen yritysalueella toimivia yrityksiä on yli 800 ja niissä työpaikkoja on yli 20 000. Alue on kantakaupungin jälkeen Helsingin toiseksi suurin työpaikka-alue ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Elinvoimainen kaupunki tarvitsee teollista tuotantoa harjoitettavia ja teollisia palveluita tarjoavia yrityksiä. Takkatie - Arinatien alue on merkittävimpiä enää jäljellä olevia teollisuusalueita Helsingissä. Alue on merkittävä työllistäjä ja tarjoaa monipuolisia työllistymismahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2014 hyväksymissä Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä koskevissa muutosperiaatteissa asemakaavamuutoksen pohjaksi on todettu, että Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiivisti rakennettuna yrityskeskittymä voi vahvistua.

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan Takkatien ja Arinatien työpaikkatonteista. Kiinteistöt ja toimitilat, joissa yritykset toimivat, ovat tärkeä osa yritysten elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Tonttien vuokrasopimusten pituus määrittelee kiinteistön arvoa kiinteistön omistajan kannalta sekä kiinteistöissä toimivien yritysten elinvoimaisuuden. Riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat toimiville yrityksille vakaan toimintaympäristön ja mahdollistavat toimitiloihin tehtävät investoinnit ja sitä kautta yritysten kehittymisen, kasvun ja kilpailukykyyn sekä kiinteistöjen omistajille mahdollisuuden vuokrata tai myydä toimitilat kehitys- ja kasvuhakuisille yrityksille. Samalla riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat edellytyksiä koko alueen elinvoimaiselle elinkeinorakenteelle



ja työpaikoille. Liian lyhyillä tonttien vuokrasopimuksilla on päinvastainen vaikutus yritysten elinvoimaisuuteen, kiinteistöihin tehtäviin investointeihin ja alueen kehittymiseen.

Takkatie – Arinatie alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja niissä toimivat yritykset pitävät alueen sijaintia erittäin merkityksellisenä yrityksensä elinvoimaisuudelle. Erityisesti hyvien kulkuyhteyksien ja työvoiman saatavuuden kannalta sijaintin on optimaalinen alueella sijaitseville, niin paikallisia palveluita tarjoaville yrityksille, kuin myös valtakunnallisella tasolla toimiville ja vientiä harjoittaville yrityksille. Ammattitaitoisen teollisen työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen sijainti pääkaupunkiseudulla tulee tulevaisuudessa edelleen korostumaan. Nykyaikainen ja tulevaisuuden teollisuustoiminta edellyttää kasvavassa määrin myös korkeasti koulutettua työvoimaa.

Alueen kiinteistön omistajat, alueen yrittäjät ja alueen yritysten edustajat pitävät nykyisiä maksimissaan vuoteen 2030 asti ulottuvia yritystonttien vuokrasopimuksia riittämättöminä takamaan alueen yritysten mahdollisuuksia investoida, kehittyä, kasvaa ja luoda lisää työpaikkoja ja tukea näin Helsingin kaupungin tavoitteita kilpailukykyisenä ja elinvoimaisena monipuolisen elinkeinorakenteen kaupunkina.

Lopuksi yhteishakemuksessa todetaan, että Helsingin kaupungin aluetta koskeva yleiskaava ja alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat vuokrasopimusten pidentämisen. Esitetty vetoamus yleiskaavan lisäksi on linjassa Helsingin kaupungin tavoitteen kanssa olla Suomen yritysmyönteisin kaupunki.”

Yhteishakemus on esityksen oheismateriaalina.

Kaupunki on neuvotellut vuokralaisten kanssa lähes parin vuoden ajan useaan otteeseen yleiskaavan mahdollisista vaikutuksista pienteollisuusalueen tulevaan käyttöön ja tonttien uudelleen vuokraamiseen ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä vuokrauksen uusista ehdoista.

Neuvottelujen lopuksi yhteensä 18 vuokralaista ja vuokratonteilla toimivaa yritystä on toimittanut vielä erillisen lausunnon, jossa esitetään, että kaikki pienteollisuusalueen korttelit vuokrataan 31.12.2047 saakka. Lausunnossa pyydetään kaupunkia vielä selvittämään keinoja yhdessä mainituissa korttelissa toimivien yrittäjien ja tonttien vuokralaisten kanssa vuokrasopimuksen jatkoa vuoteen 2047 asti. Selvityksen pohjana toimisi kaupungin eri organisaatioiden, asemakaavoitusyksikön ja yrittäjien kanssa yhdessä laadittava alueen kehittämissuunnitelma, jonka perusteella laadittaisiin kortteleihin asemakaava uuden yleiskaavan pohjalta nykyistä yritystoimintaan palvelevaksi ainakin vuoteen 2047 asti.



Lisäksi lausunnossa on otettu kantaa vuokrausperiaatteissa esitettäviin avovarastointia ja tontin aitaamista koskevaan ehtoon, joka käsitellään jäljempänä tässä esityksessä niitä koskevissa kohdissa.

Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Pitäjänmäen teollisuusyhdistys Ry on myös toimittanut lausunnon, jossa se suosittaa Takkatien ja Arinatien alueella sijaitsevien teollisuustonttien vuokrasopimusten jatkamista vuoteen 2047 asti. Lausunnon mukaan alue on Helsingin kaupungille merkittävä teollisuuskeskittymä työllisyyden ja teollisen palvelutarjonnan kannalta. Teollisten yritysten investointien ja alueen kehittymisen edellytyksenä ovat vähintään 30 vuoden pituiset vuokrasopimukset.

Lausunnossa myös todetaan, että yhdistyksen tarkoituksena on toimia yhdistyksen sääntöjen mukaisesti Helsingin kaupungissa Pitäjänmäen teollisuusalueella ja sen lähiympäristössä toimintaansa harjoittavien teollisuus- ja liikelaitosten yhteiselimenä parannettaessa näiden yleisiä toimintaedellytyksiä sekä toimia jäseniään yhdistävänä elimenä yleisten yhteisten etujen valvomisessa.

Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Lisäksi Dinworks Oy tontin 46037/15 (Takkatie 19) vuokralaisena, Kiinteistö Oy Takkatie 7 tontin 46037/10 (Takkatie 7a ja 7 b) vuokralaisena ja Hämeen paineilmatekniikka Oy tontin 46037/6 (Takkatie 9) vuokralaisena ovat toimittaneet omat lausunnot vuokrausperiaatteista. Kolmessa lausunnossa painotetaan 30 vuoden vuokrauksen tärkeyttä muun muassa rakennusten korjaukset, investoinnit ja vuokralaisten yhdenmukainen kohtelu huomioon ottaen.

Lausunnot ovat esityksen oheismateriaalina.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. teollisuusalueen maanvuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa sopimukseen on myös tarkoituksenmukaista ottaa uusia erityisehtoja alueen kehittämiseksi, viihtyisyyden lisäämiseksi, mahdollisten epäkohtien korjaamiseksi ja ehtojen yhtenäistämiseksi.

Tarkoituksena on ottaa nämä uudet erityisehdot jatkossa Helsingin kaupungin kaikille teollisuusalueille vahvistettaviin uusiin vuokrausperi-



aatteisiin, ellei alueen erityispiirteestä tai muusta vastaavasta syystä jonkin ehdon osalta muuta johdu.

Jäljempänä vuokrausperiaatteet erityisehtoineen käydään läpi pääkohdittain.

Tonttien vuokra-ajan määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 kortteleiden 46038 ja 46039 teollisuus- ja varastotontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Tälle ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa lainvoimaiseksi tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 esitetään, että po. pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrata uudelleen, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokrauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkit-



täviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Lisäedellytyksenä vuokrausperiaatteiden mukaisen tontin uudelleen vuokraamiselle tai vuokrasopimuksen jatkamiselle on, että sillä oleva rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

Alueen kehittäminen maanvuokrasopimusten aikana

Edellä sanottujen vuokrausperiaatteiden hyväksymisen yhteydessä esitetään todettavaksi, että kaupunki voi kaikkien päätösesitysten mukaisen kortteleiden tonttien maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.

Mikäli kaupunki kuitenkin päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennen aikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvaavan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennen aikaisesta, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Esittelijän mielestä edellä sanotun toteaminen alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamisen yhteydessä on tarpeen, koska voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukainen kaupungin tiivistyminen ja täydennysrakentaminen saattaa edellyttää tulevana vuosikymmeninä uusia rakennuspaikkoja po. olevalta alueelta erityisesti hyvien joukkoliikennetyksien takia.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Viime vuosina po. pienteollisuusalueen tonttien vuokrat ovat yhtä lukuun ottamatta uudelleen vuokrattaessa ja vuokrasopimuksia jatkettaessa perustuneet asemakaavan mukaisen tonttitehokkuusluvun $e=1,0$ sijasta aikoinaan rakennuksia toteutettaessa kohtuulliseksi harkittuun $e=0,6$ tehokkuuslukuun tai tämän ylittyessä toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Alueella keskimäärin käytetty rakennusoikeus vastaa noin tonttitehokkuuslukua $e=0,5$.



Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään kaupungin eri teollisuusalueiden välillä olevien erilaisten käytäntöjen lähentämiseksi, että po. pienteollisuusalueen tonttien vuokra määräytyy jatkossa tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Vuokranmäärityksessä käytettävän tehokkuusluvun nosto lisää hieman kaupungin maanvuokratuloja po. alueen osalta. Tontin 46038/8 vuokra määräytyy kuitenkin asemakaavan mukaista tonttitehokkuuslukua $e=0,3$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Kaikkien tonttien vuokran määrittämisessä käytetään tontin vuokraushehkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvun käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta esitetään peritväksi alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 esitetään, että rakennuksen ja pihan kunnolle asetetaan ehto vuokra-ajaksi.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on ehdon mukaan vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää. Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on



velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, ettei kaupunki saa vaatia tontin aitaamista, jos se rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia tai aiheuttaa haittaa yrityksen toiminnalle.

Esittelijä toteaa, ettei kaupungin tarkoituksena ole vaatia kaikkien tonttien aitaamista eikä yksittäisiltä tonteiltakaan ole tarkoitus vaatia aitaamista ilman po. vuokratontin käyttöön liittyvää perusteltua syytä. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, että vuokralaisella tulee olla mahdollisuus avovarastointiin, mikäli varastoitavien tuotteiden luonne ja lo-



gistiikan toimivuus edellyttää avovarastointia ja avovarastoinnista on sovittu yhdessä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa.

Esittelijä toteaa, että vuokralaisten lausunnon johdosta ehtoa on muutettu edellä sanotulla tavalla niin, ettei se estä avovarastointia, mutta sille asetetaan kohtuullisia rajoituksia. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolman-



nelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkaa ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Selventävä ehto on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetyt ehdot.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 11 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä vuokrasopimukseen otetulla erityisellä purkuperusteella (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisellä purkuperusteella. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.



Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Ehto on tarpeen, koska tontit ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta tms. voi vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä sanottuja po. alueen yleisiä vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Takka ja Arinatien korttelit
- 3 Yleiskaava 2002 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella
- 4 Yleiskaava 2016 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella

Oheismateriaali

- 1 Lausunto Hämeen paineilmatekniikka Oy, Takkatie 9
- 2 Lausunto Kiinteistö Oy Takkatie 7
- 3 Lausunto Dinworks
- 4 Vetoamus
- 5 Yrittäjien lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



9

Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013) (a-asia)

HEL 2018-011882 T 10 01 01 02

Jarrutie, Kytkintie, Kaasutintie, Jäähdytintie, Tattarisuontie, Autotallintie, Tuulilasintie, Rattitie ja Akkutie

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Tattarisuon pienteollisuusalueen kortteleiden 41001 - 41013 teollisuustonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteissa pienteollisuusalueelle rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueella vuokra-ajan tonttikohtaista porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävästä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnosta riippuen (uusi, hyvä, tyydyttävä tai huono). Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla halutaan antaa pienteollisuusalueen yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa toimintaansa rakennetuilla tonteilla kohtuulliseksi harkitulla vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vaajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.



Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrausperusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Lisäksi vuokrausperusteissa esitetään vahvistettavaksi tonttien uudet vuokranmääritysperusteet sekä otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimukseen aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisesta. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne ja uusi yleiskaava

Kaupunki omistaa 1960-luvun alussa perustetun Tattarisuon pienteollisuusalueen kaikki yli 200 tonttia, joita se vuokraa yrityksille ja yrittäjille teollisuus- ja varastotoimintaan pitkäaikaisilla ja lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Pienteollisuusalueella on voimassa asemakaava nro 9200 vuodelta 1987. Asemakaavassa kaikki alueen korttelien 41001 – 41013 tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) lukuun ottamatta korttelin 41007 tonttia nro 1 ja korttelin 41002 tonttia nro 1, jotka on osoitettu liiketonttien korttelialueeseen, ja joita tämä esitys ei koske. Teollisuustonttien rakennusoikeus määräytyy asemakaavassa osoitetun tonttitehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005, 217 § vahvistanut pienteollisuusalueelle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan alueen tontit vuokrataan, uudelleen vuokrataan ja maanvuokrasopimuksia jatketaan teollisuus- ja varastokäyttöön 31.12.2034 saakka, jos tontilla on rakennettu vähintään 40 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Muussa tapauksessa vuokra-aika on rakennettujen tonttien osalta enintään 10 vuotta kerrallaan.

Lisäksi kaupunki vuokraa lyhyin määräajoin tai toistaiseksi lyhyin irtisanomisajoin rakentamattomia tontteja, alueelle aikoinaan kaavoitettuja ja rakentamattomia autopaikka-alueita sekä teollisuustonttien ns. lisäpihoiksi tonttien ulkopuolelle jääviä rakentamattomia puistoalueita.



Alueella on 35 vuokrattua rakentamatonta tonttia. Alueella päättyy 52 tontin maanvuokrasopimus 31.12.2020.

Vuokratuilla teollisuustonteilla kaavanmukaista rakennusoikeutta ($e=0,5$) on käytetty melko vaatimattomasti, joka johtuu pitkälti siitä, että alueella on pitkä historia ja sitä on haluttu pitää matalan kynnyksen mahdollistavana yritysalueena. Esimerkiksi tavanomainen 1 000 m²:n suuruinen tontti ja varsin tavanomainen kiinteistölautakunnan vuokrausperiaatepäätöksen mukainen 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$ tarkoittaa käytännössä 200 k-m²:n suuruista yksikerroksista peltihallia. Nykypäivänä tällaista maankäyttöä voidaan pitää hyvin tehottomana, koska tontin pinta-alasta käytetään vain 20 %:a rakentamiseen. Vuokrattuja tontteja käytetään edelleen paljon tavaroiden ja ajoneuvojen avovarastointiin sekä usein paljon maa-alaa vaatimaan romu-, romuttamo-, kierrätys- ja näihin verrattavaan toimintaan.

Pienteollisuusalueella asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty 62 tontilla yli 80 prosenttia (28 % kaikista tonteista), 49 tontilla 60 - 79 prosenttia (23 %), 34 tontilla 40 - 59 prosenttia (16 %), 23 tontilla 20 - 39 prosenttia (11 %) ja 13 tontilla 1 - 20 % (6 %). Alueella on 35 rakentamatonta tonttia (16 %).

Vuokratuilla tonteilla rakennusten ja pihojen ikä, kunto sekä siisteys vaihtelevat paljon edellä sanotuista syistä. Merkittävä osa alueen rakennuksista ja pihosta on tyydyttävässä tai heikossa kunnossa. Alueelle on kuitenkin 2000-luvulla rakennettu muutamia uusia teollisuus- ja varastorakennuksia, peruskorjattu olemassa olevia rakennuksia ja muutama uudishanke on tällä hetkellä suunnitteilla.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja juuri lainvoimaiseksi tullessa uudessa yleiskaavassa nykyiset Tattarisuon pienteollisuusalueen teollisuus- ja varastokorttelit säilyvät edelleen toimitila-alueena.

Esityksen liitteenä 2 olevassa kartassa on osoitettu esityksen kohteena olevat Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ilmakuvana ja liitteessä 3 korttelit ja uusi yleiskaava 2016.

Pienteollisuusalueen tulevaisuus

Uusi yleiskaava mahdollistaa Tattarisuon pienteollisuusalueen tonttien vuokraamisen yrityksille ja yrittäjille teollisuus- ja varastotarkoituksiin 2040-luvun loppupuolelle.

Ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta tyydyttävässä tai huonossa kunnossa olevan pienteollisuusalueen tulee kuitenkin ke-



hittyä ja uudistua seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena.

Pienteollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen on myös tarpeen, koska alueeseen lännessä rajautuva entinen lentokenttäalue muuttuu seuraavien vuosikymmenien aikana noin 25 000 asukkaan asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle arvioidaan tulevan lisäksi noin 2 000 työpaikkaa. Uuden alueen yksi sisääntuloreitti, Tattarisuontie, kulkee po. pienteollisuusalueen läpi.

Lisäksi Tattarisuon teollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen jatkossa liittyy suurempaan kuvaan Helsingissä tulevaisuudessa harjoitettavasta pienteollisuustoiminnasta. Helsinki kasvaa ja tiivistyy lähivuosikymmeninä ja asuntoja tarvitaan enemmän kaupungin kasvaessa, joten tähän sopivat ikääntyneet teollisuus- ja varastoalueet varsinkin hyvillä paikoilla saattavat joutua maankäytön tehostamisen kohteeksi. Lisäksi uusia teollisuus- ja varastotontteja ei ole todennäköisesti nopeasti eikä merkittävässä määrin tulossa lisää Helsinkiin muiden maankäyttötarpeiden ja sijainti- ja ympäristövaatimusten takia. Maankäytön tehostaminen ja maan rajallinen määrä on jo johtanut ja johtaa jatkossakin siihen, että osa teollisuus-, varastointi- ja varsinkin enemmän tilaa vaativasta logistiikkatoiminnasta työpaikkoineen siirtyy Helsingin rajojen ulkopuolelle. Helsinkiä ei kuitenkaan ole ympäristö- ja elinkeinopoliittisista syistä järkevää huoltaa vain sen rajojen ulkopuolelta ja Helsinki tarvitsee myös teollisia työpaikkoja. Tattarisuo varsin suurena ja vajaasti rakennettuna pienteollisuus- ja varastoalueena pystyy helpottamaan kehittyessään ja uudistuessaan lähivuosikymmeninä omalta osaltaan tätä kasvavaa painetta.

Vuokralaisten ja yrittäjähdistyksen kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut yli vuoden ajan Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokralaisia, yrityksiä ja yrittäjiä edustavan Malminseudun yritysyhdistys Ry:n kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä alueen kehittämistä ja viihtyisyyden lisäämisestä.

Neuvotteluissa yritysyhdistys on tuonut esiin, että alueelle tarvitaan mahdollisimman nopeasti varmuus tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta vuoden 2034 jälkeen yritystoiminnan turvaamiseksi ja rakennusten peruskorjauksia varten. Vuokralaisten ja yhdistyksen tavoitteena on mahdollisimman pitkä vuokra-aika.

Keskusteluissa yritysyhdistys on tuonut esille, että kaupungin tulisi yhdessä sen kanssa aktivoitua alueella niin, että alueen rakennuksista ja pihapiireistä pidettäisiin parempaa huolta ja alueen yleiskuva ja imago paranisi kaikkien eduksi. Tavoitteena on alueen uudistuminen vähitel-



len seuraavan 30 vuoden aikana siten, että se turvaa pienteollisuus- ja varastotoiminnan jatkumisen myös 2040 -luvun lopulla viereen rakennetun korkeatasoisen uuden asuntoalueen vieressä.

Päätösesityksessä esitettävät vuokrausperiaatteet on neuvoteltu yhdessä yrittäjäyhdistyksen kanssa ja se puoltaa niiden hyväksymistä.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelien tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja vuokratessa, uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa. Esitettävät vuokrausperiaatteet korvaavat kokonaan edellä sanotut kiinteistölautakunnan vuonna 2005 vahvistamat Tattarisuon teollisuusalueen vuokrausperiaatteet.

Esitettävissä vuokrausperiaatteissa rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa juuri voimaan tullessa yleiskäytössä 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi. Vuokrausperiaatteissa esitetään vuokra-ajan tonttikohdasta porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävästä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnosta riippuen. Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi. Jäljempänä käydään tarkemmin läpi vuokraa- aikojen porrastusta.

Lisäksi esitettävissä vuokrausperusteissa vahvistetaan tonttien uudet vuokranmäärityksperusteet ja esitetään otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimuksiin aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisesta. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla on useita tavoitteita. Vuokrausperiaatteilla halutaan antaa yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa rakennetuilla tonteilla toimintaansa kohtuullisella vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista



seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.

Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrauserusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Tarkoituksena on myöhemmin esittää lautakunnan hyväksyttäväksi myös muille Helsingin kaupungin teollisuusalueille nyt esitettävän kaltaiset yleiset vuokrausperiaatteet huomioiden kuitenkin kunkin aluekohtaiset vuokra-ajat ja mahdolliset erikoispiirteet.

Jäljempänä esitettävät vuokrausperiaatteet käydään läpi pääkohdittain.

Uudisrakennusten vuokra-aika

Päätösehdotuksen kohdassa 1 esitetään, että Tattarisuon teollisuusalueella sijaitsevan tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka, jos tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uusi teollisuus- tai varastorakennus. Noin 30 vuoden vuokra-aika mahdollistaa jatkossa merkittävää uudisrakentamista alueen rakentamattomille, erittäin vajaasti rakennetuille ja huonokuntoisia rakennuksia käsittävillä tonteilla ja sitä kautta edistää alueen uudistumista. Alueella on 35 rakentamatonta tonttia ja 13 erittäin vähän rakennettua tonttia (rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %), joille uudisrakentaminen on erittäin taroituksenmukaista.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa yli 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra-aika on myös 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään hyvässä kunnossa. Käytännössä tämä tarkoittaa tällä hetkellä noin 30 vuoden vuokra-aikaa.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on 20 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos rakennusoikeudesta on myös käytetty yli 40 %, mutta rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään edellä 2 kohdassa sanotun hyvän kunnan sijasta vain tyydyttävässä kunnossa.



Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että edellä esitettyjen 2 ja 3 kohtien rakennuksen ja vuokra-alueen kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon sekä vuokralaisen harjoittama toiminta että lähiympäristössä olevien rakennusten ja vuokra-alueiden yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta. Kuntoa arvioitaessa otetaan myös huomioon kaupungin tavoite asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevina vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.

Kaupunki tutkii, onko mahdollista laatia käyttökelpoista erillistä ohjetta vuokranantajan ja/tai vuokralaisten käyttöön edellä esitetystä hyvästä ja tyydyttävästä rakennuksen ja vuokra-alueen kuntovaatimuksesta Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennusten ja pihojen ikärakenne, erilaisuus ja muut erikoispiirteet huomioon ottaen.

Edellä esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tarkoitus taata tonttien hyvässä ja tyydyttävässä kunnossa olevien rakennusten ja vuokra-alueiden vuokralaisille varmuus ja riittävä vuokra-aika (20 tai 30 vuotta) toiminnan jatkamisesta. Alueella on yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 145, joka vastaa 67 % alueen kaikista tonteista. Esitetty yli 40 %:n rakennusoikeuden käyttäminen on erittäin maltillinen ja tonttien täydennys- tai uudisrakentaminen on suositeltavaa seuraavina vuosikymmeninä. Tällaista ei ole kuitenkaan tarkoitus vaatia tässä vaiheessa vuokralaisilta, koska alueella on 36 vielä väljemmin rakennettua tonttia ja 35 rakentamatonta tonttia seuraavien vuosikymmenien täydennys- ja uudisrakentaminen huomioon ottaen. Edellä sanottujen yhteismäärä tarkoittaa kuitenkin vain reilua kahta uudisrakennusta vuodessa seuraavan kolmenkymmenen vuoden aikana. Olisi erittäin toivottavaa alueen kehittämiselle ja uudistamiselle sekä alueen ja sen länsipuolelle tulevan asuntoalueen viihtyisyydelle, jos vapaaehtoisesti seuraavien vuosikymmenien aikana mahdollisimman moni edellä sanottujen tyydyttävien tonttien vuokralaisista saavuttaisi hyvän kuntotason ja täydennys- tai uudisrakentaminen lisääntyisi muutenkin näillä yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävillä, mutta monissa tapauksissa vielä hyvin vajaasti rakennetuilla tonteilla.

Edellä sanotut pienteollisuusalueen yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävät 145 tonttia eivät kuitenkaan kaikki ole edellä vaaditussa hyvässä tai edes tyydyttävässä kunnossa rakennusten ja vuokra-alueen osalta. Esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tavoitteena saada tällaisten tonttien vuokralaisia ryhtymään peruskorjaukseen tai uudisrakentamiseen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä. Mikäli kuitenkin tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä, on tontin vuokra-aika jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden 6 kohdan mukaan enintään viisi vuotta tai se on tois-



tainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Kaupungilla on tällaisessa tapauksessa myös mahdollisuus olla vuokrasopimuksen päättyessä jatkamatta tai uudistamatta sopimusta uudisrakentamisen edistämiseksi ja alueen viihtyvyyden ja yleiskuvan parantamiseksi.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa enintään 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että tontin vuokra-aika on 10 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty vain 20 – 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistainen enintään yhden vuokran irtisanomisajoin, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Molemmissa tapauksissa tyydyttävän rakennuksen ja vuokra-alueen kunnan määrittely tapahtuu vuokrausperiaatteiden 7 kohdan mukaan eli siten kuin edellä tontin yli 40 %:n rakennusoikeutta koskevassa kohdassa on esitetty.

Molemmissa edellä sanotuissa tapauksissa tontit ovat erittäin vajaasti rakennettuja ja niitä käytetään käytännössä enimmäkseen avovarasointiin tai vastaavaan toimintaan. Esimerkiksi 1 000 m²:n teollisuustontilla 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tehokkuusluvulla $e = 0,5$ tarkoittaa käytännössä vain 100 - 200 m²:n teollisuushallia tai varastoa.

Edellä esitetyllä kohdan 4 vuokrausperiaatteella on tarkoitus taata tontin 20 - 40 %:n rakennusoikeuden täyttäneelle tyydyttävän kuntoisen rakennuksen ja vuokra-alueen vuokralaiselle vielä 10 vuotta aikaa sekä harkita toimintansa siirtämistä muualle että tutkia ja toteuttaa uudisrakentamista ja täydennysrakentamista selvästi pidemmän vuokra-ajan saamiseksi. Mikäli vuokralainen ei suorita uudis- tai täydennysrakentamista, kaupunki voi jättää jatkamatta tai uudistamatta päättyvän vuokrasopimuksen ja luovuttaa tontin kolmannelle uudisrakentamista varten. Alueella on tällaisia 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 23, joka vastaa 6 %:a kaikista tonteista. Mikäli kuitenkin edellä sanotulla tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonokuntoinen vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki harkitsee erikseen uudistaako tai jatkaako se vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on huonon kunnan takia jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden



6 kohdan mukaisesti enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteiden kohdan 5 mukaisessa tapauksessa rakennusoikeudesta on puolestaan käytetty niin vähän (1–20 %) rakennuksen ja vuokra-alueen kunnosta riippumatta, että kaupungin on syytä harkita aina erikseen uudistaako tai jatkaako se päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Rakentamattomat ja huonokuntoiset tontit

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai se on voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontti on rakentamaton eikä sille ole tarkoitus rakentaa. Edellä on todettu, että pienteollisuusalueella on 35 tällaista rakentamatonta tonttia. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se rakentamattoman tontin päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli kaupunki ei tarvitse rakentamatonta tonttia sillä hetkellä uudisrakentamiseen tai muuhun perusteltuun käyttöön vuokra-ajan päättyessä, kaupungin kannattaa se pääsääntöisesti vuokrata lyhytaikaisesti edellä sanotun periaatteen mukaisesti vuokralaiselle vuokratulojen saamiseksi ja tontin luvattoman käytön estämiseksi.

Lisäksi kaupunki harkitsee jatkossa tapauskohtaisesti toistaiseksi voimassa olevien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimusten irtisanomista kulloistenkin tarpeiden mukaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa. Periaate on voimassa siitä riippumatta kuinka suuri on tontilla käytetty rakennusoikeus, koska huonokuntoinen rakennus tai vuokra-alue (pihapiiri) heikentää osaltaan kehitettävää ja uudistettavaa pienteollisuusaluetta. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se edellä sanotuissa tapauksissa vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella.

Sopimuksen uudistaminen tai jatkaminen ennen vuokra-ajan päättymistä



Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että edellä vuokrausperiaatteiden kohdissa 2 - 6 esitettyjä tonttien vuokrasopimuksia uudistetaan tai jatketaan, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai se vuokrataan uudelleen vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokrauskauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi merkittäviä investointeja kuten täydennysrakentamista, peruskorjausta tai uudisrakentamista, joka edellyttää rahoituksen järjestelemiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Vuokrasopimuksen uudistaminen ja rakennuskannan parantaminen käytännössä

Esitettävät vuokrausperiaatteet saattavat jatkossa johtaa tilanteisiin, jossa vuokralainen ilmoittaa haluavansa ryhtyä tontilla peruskorjaukseen, täydennysrakentamiseen tai uudisrakentamiseen parantaakseen toimintaedellytyksiään ja/tai saadakseen selvästi pidemmän vuokra-ajan kuin esitettävien vuokrausperiaatteiden mukainen tontin nykyinen käytetty rakennusoikeus ja/tai rakennuksen ja vuokra-alueen kunto oikeuttaa, mutta vuokralainen ei siihen uskalla ryhtyä tai ei saa pankki- tai muuta rahoitusta päättyvän vuokra-ajan ja edellä esitetyn uuden vuokra-ajan lyhyden ja siihen liittyvän vakuusongelman vuoksi.

Kaupungin ja alueen uudistamisen kannalta ei kuitenkaan ole järkevää suoraan uusia tai jatkaa vuokralaisen kanssa maanvuokrasopimusta pitkäksi ajaksi vain ehdolla, että vuokralainen sitoutuu rahoituksen tai muun sovitun edellytyksen täytyessä peruskorjaamaan, täydennysrakentamaan tai rakentamaan uudisrakennuksen sovittuun määräaikaan mennessä.

Tällaisia mahdollisia pattitilanteita varten jouduttaneen jatkossa kehittämään uusia sopimusehtoja, jotka mahdollistavat alueen kehittämistä ja uudistamista edistävän peruskorjaus-, täydennysrakennus- tai uudisrakennushankkeiden toteutumisen ja rahoituksen, mutta vuokra-aikaa ei anneta esitettävien vuokrausperiaatteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden kannalta heti liian pitkäksi aikaa hankkeen mahdollisesti jäädessä syystä tai toisesta toteutumatta.

Vuokrasopimusta uudistettaessa voisi esimerkiksi vuokra-aikaehto olla uudisrakentamishanketta varten sellainen, että erittäin vajaan rakennetun tai huonokuntoisen tontin vuokra-aikaa jatkuu ensin vain viisi vuotta uudisrakennuksen rakentamista varten, mutta tämän jälkeen se jatkuu automaattisesti ilman eri toimia 31.12.2047 saakka edellyttäen,



11.12.2018

että vuokralainen on toteuttanut tontille vähintään 80 prosenttia voimassa olevan asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt toteutetun uudisrakennuksen käyttöönotetuksi viiden vuoden vuokra-ajan loppuun mennessä. Molemmat jatkamiselle asetetut edellytykset ovat kaikkien objektiivisesti todettavissa rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä. Mahdollisessa lisä- ja täydennysrakentamisessa voitaisiin menetellä vastaavaa sopimusehtotekniikkaa mukailen. Esimerkiksi tällaisella ehdolla voitaneen turvata riittävästi sopimuksia uudistettaessa sekä kaupungin asetamat tavoitteet että vuokralaisen ja rahoittajien vaatimukset. Tämä ei kuitenkaan poista kaksiosaista vuokraoikeuden kirjaamismenettelyä maanmittauslaitoksella.

Mikäli uudistettavan vuokrasopimuksen vuokralaisen on kuitenkin tarkoitus peruskorjata olemassa oleva huonossa tai tyydyttävässä kunnossa olevan rakennuskannan ulkoasu ja pihapiiri hyvään tai lähes uutta vastaavaan kuntoon saadakseen esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisen pitemmän vuokra-ajan, ei edellä sanotun kaltainen ehdollinen ja automaattinen vuokra-ajan jatkamista koskeva ehto ole ainaakaan sellaisenaan mahdollinen peruskorjaukseen sisältyvien subjektiivisten määritysten, arviointien ja mahdollisten tulkinnanvaraisuuksien vuoksi. Tällaiset tapaukset jäävät ratkaistavaksi tapauskohtaisesti, ellei niihin pystytä löytämään jatkossa sellaista kaksivaiheista objektiivista vuokra-aikaehtoa, joka turvaisi riittävästi erilaiset tavoitteet ja vaatimukset.

Vuokran määrä

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennetun ja rakennettavan tontin vuokra määräytyy asemakaavan tonttitehokkuuslukua $e=0,5$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteen tarkoitus korvata kiinteistölautakunnan 5.4.2005, 217 § Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistama vuokrausperiaate, jonka mukaan vuosivuokra määräytyy pääoma-arvon 4,50 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan, jos rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja tätä alemmissa tapauksissa pääoma-arvon 4,00 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan. Edellä sanotut maaneliöperusteiset pääoma-arvot vastaavat alueen asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden $e=0,5$ perusteella pääoma-arvoa 9,00 euroa/ $k\text{-m}^2$ ja 8,00 eu-



roa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951=100. Tällä hetkellä nykyrahassa edellä sanotut pääoma-arvot ovat 88 euroa/maaneliömetri ja 176 euroa/k-m² sekä 78 euroa/maaneliömetri ja 156 euroa/k-m² (ind. 1955).

Edellä vuokrausperiaatteissa esitetty siirtyminen po. alueella maaneliöpohjaisesta vuokranmäärityksestä rakennusoikeuteen perustuvaan vuokranmääritykseen on perusteltua, koska tämän jälkeen kaupungin kaikki teollisuustonttien pitkäaikaiset vuokraukset määritellään samalla tavalla. Lisäksi vajaasti tonttia hyödyntävää vuokralaista ei ole tarkoituksenmukaista enää suosia alhaisemmalla hinnoittelulla huomioon ottaen kaupungin tavoite tehostaa, kehittää ja uudistaa po. aluetta seuraavien vuosikymmenien aikana.

Kaupungin uusimman Helsingin pienteollisuusalueita koskevan ulkopuolisen arvion mukaan (Newsec syksy 2018) Tattarisuon teollisuustonttien markkinahintataso on tällä hetkellä nykyrahassa noin 190 euroa/k-m², josta vuosivuokra määräytyy kaupunginvaltuuston vahvistaman yritystonttien vuokrauksissa käytettävän viiden prosentin tuottotavoitteen mukaan. Vuosivuokra sidotaan vuokra-ajaksi elinkustannusindeksiin.

Edellä sanotulla uudella vuokrausperiaatteella ja uusimmalla arviohinnalla Tattarisuon 1 000 m²:n suuruisen teollisuustontin tämän hetken käypä vuosivuokra on 4 750 euroa oletuksella, että vuokralainen käyttää tontin rakennusoikeutta enintään kaavan salliman enimmäismäärän eli 500 k-m² (190 e/k-m² x 500 k-m² x 0,05). Vertailun vuoksi kiinteistölautakunnan vuoden 2005 vuokrausperiaatteilla saman 1 000 m²:n suuruisen teollisuustontin vuosivuokra on noin 4 400 euroa, kun asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % (1 000 m² x 4,5 e/m² x 0,05 x ind. 19,55), ja 3 910 euroa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ollessa enintään 40 % (1 000 m² x 4 e/m² x 0,5 x ind. 19,55). Esitettävä uusi vuokrausperiaate ja arviohinta näin ollen nostavat yli 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa noin 8 prosentilla ja enintään 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa erityisesti porrastuksen poistumisen vuoksi 21 prosentilla jatkossa sekä uusia vuokrasopimuksia tehtäessä että voimassa olevia vuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa. Korotusta voidaan pitää varsin kohtuullisena huomioon ottaen, että vuokratasoa ei ole tarkistettu 15 vuoden aikana vuotuista elinkustannusindeksin muutosta lukuun ottamatta. Vuokran korotus voi kuitenkin olla isompi niissä varsin harvinaisissa tapauksissa, joissa pienteollisuusalueen tontin vuokrasopimus tai sen uudistaminen tai jatkaminen on tehty ennen kiinteistölautakunnan vuoden 2005 vuokrausperiaatteiden hyväksymistä.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 myös esitetään, että edellä määritetystä tontin markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkupe-



räistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, jos tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä. Ehto on kohtuullinen esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen joutuu hakemaan etuajassa sopimuksen uudistamista tai jatkamista peruskorjauksen, lisärakentamisen tai uudisrakentamisen rahoittamiseksi. Lisäksi ehto kohtelee sopimusten vuokralaisia tasa-puolisesti siitä riippumatta kuinka aikaisin tai myöhään uudistaminen tai jatkaminen tapahtuu ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä.

Edellä esitetyt vuokran määrää koskevat vuokrausperiaatteet koskevat kaikki tontteja, joilla on rakennus tai on tarkoitus toteuttaa rakennus. Mikäli tontti on kuitenkin rakentamaton eikä sille rakenneta rakennusta (käytetään avovarastointiin tai vastaavaan), tontin vuokra määräytyy tällöin vuokrausperiaatteiden 11 kohdan mukaan kulloinkin voimassa olevien tilapäisvuokrauksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Tällä hetkellä niin Tattarisuolla kuin muuallakin Helsingissä tonttien tilapäisvuokrauksissa noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa hinnoittelua. Päätöksen mukaan Tattarisuon pienteollisuusalue kuuluu vyöhykkeeseen 3, jolla vuokraa peritään 0,65 euroa/maa-m²/kuukausi 2 000 m²:iin asti ja sen ylittävältä osalta puolet edellä sanotusta eli 0,325 euroa/maa-m²/kuukausi. Tattarisuon tontin uusi tilapäisvuokra edellä 1 000 m²:n tontin esimerkkiä käyttäen on vuodessa 7 800 euroa eli noin 64 prosenttia kalliimpi kuin edellä esitettyjen vuokrausperiaatteiden 10 kohdan mukainen Tattarisuon tontin vuokraus rakennusta varten (4 750 euroa). Ennen edellä sanottua lautakunnan uutta päätöstä Tattarisuolta tilapäisesti vuokrattujen tonttien vuokra perustui hintatasoon 0,50 euroa/maa-m²/kuukausi 2 000 m²:iin asti ja sen ylittävältä osalta puoleen edellä sanotusta eli 0,25 euroon/maa-m²/kuukausi.

Rakennuksen ja vuokra-alueen kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa tai edellä 6 kohdan mukaisen huonokuntoisen rakennuksen tai pihan vuokrauksen osalta riittävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen, jos rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle tätä parempaa kuntoa.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.



Edellä sanottu ehto on tarpeen pienteollisuusalueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi sekä naapureiden ja ympäristön viihtyvyyden takia.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää. Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 14 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa



sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 15 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 16 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee mahdollista luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 17 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolman-



nelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Edellä sanottu selvennys on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla siihen liittyvine piha-alueineen.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 18 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 19 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetyt ehdot.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Rakentamistapaohje

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 20 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto noudattaa tonttia rakennettaessa kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyn lausunnon mukaista rakennustapaa alueen pohjarakentamisolosuhteiden takia.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Yhteisväestönsuoja



Vuokrausperiaatteiden kohdassa 21 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto vuokralaisen velvollisuudesta osallistua alueelle mahdollisesti rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 22 esitetään, että uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 23 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä edellä esitetyillä vuokrasopimukseen otettavilla erityisillä purkuperusteilla (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisillä purkuperusteilla. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 24 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 25 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.



11.12.2018

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska tontteja on paljon ja ne ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta, olosuhteet tms. voivat vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä esitettyjä po. alueen vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ja yleiskaava 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asema- kaavan muutosehdotus (nro 12519) (a-asia)

HEL 2017-009940 T 10 03 03

Hankennumero 0740_54

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 11.12.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30010 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee vuonna 1918 valmistunutta Eliel Saari-
sen suunnittelemaa rakennusta, joka on nykyisin valtion omistuksessa.
Rakennus on ollut toimitilakäytössä, mutta on nykyisin pääosin tyhjil-
lään. Rakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu voimassa olevassa



asemakaavassa. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Munkkiniemen koulutustalon muuttaminen pääosin asumiseen siten, että rakennuksen ympäristön, ulkoasun ja merkittävimpien sisätilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Suojelumääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty erityisesti suojeltavien sisätilojen osalta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa ja sen siirtyessä yksityisomistukseen. Rakennuksen muuttaminen asumiseen turvaa rakennuksen täysimittaisen käytön, käytön kautta jatkuvan huollon ja rakennuksen säilymisen alueella.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 650 k-m². Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä, toimitilan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 350 k-m². Uusia asuntoja on tulossa noin 45 kpl. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,90$. Asukasmäärän lisäys on noin 100-150 asukasta.

Uuden käyttötarkoituksen vaatimat autopaikat on sijoitettu pihan puolelle maan alle siten, että korttelin sisäpiha-alue säilyy vehreänä ja avoimena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa. Kaavamuutosalueella sijaitseva valtion koulutustalo on Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensio-naatiksi suunniteltu rakennus on saman kadun varrelle rakennettujen Hollantilaisentien rivitalojen ohella Saarisen ainoat konkreettiset toimeksiannot, jotka seurasivat hänen vuonna 1915 valmistuneesta Munkkiniemi-Haaga kaupunkisuunnitelmastaan.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1994. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Olemassa oleva rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Asetuksen mukainen suojelu kattaa koko rakennuksen sisä- ja ulkotiloihin (kaavamerkintä sv). Päätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja joka on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että Munkkiniemen koulutustalon asemakaavamuutoksen suojeluasioissa yhteistyökumppanina on Museovirasto.

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden sisätilojen suojeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikkunan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn suojelupäätöksen voimassa olon selventämiseen. Helsingin seudun liikenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käytettävissä rakennuksen muutostöiden aikana.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien parvekkeiden rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tornisalongin säilyminen avoimena tilana ilman jakavia ra-



kenteita on varmistettu kaavamääräyksin. Kaavaselostukseen on kirjattu, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes viireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta kaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta. Museoviraston kannanotosta poiketen, yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa Kadetintien puoleiselle julkisivulle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat maanalaisen autohallin ajoliittymään ja sen sijaintiin, rakennuksen julkisivumuutoksiin, piha-alueiden muutoksiin, käyttötarkoituksen muutokseen sekä maaperätutkimusten tarpeellisuuteen ja jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyihin. Lisäksi mielipiteessä pyydettiin huomioimaan kaavamuutoksessa hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että autohallin ajoliittymän turvallisuutta ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu. Julkisivumuutoksia, piha-alueen rakentamista sekä jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.9.–22.10.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla sekä Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Museoviraston lausunnon huomautukset kohdistuvat tornisalongin muuttamiseen asuinkäyttöön sekä uusien parvekkeiden rakentamisen määrään.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



11.12.2018

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

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

Kaavakartan määräykseen ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälöön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävillälöön jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset



- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio
13.3.2018
8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



11

Tuusulanbulevardi, suunnitteluperiaatteet (a-asia)

HEL 2018-008809 T 10 03 03

Hanke 5804_1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Tuusulanbulevardin jatkosuunnittelun pohjaksi liitteen nro 2 mukaiset 11.12.2018 päivätyt suunnitteluperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualueita, uuden yleiskaavan osoittamaa maankäytön muutosaluetta. Alue sisältää noin 3:n kilometrin pituisen Tuusulanväylän liikennealueen reuna-alueineen, alkaen Pohjolankadun ja Mäkelänkadun risteyksestä ja ulottuen Pakilan ja Patolan pientaloalueen korkeudelle, sisältäen Käpylän asemanseudun ympäristön rata-alueineen, Metsälän toimitila-alueen, Louhenpuiston alueen, Asesepäntien ja Veturitien katualueita.

Suunnitteluperiaatteissa asetetaan tavoitteet, jotka ohjaavat alueen tarkempaa suunnittelua. Suunnitteluperiaatteilla pyritään myös hahmottamaan alueen identiteettiä ja avaamaan suunnittelualueeseen liittyviä reunaehtoja ja erityiskysymyksiä. Periaatteet toimivat myös keskustelun ja vuorovaikutuksen välineenä. Lisäksi ne tuovat esiin tulevia selvitustarpeita sekä toteuttamisen edellytyksenä olevia investointeja.

Alueelle suunnitellaan tiivistä ja monimuotoista kaupunkia noin 20 000 uudelle asukkaalle. Bulevardin varrella olevat kaupunginosat täydentyvät yhtenäiseksi kaupunkimaiseksi alueeksi. Kaupunginosien välille muodostuu uusia kulkuyhteyksiä. Nykyisen moottoritien reuna-alueista tulee selkeästi tiiviimpää ja rakennetumpaa ympäristöä, mutta merkittävimmät luontoalueet sekä viherverkoston keskeisimmät alueet säilytetään ja niiden välisiä yhteyksiä parannetaan. Bulevardikortteleiden arkkitehtuuri on vaihtelevaa ja kortteleiden olemus muotoutuu ympäröivien kaupunginosien lähtökohdista. Uusien korttelialueiden yhdistäminen olemaan rakenteeseen edellyttää alueiden historian, ominaispiirteiden sekä maisemallisten lähtökohtien tuntemusta ja huomioon ottamista. Alueen merkittävimmät maankäytön painopistealueet ovat Käpylän asemanseutu ja Käskynhaltijantien risteysalue.



Käpylän asemanseutu muuttuu läpikulkupaikasta merkittäväksi joukkoliikenteen solmukohdaksi, jonne suunnitellaan laadukas joukkoliikenteen terminaali. Alueesta suunnitellaan tehokkaasti rakennettu, omaleimainen kantakaupungin sisääntuloportti, jonka dominanttirakennukset ja eläväinen katutila muodostavat monimuotoisen, dynaamisen toimitila- ja palvelukeskittymän. Rakennusten maantasokerrokset ja niiden erilaiset palvelu- ja toimitilat avautuvat katutilaan. Kävely-ympäristö ja reitit suunnitellaan viihtyisiksi ja korkeatasoiseksi. Käskynhaltijantien risteysalueelle suunnitellaan uusi toiminnoiltaan sekoittunut paikallis-keskus ja joukkoliikenteen solmukohta.

Bulevardikaupungin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota liikenteestä aiheutuviin melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä, jotta elinympäristöstä muodostuisi terveellinen.

Liikenne

Liikenteen suurimmat muutokset koskevat kulkumuotojen monipuolistumista ja liikenneympäristön muutosta. Bulevardikaupungin joukkoliikenne muodostetaan tehokkaiden runkoyhteyksien varaan.

Bulevardille suunnitellaan pikaraitiotie, joka liittää alueen kantakaupungin raitiotieverkkoon. Pikaraitiotie tarjoaa matkustajille vaihtoehdoisen reitin Mäkelänkatua ja Hämeentietä pitkin Sörnäisten metroasemalle, ja edelleen keskustaan. Raitiotielle on hahmoteltu pysäkkejä bulevardille n. 800 - 900 metrin välein. Ratkaisut suunnitellaan yhteistyössä sidosryhmien kanssa.

Käpylän asemasta kehitetään eri kulkumuodot yhteen liittävä vaihtosema, joka mahdollistaa sujuvan vaihtamisen bussi-, juna- ja raitiotieliikenteen kesken. Lähijunalla asemalta pääsee Helsingin keskustaan alle kymmenessä minuutissa ja lentoasemalle kahdessakymmenessä minuutissa. Raide-Jokeri risteää bulevardialueen kanssa Käskynhaltijantien sillalla. Risteyskohtaan toteutetaan laadukas vaihtopysäkki pikaraitiolinjalta toiselle. Suunnittelun lähtökohtana on ollut Raide-Jokerin risteäminen eritasossa bulevardin kanssa.

Mäkelänkatua rauhoitetaan ohjaamalla osa autoliikenteestä Veturitien suuntaan nykyistä katuverkkoa käyttäen. Katuverkkoa kehitetään poikileikkauksen, linjauksen ja liittymien osalta tätä tukevaksi bulevardin haaraksi. Pääyhteys Pasilan kautta Kalasatamaan kulkee Veturitien kautta. Pääkatujen liittymissä tutkitaan keinoja pääsuunnan liikenteen sujuvoittamiseksi. Tontille ajoa, paikallista liikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä palveleva alempi katuverkosto suunnitellaan turvalliseksi ja viihtyisäksi. Haitallista autoliikennettä hillitään ja autoliikenteen päävirrat ohjataan kokooja- ja pääkaduille.



Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin uuden yleiskaavan 26.10.2016. Yleiskaavassa alue on yksi kaupungin kasvun painopisteistä. Käpylän asemanseutu on alueen tärkein toiminnallinen ja liikenteellinen keskus. Alueen runkona on uusi pääkatu, Mäkelänkadun jatke. Katu on merkitty yleiskaavaan kaupunkibulevardi-merkinnällä, jonka mukaisesti liikenneväylää kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 8.11.2018 kumottiin osa kaavamerkinnöistä. Tuusulanbulevardin alueella kumottiin merkinnät Ilmalan varikkoalueen itäpuolella Hakamäentien, Veturitien, pääradan ja Käpylän aseman väliin osoitetun kantakaupunki C2-alueen osalta. Alueella jää voimaan Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu eteläosassa keskustatoimintojen alueeksi ja muilta osin liikennealueeksi (LR).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.9.2017 Helsingin kaupunkistrategian vuosille 2017–2021. Strategian mukaan yleiskaavan toteuttamisen suunnittelu aloitetaan Vihdintien bulevardista ja Tuusulanbulevardin suunnittelua viedään eteenpäin. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2017 yleiskaavan toteuttamisohjelman, jossa suunnitteluperiaatteiden kohteena olevat alueet on priorisoitu ensimmäiseen suunnittelu- vaiheeseen

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja monilta vuosikymmeniltä. Suunnittelualueella on kaavoittamatonta aluetta moottoritien osuudella ja sitä reunustavalla viheralueella sekä puistoalueella. Kaavoitetulla alueella on katualueita, liikennealuetta, rata-aluetta, puistoa, urheilua- luetta, teollisuus-, toimitila- ja asuinkortteleita, liiketilaa ja palveluraken- nusten kortteleita.

Kaupunki omistaa laajoja yleisiä alueita, Tuusulanväylän liittymän ramppialueet Käpylän aseman kohdalla sekä suuren osan Metsälän toimitila-alueen tonteista. Valtio omistaa rautatiealueen ja Tuusulanvay- län alueen. Useita tontteja on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistamilla tonteilla Metsälän alueella on voimassa olevia vuokrasopi- muksia.

Suunnitteluperiaatteiden taustaa

Listan liitteeseen 3 on koottu Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupun- gin suunnitteluperiaatteiden taustaa ja perusteluja.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana



Tuusulanbulevardin vuorovaikutustyö aloitettiin keväällä 2017, jolloin Metsälän toimitila-alueen yrittäjille järjestettiin kyselytutkimus alueen kehittämistoiveista. Tutkimuksen tulokset esiteltiin yrittäjille. Vuoden 2018 tammikuussa järjestettiin alueen kehittämisestä työpaja yhteistyössä Käpylän asemanseudun yritysten kanssa.

Tuusulanbulevardin suunnittelun etenemistä esiteltiin näyttely- ja esittelytila Laiturilla järjestettävässä näyttelyssä, joka avautui 23.11.2017. Näyttely oli avoinna heinäkuuhun 2018 asti ja aineistoa täydennettiin suunnittelutyön edetessä. Näyttelyssä esiteltiin myös muita käynnissä olevia bulevardihankkeita.

Bulevardikaupunki-näyttelyn yhteydessä järjestettiin keväällä 2018 useita työpajoja, joissa suunnittelijat kertoivat bulevardihankkeista ja kaupunkilaiset saivat tuoda esiin näkemyksiään siitä, mitä suunnittelussa tulisi huomioida. Työpajojen tulokset olivat esillä näyttelyssä. Työpajojen lisäksi Tuusulanbulevardin suunnittelun etenemistä on esitelty ja siitä on keskusteltu Maunulan aluefoorumissa.

Bulevardikaupunki-näyttelyn aikana ja sen jälkeen saatiin sekä myönteisesti että kielteisesti suhtautuvia mielipiteitä. Kielteisissä vastauksissa on korostunut huoli ajoneuvoliikenteen sujuvuudesta. On myös tuotu esiin huoli ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta melu- ja ilmanlaatuhaitoista erityisesti niillä bulevardin osuuksilla, joissa vapaa rakentamisalue on kapea.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 31037229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Anna Böhling, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 310 37211

anna.bohling(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, maankäyttö, yleiskaava, puhelin: 310 37070



11.12.2018

jouko.kunnas(a)hel.fi
Markku Granholm, liikenneinsinööri, joukkoliikenne, puhelin: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi
Mikko Juvonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Anna Karlsson, tiimipäällikkö, kaupalliset selvitykset, puhelin
anne.karlsson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tuusulanbulevardi - Bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet
- 3 Taustaa ja perusteluja
- 4 Suunnittelun eteneminen ja vuorovaikutus

Oheismateriaali

- 1 Tuusulanbulevardi - Kansainvälisen yritystoiminnan, työn ja urbaanin asumisen paikka

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 52

HEL 2018-008809 T 10 03 03

Nimistötoimikunta jatkoi asian käsittelyä edellisessä kokouksessa käydyssä keskustelun pohjalta.

Nimistötoimikunta päätti esittää, että Tuusulanväylän bulevardisointihankkeen yhteydessä alueen pääkatua jatketaan Kehä I:lle eli Muurimestarintielle saakka nimellä Mäkelänkatu–Backasgatan. Tämän jälkeen katu muuttuu moottoritieksi, jonka nimenä säilytetään Tuusulanväylä–Tusbyleden. Moottoritie jatkuu samalla nimellä Vantaan ja Tuusulan puolella.

Mäkelänkadun varret tullaan liittämään nykyiseen kaupunkirakenteseen kantakaupunkimaisella katuverkostolla. Nimistötoimikunta linjasi, että näille alueille suunniteltava nimistö tulee mahdollisuuksien mukaan tukeutumaan olemassa olevaan, ympäröivään nimistöön ja niiden aihepiireihin. Jokainen suunnittelualue tullaan kuitenkin käsittelemään nimistön osalta omana kokonaisuutenaan. Suunnittelualueiden ja tär-



keimpien nimistökohteiden nimeämisessä suositellaan mahdollisimman varhaista käsittelyä. Suunnittelun varhaisimmassa vaiheessa voidaan käyttää esimerkiksi olemassa olevien pääkatujen nimiä kohteiden paikantamisessa.

Helsingin kaupungin uusi aluejakotyöryhmä tullaan todennäköisesti nimeämään vuoden 2019 alussa. Aluejakotyöryhmän tehtävänä on selvittää uudis- ja täydennysrakentamisen vaikutuksia kaupungin aluejakoihin ja tehdä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ehdotus virallista kaupunginosajakoa ja hallinnollista piirijakojärjestelmää koskeviksi aluejakomuutoksiksi. Aluejakotyöryhmän työskentelyn yhteydessä nimistötoimikunta tulee käsittelemään aluejakomuutoksiin liittyviä nimeämistarpeita mahdollisesti myös puheena olevan alueen osalta.

22.08.2018 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi



12

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
MAL 2019 -suunnitelman luonnoksesta (a-asia)**

HEL 2018-011786 T 10 00 00

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MAL 2019 -suunnitelmaluonnos on hyvä kokonaisuus, joka on pääpiirteissään Helsingin tavoitteiden ja kaupunkistrategian mukainen. Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelu yhdessä on perusteltua, sillä niiden vaikutukset liittyvät aina kiinteästi toisiinsa. Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma on erittäin laaja kokonaisuus toisiinsa järjestelmätasolla linkittyviä toimenpiteitä, joten on tärkeää, että niitä arvioidaan yhteisesti hyväksytyjen tavoitteiden kautta. Seudullinen suunnittelu vaatii onnistuakseen yhteisesti hyväksytyyn vision ja tavoitteet. MAL-suunnitelma on valmisteltu siten, että ensin on päätetty poliittisesti seudun tavoitteet maankäytölle, asumiselle ja liikenteelle. Tämän jälkeen suunnitelman toimenpiteet ovat jalostuneet iteratiivisesti siten, että suunnitelma toteuttaa sille asetetut tavoitteet. Vaikutusarvioinneissa ei ole lähdetty tavoitteidenmukaisuudesta, vaan arvioinnin tuloksia on verrattu tavoitteisiin. MAL-suunnitelman toteutettavuutta on arvioitu myös tällä hetkellä käytössä olevien taloudellisten resurssien puitteissa.

Työssä on tunnistettu vaikuttavimmat M+A+L -kärkikeinot, joilla seudulle päätetyt tavoitteet voidaan saavuttaa. Vaikka monet toimenpiteet vaativat vielä jatkosuunnittelua eivätkä riipu yksin Helsingin seudun toimenpiteistä, vaan vaativat esim. lainsäädännöllisiä muutoksia ja valtiovallan aktiivista otetta, on kokonaisuus hyvä. Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035. Suunnitelman toteuttamisen kautta voidaan osoittaa Helsingin seudun edelläkävijyyttä sekä seudullisen yhteissuunnittelun että globaalin ilmastohaasteen ratkaisijana.

Arviointikehikko muodostaa kattavan paketin, jonka kautta suunnitelman vaikuttavuutta ja vaikutuksia on arvioitu. Myös työn iteratiivinen jatkuvasti parempaan suunnitelmakokonaisuuteen tähdännyt suunnitteluprosessi on ollut hyvä.

MAL-suunnitelmalle on eduksi, että se on laadittu tiiviissä yhteistyössä Uusimaa-kaavan 2050 kanssa. Menettely, jossa pitkän aikavälin hankkeisiin ja yli-maakunnallisiin yhteyksiin keskitytään maakuntakaavatyössä samaan aikaan kuin MAL-työssä on keskitytty pääosin lähitule-



vaisuuteen, on perusteltu. Suunnitelmassa on huomioitu Helsingin yleiskaavan tavoitteet ja yleiskaavan toteuttamishjelmassa esitetty aluekokonaisuuksien toteutusjärjestys.

Helsingin seudun merkitys koko Suomen kilpailukyvyllä on merkittävä – samoin Helsingin merkitys Helsingin seudulle. Onkin tärkeää, että Helsinkiin kohdistetaan riittävästi investointeja, jotta voidaan varmistaa koko seudun kilpailukyky verrattuna kansainvälisiin verokkikaupunkeihin. Valtion rahoitusosuutta seudun liikenneinvestoinneista tulee kasvattaa, kun seudun väestönkasvu on historiallisen korkealla tasolla. Pesararata on nostettava työssä ennen vuotta 2030 toteutettavien hankkeiden listalle. Hankkeella on myös seudullisia vaikutuksia, vaikka sen rooli on olennainen ensisijaisesti valtakunnallisen raideverkon kapasiteetin lisäämisessä. Hankkeen toteuttaminen on edellytys esimerkiksi lentoradan toteuttamiselle.

MAL-suunnitelman päästövähennykset on kohdistettu liikenteeseen. Päästövähennystavoitteet ovat saman suuruiset kuin, mitä Helsingin kaupunki on asettanut omissa päästövähennystavoitteissaan. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaikkien vähennystoimenpiteiden edistämistä ja toteuttamista. Jatkossa tulisi panostaa myös rakennuskannan energiatehokkuuden huomioimiseen seudullisissa tavoitteiden asettamisessa. Helsinki on huomionnut rakennuskannan energiatehokkuuden Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassaan ja aikoo osaltaan edistää myös tätä puolta lähivuosina. Jatkossa seudun yhteiset tavoitteet sekä uuden että peruskorjattavan rakennuskannan energiatehokkuuden osalta tukisivat kaikkia seudun kuntia päästövähennystavoitteiden asettamisessa myös rakennuskannan osalta.

Maankäyttö

MAL 2019 -suunnitelman maankäytön kokonaisuus on perusteltu. Maankäytön kasvu on tarkoituksenmukaista ohjata seudun ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille. Nämä ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet ohjaavat maankäyttöä perustellusti hyvin saavutettaville alueille ja keskuksiin. Yhteiskuntarakenteen laajenemissuunnat on hyvä kytkeä liikennejärjestelmän laajennusinvestointeihin. Pelkkään yksityisautoiluun tukeutuvien alueiden laajentaminen ei ole tavoitteiden valossa perusteltua.

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin yleiskaavan toteuttamishjelman ensimmäisen vaiheen mukainen. Suunnitelmaan sisältyvät kaupunkistrategiassa esiin nostetut Vihdinbulevardi ja Tuusulanbulevardi pikaraitiotieineen sekä Viikin–Malmin pikaraitiotie ja siihen kytkeytyvä maankäyttö mm. Malmin lentokentällä. Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet



jo päätetyt liikennehankkeet, kuten Raide-Jokeri, Kruunusillat ja kanta-kaupungin raitiotieverkon laajennus.

Suunnitelmassa tehdyt maankäytön ratkaisut mahdollistavat asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen. Mitä enemmän maankäyttö tiivistyy hyviin sijainteihin, sitä paremmin maankäyttö toteuttaa MAL-suunnitelman tavoitteita. Valtion eri viranomaisten tulee toiminnallaan sitoutua Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun kasvun mahdollistamiseen ja tukea kaavallisten edellytysten luomista asuntorakentamista varten. Lainsäädännölliset esteet tulisi raivata ja arvioida tehtävien päätösten vaikutukset asuntorakentamisen edellytyksiin.

Uuden maankäytön sijoittaminen erityisesti kestävästi hyvin saavutettaville alueille ja täydennysrakentamisen roolin korostaminen ovat keskeisiä toimenpiteitä, joilla kaupunkiseudun maankäyttöä kehitetään. Tämä on myös Helsingin oma tavoite ja keskuskaupungin näkökulmasta tavoiteltava suunta seudulla.

Asemanseutujen kehittämisen nostaminen kärkitoimenpiteeksi on perusteltua, sillä asemanseuduilla on mahdollista tarjota vaihtoehtoinen matka kestävällä kulkutavoilla. Valtion tulee luopua tarpeettomista liikennealuevarauksista asemanseuduilla ja toimia aktiivisesti edistääkseen valtion toimijoiden omistuksessa tai hallinnassa olevan maankäyttöpotentiaalin käyttöön ottamista.

Östersundomin alueen toteuttamisen ja siihen liittyvän metroyhteyden suunnittelua tulee jatkaa. Tavoitteena tulee olla metron jatkeen toteuttamispäätöksen tekeminen 2020-luvun puolessa välissä. Uusien liikenneinvestointien ja niihin kytkeytyvien ensisijaisten maankäytön kehittämisalueiden toteuttamisjärjestystä tulee tarkastella seudullisesti yhteinäisillä kriteereillä alueiden asuntorakentamisen kokonaispotentiaali huomioiden.

Asuminen

MAL-suunnitelmassa on hyvin huomioitu asuntomarkkinoiden seudullinen kokonaisuus ja tunnistettu asuntopoliittisesti ajankohtaiset ja kriittiset kärkikeinot, joilla suunnitelman tavoitteet voidaan saavuttaa.

Helsingin seudun asuntotuotannon taso on tärkeä pitää riittävän korkeana myös tulevaisuudessa. Riittävä tuotannon taso etenkin seudun ydinalueilla vastaa parhaiten asuntokysyntään ja hillitsee hintojen nousua seudun kalleimmilla alueilla. MAL-sopimuksen vuoden 2019 asuntotuotannon tavoitetaso 16 500 asuntoa vuodessa on perusteltua säilyttää. Helsingin tavoitetasoksi määritelty 6 600 asuntoa vuodessa on samansuuntainen kaupunkistrategian kanssa ja siten tarkoituksenmukainen.



nen. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää tuotantoedellytysten luomista, minkä tulee olla kuntien ja valtion yhteinen tehtävä.

Suunnitelman tavoite kohtuuhintaiselle eli omakustanteiselle ja pitkäaikaisesti kohtuuhintaiselle tuotannolle on erittäin hyvä ja perusteltu. Tavoitteella turvataan eri puolilla seutua monipuolinen asuntokanta ja mahdollistetaan asumisen polun alkuvaiheessa olevien, esimerkiksi nuorten, pääsy asuntomarkkinoille. Monipuolinen asuntokanta helpottaa myös asuntokuntien liikkumista asuntomarkkinoilla elämäntilanteiden muuttuessa. Se, että tavoite on edelliseen suunnitelmaan verrattuna joustavampi, on hyvä asia. Helsingin tavoite 30 % vuotuisesta tuotannosta on tarkoituksenmukainen, kuten muut kunnittaiset painotukset (PKS 30 % / KUUMA 20 %). Kuntien tulee suunnitelmaa toteutettaessa aktiivisesti huolehtia kohtuuhintaisen tuotannon edellytyksistä, ja valtion tulee huolehtia tukemiensa omakustanteisten asumisen rahoitusmuotojen kilpailukykyisyydestä. Pitkäaikaisesti kohtuuhintainen asuminen on Helsingille erityisen tärkeää, jotta myös heikommin toimeentulevien asuntokuntien asuminen on mahdollista seudun keskuskaupungissa ja jotta monipuolisia asuinalueita voidaan toteuttaa. Huomiota monipuolisten rahoitus- ja hallintamuotojen ohella tulee kiinnittää tasapainoiseen asuntojen huoneistotyyppi- ja kokojakaumaan seudun eri osissa. Tätä voisi suunnitelmassa painokkaaminkin tuoda esiin ja esittää konkreettisia keinoja.

Elinympäristön laadun varmistamisessa on erittäin tärkeää seudun heikoimpien alueiden elinvoimasta huolehtiminen, mikä on jo suunnitelman tavoitteenasettelussa hyvin huomioitu. Segregaation ehkäisy tulee nostaa merkitykselliseen asemaan suunnitelman toteuttamisessa. Segregaatiokysymys on nimenomaan urbaanien alueiden erityiskysymyksiin ja haasteisiin vastaamista, mikä tulee näkyä mm. suunnitelmassa mainitun myönteisen erityiskohtelun ohjelman valmistelussa ja toteuttamisessa. Myös asuntokannan laadusta huolehtiminen on segregaation ja alueiden vetovoimaisuuden näkökulmasta tärkeää. Tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan kuntien ohella myös muiden instituutioiden vuokranantajien ja asunto-osakeyhtiöiden panosta, mitä voisi suunnitelmassa enemmän tuoda esiin samoin kuin ratkaisukeinoja näiden muiden sidosryhmien osallistamiseksi.

Rakennuskannan energiatehokkuuden näkökulma on nostettu suunnitelmassa esiin, mutta sille ei ole asetettu varsinaisia tavoitteita, kuten liikenteelle on. Helsinki on huomionnut rakennuskannan energiatehokkuuden Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassaan ja aikoo osallistua edistää asiaa lähivuosina. Tulevaisuuden haasteita seudulla on erityisesti jo olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuden parantaminen. Lisäksi tarvitaan uusia avauksia hiilineutraalin asuntorakentamisen kehittämiseen.



Valtion rooli MAL-suunnitelman asumisen kokonaisuuden toteutumisessa on erittäin keskeinen. Valtion tulee kaikin keinoin tukea seudun keskuskaupungin kasvua monipuolisen asuntotuotannon edellytyksiä luomalla ja mm. täydennysrakentamisen esteitä poistamalla. Täydennysrakentaminen ja purkava lisärakentaminen ovat keskeisiä keinoja myös alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tasapainottamisessa. Valtion maaomaisuuden valjastaminen seudun kasvuun on myös tärkeää. Valtioon sopimuskumppanina tulee voida luottaa ja valtion asuntopolitiikan tulee olla pitkäjänteistä. On tärkeää, että liikenneinvestoinnit ovat riittäviä, jotta ne tukevat asuntotuotannon käynnistymistä ja tarjoavat uusille asukkaille kilpailukykyiset liikkumisen mahdollisuudet.

Liikenne

On hyvä, että MAL-työssä on lähdetty suunnittelemaan ja kehittämään seudun liikennejärjestelmää ja maankäyttöä peilaten vahvasti asetettuihin tavoitteisiin. Tässä on nähtävissä selvää edistystä verrattuna aiempaan HLJ-suunnitelmiin. Tavoitelähtöisyys näkyy suunnitelmassa mm. siten, että seudulle aidosti suunnitellaan nykyistä kestävämpään liikkumiseen painottuvaa liikennejärjestelmää ja esitetään toimenpiteitä, jotka tehokkaimmin edistävät asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Suunnitelman on myös arvioitu olevan toteutettavissa käytössä olevien taloudellisten resurssien puitteissa, sillä suunnitelman investointikustannukset jyvitettyinä vuositason tasolle eivät poikkea nykyisestä seudun investointitasosta.

Seudun kasvu edellyttää myös jatkossa suuria investointeja liikennehankkeisiin sekä kunnilta että valtiolta. Helsingin seudun merkitys koko maan kansantaloudelle on niin merkittävä, että myös valtion tulisi tunnustaa, että Helsingin seudun liikennejärjestelmästä huolehtiminen on seudun ja maan kilpailukykyyn turvaamisen edellytys. Valtio hyötyy myös taloudellisesti seudun kasvusta, joten sen rooli suunnitelmassa esitettyjen liikenneinvestointien rahoittamisessa tulisi olla nykyistä suurempi.

Suunnitelman vaikutustarkastelut

Työn aikana on päivitetty seudulla käytettävä liikenne-ennustemalli (Helmet), jolla on arvioitu MAL-työn liikennejärjestelmävaikutuksia. Päivitetyllä Helmet 3 -mallilla tullaan jatkossa tekemään Helsingin erilaisten maankäyttöhankkeiden sekä erillisten liikennehankkeiden liikennejärjestelmävaikutustarkasteluja. Päivitettyä Helmet-mallia tullaan käyttämään mm. liikenteen hankearviointeihin ja melulaskentojen lähtötietojen tuottamiseen. Hankearviointia ja vaikutustarkasteluja on haasteellista tehdä pelkästään noin kymmenen vuoden päähän, sillä investointiko-



konaisuus, joita liikennemallilla tutkitaan, edellyttää pidemmän aikavälin toteutuakseen. Sen vuoksi olisi tärkeää, että seudun maankäyttöön liittyvien hankkeiden arviointiin olisi käytettävissä myös pidemmälle tulevaisuuteen sovittu malli liikennejärjestelmiseen ja maankäyttöineen. Tähän näkökulmaan liittyen Helsinki esittää, että MAL-työssä tuotetaan liikenne-ennustemallilla tehtävien tarkastelujen pohjaksi maankäyttöprojektiot myös pidemmälle tulevaisuuteen, joissa huomioidaan nykyisen asuntotuotantoennusteen ohella myös jo nyt suunnittelussa olevia alueita (esim. vuosille 2040 tai 2050) ja lisäksi siihen sopiva liikenneverkko.

Joukkoliikenteen edistäminen

Pisarrarata

Suunnitelmaluonnoksessa todetaan, että Helsinki–Pasila -välin rautatiejärjestelmää tulee kehittää. Se esitetään tehtäväksi uudistamalla toimintamalleja ja tekemällä pieniä infratoimenpiteitä. Lisäksi todetaan, että uuden kulunvalvonnan ja seisontavarikoiden (päärata ja rantarata) suunnittelu ja niiden tuomat muutokset liikennöintisuunnitelmiin tulee käynnistää välittömästi. Samalla Pisarraradan liikennöintisuunnitelma ja ratasuunnitelma tulee tarkistaa niiden mukaiseksi. Ratapihan kapasiteettia lisäävä ja juna- ja metrojärjestelmien integrointia parantava Pisarraradan investointi toteutetaan ennen kuin linjaraiteiden kapasiteettia ja junatarjontaa Pasilasta pohjoiseen lisätään merkittävästi toteuttamalla Lentorata. Pisarran oletetaan valmistuvan vuoden 2030 jälkeen.

Pisarrarata varmistaa tehokkaan rautatieliikenteen laajalla alueella. Myös junavuorojen yleinen lisääminen on mahdollista, koska Helsingin ja Pasilan väliselle rataosuudelle vapautuu lisää tilaa. Liikenneviraston selvitysten mukaan Etelä-Suomen rautatieverkon ruuhkautuminen on kestänyt viimeistään vuonna 2035, ellei kehittämistoimia toteuteta. Pisarran ennakoitu rakentamisaika on 10 vuotta, joten on tärkeää, että päätöstä kapasiteettiongelmien ratkaisemiseksi ei lykätä. Pisarraradan suunnitteluvaihe on valmistunut keväällä 2017, kun asemakaava ja rata- ja rakentamissuunnitelmat hyväksyttiin. Pisara mahdollistaa merkittävän kapasiteetin kasvattamisen koko Etelä-Suomen rataverkolla ja mm. Lentoradan rakentamisen. Korkeimman hallinto-oikeuden 8.11.2018 tekemä päätös olla vahvistamatta osia Helsingin uudesta yleiskaavasta ohjaa tulevaisuuden maankäyttöä vielä suunniteltuakin enemmän täydennysrakentamiseen ja asemanseuduille, joten Pisarraradan merkitys korostuu tulevaisuudessa entisestään myös maankäytön näkökulmasta.

Nykytilanteessa Suomen kahden vilkkaimmin liikennöidyn joukkoliikennejärjestelmän, metron (300 000 matk/päivä) ja lähijunien (200 000



matk/päivä), välinen vaihtoyhteys on heikko. Lisäksi rautatieaseman kattamattomat lähijunalaiturit ovat kaukana vaihtoyhteyksistä ja laatutasoltaan vaatimattomia. Pissararata kytkee nyt toisistaan erilliset lähijuna- ja metrojärjestelmät toisiinsa huomattavasti nykyistä paremmin ja integroi ne toisiinsa kytkeytyväksi kokonaisuudeksi. Pissararadan toteuttaminen mahdollistaa kaupunkiradoilla liikennöitävien lähijunien kytkemisen toiminnallisesti lähemmäksi metroa.

Pissararata parantaa ydinkeskustan työpaikkojen saavutettavuutta merkittävästi, minkä lisäksi keskustan liikekiinteistöt integroidaan huomattavasti nykyistä paremmin asemaan. Kolmen kantakaupungin aseman ympäristössä (1,5 km etäisyys asemasta) on nykytilanteessa yht. 107 000 asukasta ja 175 000 työpaikkaa. Pissararata tuo lähes 70 000 työpaikkaa ja lähes 50 000 asukasta kaupunkirataliikenteen palvelualueelle. Näitä hyötyjä ei saavuteta ratkaisulla, joilla ei tule uusia asemia kantakaupunkiin. Pissararata vapauttaa kapasiteettia Helsingin ja Pasiilan välillä ja sujuvoittaa sekä lähi- että kaukojunien kulkua mahdollistaen molemmille omat raiteet. Se vapauttaa kahdeksan laituriraiteen ja neljän linjaraitteen verran kapasiteettia ruuhkautuneella päärautatieasemalla. Tämä puolestaan mahdollistaa kaukojunaliikenteen lisäämisen ja edelleen ratakäytävien maankäytön kehittämisen.

Koska pääkaupunkiseudun ja Helsingin asuntotuotanto on historiallisen korkealla tasolla, on valtion perusteltua osallistua myös jatkossa raskaan raideliikenteen infrastruktuurin rahoittamiseen seudulla. Viimeisen kymmenen vuoden aikana selvästi pienin osa valtion pääkaupunkiseudulle kohdistuneista raskaan raideliikenteen investoinneista on tullut Helsinkiin. Investoinnit ovat pääosin kohdistuneet Vantaalle (kehärata) ja Espooseen (länsimetro).

Valtakunnallisen rautatieliikenteen kapasiteetin kasvattamiseksi, asuntotuotannon vauhdittamiseksi ja rautatie- sekä metrojärjestelmien yhteen kytkemiseksi tulee Pissararadan toteuttaminen aikatauluttaa ennen vuotta 2030.

Pikaraitiotiehankkeet

Helsingin maankäytön kehittämisen kannalta on erittäin tärkeää, että uuden yleiskaavan toteuttamisohjelman ensimmäiseen vaiheeseen aikataulutetut kolme uutta pikaraitiotiehanketta (Vihdinbulevardin pikaraitiotie, Viikin–Malmin pikaraitiotie ja Tuusulanbulevardin pikaraitiotie) ovat mukana ensimmäisen vaiheen toteutusohjelmassa. On myös perusteltua edistää seudun muita pikaraitiotiehankkeita, mutta samalla on huolehdittava siitä, että esitettyjen raitiolinjojen matkustajakysyntä on raitiotieinvestoinnin kannattavuuden edellyttämällä tasolla. Siten on perusteltua rakentaa seudun pikaraitotieverkosto laajentaen maankäytöl-



tään tiiviissä ytimessä olevaa kantakaupungin raitiotieverkkoa hyödyntäen myös olemassa olevaa infraa.

Jo päätettyihin joukkoliikennehankkeisiin (Ve 0) tulee lisätä Kalasataman raitiotie (Kalasatama-Pasila) ja HSL:n raitioliikenteen linjastosuunnitelman (Raili) raitiotiehankeet.

Vaikutustenarviointiluonnoksessa esitetty isojen hankkeiden lipunhinta-vaikutusten arviointi on oikea askel seudullisten hankkeiden keskinäisen vertailun kehittämisessä sekä suunnittelu- ja toteutusaikataulultaan useita vuosia kestävien hankkeiden vaikutusten arvioinnissa. Työtä tulee jatkaa ja arvioita päivittää suunnittelutiedon lisääntyessä. Helsinki ei pidä realistisena eikä kestäväenä ratkaisuna lipunhintojen voimakasta nostamista infrakustannuksista johtuvien kustannusten kattamiseksi. Kohtuuttoman suuret lipunhintojen korotukset väistämättä johtavat joukkoliikenteen osuuden pienenemiseen ja siten vievät pohjaa suurten joukkoliikenneinvestointien mielekkyydeltä.

Raitiotiehankeet ovat keskeisessä roolissa myös koko pääkaupunki-seudun maankäytön kehittämisessä, kestävä liikumisen edistämiseksi ja alueiden saavutettavuuden parantamisessa. Helsingin pikaraitiotiehankeet ovat osa seudullista raideliikennejärjestelmää, joten valtion osallistuminen hankkeiden suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin on tärkeää.

Metron kapasiteetin varmistaminen

MAL-suunnitelmassa on myös esitetty investointeja, jotka parantavat nykyisen järjestelmän palvelutasoa. Tästä hyvä esimerkki on metron automatisointi, joka on tärkeä toteuttaa valtion kanssa yhteishankkeena seuraavan vuosikymmenen aikana. On hyvä, että MAL-suunnitelmassa on tuotu esiin tarve Matinkylän kääntöraiteista Länsimetron jatkeen rakentamisen yhteydessä. Matinkylän kääntöraiteiden tarvetta tulee selvittää mahdollisimman pian, koska raiteen rakentamatta jättämisellä on arvioitu olevan vaikutusta metron liikennöinnin sujuvuuteen, Sammalvuoren varikkokapasiteetin hyödyntämiseen sekä metron häiriöherkkyyteen koko metrolinjastolla.

Bussiliikenteen kehittäminen

Bussiliikenteen kehittämistä kannattaa jatkaa tiheästi liikennöitäviin runkolinjoihin ja niitä täydentäviin liityntälinjoihin perustuen. On hyvä, että MAL-suunnittelussa on nostettu esille tarve erillisen bussiliikenteen kehittämisohjelman laatimiselle. Päästövähennysten osalta tulee kehittämisohjelmassa ottaa huomioon myös bussiliikenteen sähköistämisen vaikutukset linjastoon ja aikatauluihin, jotta bussiliikenteen sähköistys ei nostaisi tämän osalta turhaan operointikustannuksia.



Pyöräliikenteen edistäminen ja siihen liittyvät hankkeet

Suunnitelmassa on esitetty erinomaisia ehdotuksia pyöräliikenteen kehittämiseksi ja on hyvä, että pyöräliikenne nähdään aidosti omana liikennemuotonaan liikennejärjestelmässä. Pyöräliikenteen edistämisen kannalta on erittäin hyvä asia, että uusi maankäyttö keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja erityisesti raideliikenteen varteen. Tämä mahdollistaa myös pyörä- ja joukkoliikennematkojen yhdistämisen. On myös kannatettavaa, että suunnitelmassa seudulle esitetään kansainvälisen mallin mukaan koordinoitihenkilöä pyöräliikenteen edistämiseen.

Kaupunkipyöräjärjestelmän laajentaminen seudulla siten, että eri kuntien järjestelmät ovat täysin yhteensopivia, on käytännössä vaikeaa johtuen mm. nykyisen hankintasopimuksen rajoitteista. Täysimittaisesti nykyisten järjestelmien kattavuutta ja toimintaa voidaan uudistaa nykyisen sopimuskauden päätyttyä vuonna 2025.

Suunnitelmaluonnoksen karttaesityksistä puuttuvat pääsääntöisesti merkinnät seudullisesti merkittävästä pyöräliikenteen verkostosta ja pääyhteyksistä sekä tulevista investoinneista. Näiden esittämistä pääkartoilla tulisi vakavasti harkita.

Joukkoliikenneyhteyksien ja matkaketjujen kehittäminen

Kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvattaminen suunnittelualueella on edellytys alueen kestäväälle kasvuille. Vaihdollisten matkojen kasvussa on hyvä, että suunnitelman toimenpiteissä on huomioitu matkaketjujen sujuvuus ja vaihtovastuksen pienentäminen. Tässä sekä pyörä- että autojen liityntäpysäköinnin kehittäminen on keskeistä. Helsinki haluaa korostaa, että alueiden toteuttamisen esteenä olleet rahoituksen pullonkaulat tulisi ratkaista etupainotteisesti jo MAL-sopimusvaiheessa niin, että sovittua kustannusvastuunjakoa kuntien ja valtion välillä noudatetaan.

Seudun liikennejärjestelmän rahoitus

Helsingin seutu vastaa merkittävästä osasta koko valtakunnan uudistuotannosta. Kasvusta johtuvat kunnille kohdistuvat investointitarpeet ovat merkittäviä. Investoinnit raideliikenteeseen takaavat paremman työmarkkinoiden toimivuuden ja mahdollistavat kaupunkiseutujen kasvupotentiaalin hyödyntämisen. Ne ovat lisäksi tärkeitä talouskasvun kiihdyttämiseksi ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Viesti valtion toimijoiden suuntaan on oltava nyt esitettyä selkeämpi: valtion investointeja Helsingin seudun liikennejärjestelmään ei tule vähentää, vaan kaupunkiseudun ja koko maan kilpailukyvyyn turvaamiseksi valtion in-



vestoinnit tulee kasvattaa vähintään sille suhteelliselle tasolle, jossa ne ovat olleet kuluvan vuosikymmenen vaihteen aikaan.

MAL-suunnitelmaluonnoksessa yhdeksi keskeiseksi toimenpiteeksi on nostettu liikenteen hinnoittelu. Jos valtakunnallisesti luodaan kaupunki-seutujen tienkäyttömaksuille lainsäädännölliset edellytykset ja maksuja otetaan käyttöön, on Helsingin seudun maksutulojen kohdennettava lisäresurssina seudun liikennejärjestelmän kehittämiseen eivätkä ne saa syrjäyttää valtion rahoitusta. Tienkäyttömaksut ovat selvitysten perusteella vaikuttava keino tehostaa liikenneverkon käyttöä, ohjata kulkutavalintoja, vähentää päästöjä ja saada lisärahoitusta järkeviin liikennehankkeisiin.

Tieliikenneverkon kehittäminen

Kehä I:llä on koko maantieverkon suurimmat liikennemäärät ja se palvelee oleellisesti myös seudullista liikkumista. MAL-suunnitelman hankelistalle tulee nostaa Kehä I:ltä Myllypuron ja Itäväylän eritasoliittymät sekä Koivusaaren eritasoliittymä Länsiväylällä, joiden toteuttamiseen Helsinki on varautunut 10 vuoden investointiohjelmassa. Kehä I:n liittymien parantaminen edistäisi merkittävästi liikenneturvallisuutta, ja molempiin liittyy myös maankäytön kehittämistä. Koivusaaren uusi liittymä mahdollistaa alueen maankäytön toteuttamisen. Helsingin maantieverkon kehittämishankkeista suunnitelmassa on tällä hetkellä mainittu vain Kuninkaantammen ja Ilmasillan (ent. Tattarisilta) eritasoliittymät, jotka molemmat liittyvät jo päätettyihin merkittäviin maankäytön kehittämishankkeisiin.

Raskaan liikenteen taukopaikoista on valmistumassa selvitys, jonka tavoitteina on aikaansaada raskaan liikenteen taukopaikkojen toteuttamisen kustannus- ja vastuunjakomalli Helsingin seudun alueelle, kuntien ja valtion yhteinen sitoutuminen kustannus- ja vastuunjakomalliin MAL-sopimukseen kirjattavaksi sekä etsiä liiketaloudellisesti kannattava toteutuskonsepti palvelukokonaisuudelle. Selvityksessä esitetyt toimenpiteet tulee sisällyttää MAL 2019 -suunnitelmaan. Erityisesti valtion rahoitusosuuden turvaamiseksi tulee MAL-suunnitelmaan saada kirjaus valtiolta seuraavalla MAL-sopimuskaudella tarvittavan rahoitusosuuden suuruudesta. Seudulla ei ole viime aikoina toteutunut yhtään raskaan liikenteen taukopaikkaa ja tehdyn selvityksen perusteella näyttäisi siltä, ettei mikään kunta olisi erityisen innokas ottamaan taukopaikkaa alueelleen. Taukopaikkojen toteuttaminen tulisi olla ensisijaisesti valtion vastuulla ja tämän tulisi käydä ilmi suunnitelmaluonnoksesta.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016–2019 sovittiin kustannusjaosta liityntäpysäköinti-investointien toteuttamisessa. Tämän myötä useat kunnat



ovat käynnistäneet neuvotteluja liityntäpysäköintikohteiden kustannusten jaosta sopimiseksi, mutta neuvotteluissa ei ole päästy ratkaisuun, jossa valtio osallistuisi hankkeiden toteutukseen. Siten myös toteutettavien liityntäpysäköintipaikkojen osalta MAL-suunnitelmaluonnoksessa tulisi käydä selkeästi ilmi valtiolta seuraavalla sopimuskaudella tarvittavan rahoitusosuuden suuruus. Rahoitettavissa kohteissa tulisi olla mukana Helsingin alueella sijaitseva, syksyllä 2018 avattu noin 300 auto-paikan liityntäpysäköintikohde Kalasatamassa.

MAL-suunnitelmassa ja sen hankkeissa tulee huomioida Helsingin Sataman kuljetusten ja liikenteen tarpeet, sillä se on Euroopan vilkkain matkustajasatama ja Suomen johtava ulkomaanliikenteen ja -kaupan yleissatama. Vuonna 2017 Helsingin Sataman kautta kulki 12,3 miljoonaa matkustajaa ja tavaraa yhteensä 14,3 miljoonaa tonnia. Sataman vaikutukset seudun talouteen sekä pääkaupunkiseudun matkailupalveluihin, paikallis- ja kaukoliikenteeseen ja vähittäiskauppaan ovat merkittäviä. Helsingin kaupunkistrategiassa tavoitellaan kaksoiskaupunkikonseptiä Helsingin ja Tallinnan välille. Strategiassa edellytetään myös aktiivista kehittämistä liike-elämän logistiin yhteyksiin ja elinkeinoelämän kilpailukykyä parantaviin liikennejärjestelyihin.

Kasvavan seudun tie- ja katuverkon liikenteellinen palvelutaso on hyvä MAL-suunnitelman toimenpiteiden vaikutusarvioinneissa, kun arvioinnissa huomioidaan myös seudullisen tiemaksujärjestelmän positiiviset vaikutukset autoliikenteen sujuvuuteen. Toteutuessaan tiemaksujen tulee ottaa huomioon elinkeinoelämän kuljetusten tarpeet eli jakeluliikenteen ei tule liikaa häiriintyä seudullisista tiemaksuista.

Liikenteen hiilidioksidipäästöjen vähentäminen

Helsingin kaupunki on valmistellut vuoden 2018 aikana Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman, jossa liikenteen osalta lasketut toimenpidekohtaiset päästövähennykset ovat suuruusluokatasoltaan samansuuntaiset MAL 2019 -suunnitelman päästölaskennan kanssa. Joiltain osin keinojen ryhmittelyssä on poikkeavuuksia. Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa tehokkaimmiksi liikenteen keinoiksi päästövähennyksien osalta osoittautuivat suuruusjärjestyksessä sähköautokannan kasvu, raskaan liikenteen ajoneuvoteknologia ja ajoneuvo-liikenteen hinnoittelu.

Autokannan käyttövoiman ja muiden ajoneuvoteknologioiden muutokset ovat merkittävässä roolissa tieliikenteen päästöjen vähentämisessä. Vaikutustarkasteluissa ei ole kuitenkaan otettu huomioon näiden muutosten toteutumisen edellytyksiä tai kustannusvaikutuksia.

Helsingin kaupungin teettämässä selvityksessä on tarkasteltu Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman ja Helsingin kaupungin ilman-



suojelusuunnitelmaan (2017–2024) kirjattuja liikennettä koskevia toimenpiteitä ja niiden vaikuttavuutta. Arvioinnin painopiste oli ajoneuvo-tekniologiassa ja sen kehityksessä. Selvityksen mukaan Helsingin toimenpideohjelman laskelmissa käytetty 30 % sähköauto-osuus Helsingissä saattaa tuoreimpien ennusteiden mukaan olla hyvinkin mahdollinen, samoin raskaan ajokaluston päästövähennystavoite, jos laadukasta uusiutuvaa polttoainetta on saatavilla riittävän edullisesti. Lisäksi on todettava, että tavoitteeseen pääsy edellyttää päästöttömän ajoneuvon hankintahintaan merkittäviä taloudellisia tukia tai muita verohelpotuksia. Muuten tavoitteeseen nähden nykyinen liian hidaskäyttö tai vähäpäästöisten ajoneuvojen osuuden kasvu ei nopeudu. MAL-suunnitelman toimenpiteissä ja vaikutusarvioinneissa voisi korostaa jatkossa entistä vahvemmin ilmansuojelua ja meluntorjuntaa, sillä kasvavalla seudulla nämä tekijät korostuvat ja vaikuttavat myös maankäytön kehittymiseen.

Ilmastonmuutoksen torjuntaan liittyvät haasteet ovat vaikutusmekanismeiltaan monimutkaisia. MAL 2019 -suunnittelussa asetettu liikenteen päästövähennys on haastava, mutta mahdollinen saavuttaa. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaikkien vähennystoimenpiteiden edistämistä ja toteuttamista. Tiemaksuilla on arvioitu olevan kerrannaisvaikutuksia myös muihin liikenteen päästöjä vähentäviin toimenpiteisiin. Käytettävät teknologiat kehittyvät jatkuvasti ja tutkimustiedon lisääntyessä myös itse päästölaskenta kehittyy. Tämän vuoksi myös päästölaskenta edellyttää aktiivista seuranta- ja päivittämistä. Liikenteen päästövähennemän osalta on huomioitava, että esitetyt toimenpiteet voivat muodostaa ristiriidan seudun MAL-suunnittelussa muiden strategisten tavoitteiden kanssa. Kuitenkin MAL-suunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä on arvioinneissa osoitettu saavutettavan kaikki neljä päätavoitetta, jotka liittyvät liikenteen päästöjen vähentämiseen, työvoiman saavutettavuuden paranemiseen, alueiden välisten erojen pienentymiseen ja yhteiskuntataloudelliseen tehokkuuteen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tehdä riittävät vaihtoehtoistarkastelut ja vaikutusten arvioinnit kulloinkin tarkoituksenmukaisimpien toimenpiteiden tunnistamiseksi ja osatavoitteiden asettamiseksi.

KUHA-hankeohjelma

KUHA-hankeohjelmaan esitetään suunnitelmassa paljon hankkeita, joiden kokonaiskustannukset nousevat korkeiksi. Tämän johdosta KUHA-ohjelman kokonaisrahoitusta tulee lisätä merkittävästi sekä kuntien että valtion taholla ja varautua hankkeiden suunnitteluvaiheiden nostoon. Muuten KUHA-hankkeiden toteuttaminen etenee Helsingin näkökulmasta aivan liian hitaasti. KUHA-hankkeista osan pitäisi oikeastaan kuulua normaaliin ELY-keskuksen tienpidon piiriin, kuten esimerkiksi maanteiden melusteiden rakentaminen ja parantaminen, ja näille pitäisi



si taata rahoitus ELY-keskuksen toimintamenoissa. Helsinki on investiohjelmassaan varautunut näiden yhteishankkeiden toteuttamiseen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 18.12.2018 mennessä.

Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteinen MAL 2019 -suunnitelma muodostaa yleispiirteisen näkemyksen Helsingin metropolialueen tulevasta yhdyskuntarakenteesta, asumisesta ja liikennejärjestelmästä. Samalla suunnitelma on seudun lakisääteinen liikennejärjestelmäsuunnitelma ja sitä koskee viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetussa laisassa (200/2005) ja asetuksessa (347/2005) tarkoitettu velvoite laatia suunnitelmasta ympäristöarviointi.

Suunnitelmaluonnos on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä ja siitä ovat vastanneet alueen kunnat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Mäntsälä, Pornainen, Hyvinkää, Kirkkonummi, Vihti ja Sipoo sekä HSL, HSY, Uudenmaan liitto sekä valtion liikenne- ja ympäristöviranomaiset.

MAL 2019 -suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet sekä tavoitetasot hyväksyttiin HSL:n hallituksessa 13.2.2018, KUUMA-johtokunnassa 14.3.2018 sekä Helsingin seudun yhteistyökokouksessa HSYK:ssa 24.4.2018. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Velvoittavaksi tavoitetasoksi hyväksyttiin, että liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys on vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitetasojen avulla on seurattu suunnitelmaratkaisujen ja toimenpiteiden riittävyttä. Suunnitelman mukaan asetetut tavoitteet saavutetaan monipuolisella, tehokkaalla ja konkreettisella kokonaisuudella. Suunnitelman pääsisältö on:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asutuskannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset, tieliikennettä kehitetään tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti



- Päästöjä vähennetään useilla liikennesuoritetta pienentävillä keinoilla, mm. tiemaksuilla sekä ajoneuvokantaa energiatehokkaammaksi ja hiilineutraalimmaksi uudistaen.

Suunnitelmassa on osoitettu konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet, kuntakohtaiset asuntorakentamisennusteet ja asemakaavatavoitteet sekä ennen vuotta 2030 aloitettavat liikennehankkeet ja -toimenpiteet.

Luonnosvaiheen aineisto koostuu MAL 2019 -suunnitelmasta ja sen arviointiselostuksesta, joka on SOVA-laissa tarkoitettu ympäristöselostus. Lausunnonantajilla on mahdollisuus antaa palautetta myös muista luonnosvaiheen taustaselvityksistä.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on valmisteltu lausuntoehdotus yhteistyössä Kaupunkiympäristötoimialan, Kanslian, HKL-liikelaitoksen ja Helsingin Sataman asiantuntijoiden kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Hälvä, yksikön päällikkö: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 14.11.2018
- 2 MAL 2019 suunnitelmaluonnos
- 3 MAL 2019 toimenpidekortit
- 4 MAL 2019 vaikutusten arviointiselostusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Käsiteltävä tässä kokouksessa

13

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (a-asia)

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut kaupunginhallitukselle 27.3.2018 lausunnon Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lautakunta piti tärkeänä mm. liikenteellisten vaikutusten huolellista arviointia suhteellisen pienestä liikennemäärän lisäyksestä huolimatta ja edellytti, että Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien oletetut positiiviset liikenteelliset vaikutukset arvioidaan. Lautakunta korosti myös ihmisiin kohdistuvien terveysvaikutusten ja maisemallisten vaikutusten laadukasta arviointia ja vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuuksien kattavuutta.

Nyt valmistuneessa arviointiselostuksessa on pääosin otettu huomioon lautakunnan ohjelmasta antaman lausunnon näkökohdat. On tärkeää, että arviointia on täydennetty lisävaihtoehdolla ohjelmavaiheessa saadun palautteen perusteella. Hankkeesta on arviointiselostuksen liitemateriaalin perusteella saapunut paljon palautetta lähiympäristön asukkailta ja muilta toimijoilta, mikä on omiaan edesauttamaan sitä, että etenkin ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen vaikuttavat tekijät on saatu hyvin tunnistettua arvioinnissa. Myös lisävaihtoehdon saamista arviointiin voi osaltaan pitää osoituksena hyvin toimineesta vuorovaikutuksesta.

Arviointiselostukseen on lisätty kuvaus siitä, miten hankkeen tarkasteltavat sijainnit ovat valikoituneet. Selostuksessa on todettu, että muita koillisen Helsingin sijaintipaikkoja on pyritty löytämään Kivikon teollisuusalueelta, mutta siellä ei ole ollut käytettävissä Helen Oy:n biolämpökeskuksen tarpeisiin riittävää aluetta. On tärkeää, että merkittävien hankkeiden sijaintipaikkojen muotoutuminen ja niitä koskevat vaiheet on tuotu selkeästi esille.

On huomattava, että vaihtoehto VE0 on vertailussa esitetty vaikutuksettomana. Hankkeen toteuttamatta jättäminen Tattarisuolla merkitsisi kuitenkin, että pääosin samankaltaiset vaikutukset kohdistuisivat johonkin



muuhun paikkaan Helsingissä, mikäli hanke päätettäisiin toteuttaa vaihtoehdon VE0 mukaisesti.

Arviointi on selostuksen perusteella toteutettu varsin kattavasti ja huolella, mutta tärkeät yhteenveto- ja vertailuosiot taulukoineen on esitetty suppeasti ja osin epäjohdonmukaisesti niin, ettei vertailun sisältö avaudu riittävästi pelkästään niiden pohjalta. Vaikutukset ja niiden merkittävyys ovat kuitenkin riittävästi kuvattu toisaalla arviointiselostuksessa.

Arviointiselostuksen laatimisen aikana on valmistunut Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden liito-oravaselvitys. Sen alustavat tiedot ovat olleet ympäristövaikutusten arvioinnin lähtötietoina. Luontoon kohdistuvat vaikutukset on arvioitava ja täydennettävä liito-oravan osalta uusimmilla tiedoilla tuoreen raportin mukaisesti hankkeen mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja lupamenettelyissä.

Ilmastovaikutukset on arvioitu varsin suppeasti laitoksen ja kuljetusten hiilidioksidipäästöjen perusteella. Lautakunta totesi ohjelmavaiheessa, että vaikutuksia luonnonvaroihin tulisi fossiilisten, uusiutuvien ja kierrätyspolttoaineiden osalta verrata selkeästi koko ketjun osalta. Arviointiselostuksessa on tarkasteltu polttoaineiden vaikutuksia, mutta varsinaisia koko ketjun kattavia laskelmia ei ole esitetty. Polttoaineiden ja laitoksen ilmastovaikutuksia on tärkeää arvioida laajemmin ennen mahdollisia toteutus päätöksiä Tattarisuon laitoksen kaltaisessa merkittävässä ja pitkäaikaisessa energiahankkeessa. Molemmat hankevaihtoehdot edistävät kivihiilen käytöstä luopumista, mikä on Helen Oy:n kehitysohjelman ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Arviointiselostuksen perusteella Tattarisuon eteläisen ja pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset ovat kokonaisuutena hyvin samankaltaiset, mutta erityyppiset osavaikutukset painottuivat eri tavoin sijaintipaikan olosuhteiden mukaisesti. Eroja on erityisesti vaikutuksissa maankäyttöön ja maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen.

Pohjoisessa vaihtoehdossa on ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset arvioitu suuriksi. Laitosalueen lähellä ja kuljetusreittien varrella on runsaasti nykyistä asutusta ja herkkiä kohteita, kuten päiväkotia, kouluja ja palvelutaloja. Potentiaalisten haitankärsijöiden määrä on arvioinnissa todettu pohjoisessa suuremmaksi kuin eteläisessä vaihtoehdossa. Eteläisellä alueella on vähemmän nykyisiä asukkaita laitosalueen lähellä ja liikenneyhteydet raskaalle liikenteelle ovat etenkin Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien toteuduttua huomattavasti paremmat.

Laitostoiminnan ja asutuksen yhteensovittaminen ja hyvää ympäristöä tukevien suunnitteluratkaisujen muodostaminen on eteläisessä vaih-



toehdossa todennäköisesti paremmin toteutettavissa, sillä suunnittelulla voidaan vielä vaikuttaa molempiin. Sosiaalinen toteutuskelpoisuus on pohjoisessa vaihtoehdossa todettu selvästi heikommaksi, vaikka kummassakaan vaihtoehdossa ei todettu esimerkiksi ihmisten terveyteen vaikuttavia päästöjä. Välillisiä, ei raja-arvoina mitattavia vaikutuksia ihmisten elinympäristöön ja viihtyvyyteen kuitenkin aiheutuu varsinkin pohjoisessa vaihtoehdossa. Näitä haittoja aiheutuisi etenkin raskaasta liikenteestä. Liikenteen vaikutukset ovat luonteeltaan jatkuvia ja pitkäaikaisia, joten haittoja tulisi mahdollisuuksien mukaan torjua ennakolta maankäyttö- ja suunnitteluvalinnoin.

Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien toteutuminen on laitoksen raskaaseen liikenteeseen kytkeytyvien vaikutusten hallinnassa erittäin merkityksellinen. Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien mahdollistavan asemakaavamuutoksen nro 12480, minkä jälkeen kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.11.2018.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi valitukset koskien Helsingin yleiskaavaa Malmin lentokentän osalta ja katsoi päätöksessään 8.11.2018, että edellytykset alueen osoittamiselle yleiskaavan mukaiselle rakentamiselle ovat olemassa. Molemmat tutkitut vaihtoehdot ovat yleiskaavan mukaisia. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vaalimista koskeva ominaisuusmerkintä (RKY 2009) ei ole esteenä alueen rakentamiselle yleiskaavassa esitetyllä tavalla. Hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät estä kummankaan vaihtoehdon toteuttamista.

Vaihtoehtojen merkittävyydeltään suuriksi arvioidut vaikutukset olivat eteläisessä vaihtoehdossa maankäyttövaikutukset Malmin lentokentän alueen kaavarunkoon ja kulttuuriympäristövaikutukset käytön alkuvaiheessa, kun lentokentän alue muutoin on vielä rakentamaton. Pohjoisessa vaihtoehdossa suuriksi arvioidut vaikutukset kohdistuvat ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen.

Ympäristövaikutusten arviointiprosessissa ei päätetä hankkeiden toteuttamisesta eikä valita vaihtoehtoja. Mikäli YVA-prosessin päätteeksi yhteysviranomainen toteaa hankevaihtoehdot toteutuskelpoisiksi ja Helen Oy päättää edistää Tattarisuon biolämpölaitosta, on valinnoissa ja päätöksissä syytä antaa riittävä painoarvo merkitykseltään suuriksi todetuille ihmisiin kohdistuvilla vaikutuksilla. Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten, liikenteen järjestämisen ja maankäytön suunnittelun mahdollisuuksien kannalta tulisi ensisijaisesti tutkia eteläistä vaihtoehtoa.

Mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ihmiseen ja luontoon kohdistuvien haitallisten



vaikutusten torjuntaan, maisemallisesti korkealaatuisiin ratkaisuihin, liikennevaikutusten vähentämiseen suunnittelemalla Malmin lentokentän alue raitiotieverkkoon tukeutuvaksi sekä laajaan ja laadukkaaseen vuorovaikutukseen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Helen Oy varautuu kehitysohjelmansa mukaisesti korvaamaan kivihiiltä energiantuotannossaan. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti kehitysohjelmasta vuonna 2015. Helen Oy:llä on parhaillaan suunnitteilla kolmen biolämpölaitoksen toteuttaminen Helsinkiin. Tutkittavat laitospaikat ovat Tattarisuo, Patola ja Vuosaari. Hankkeet eivät ole keskenään vaihtoehtoisia, vaan niillä varaudutaan uusiutuvan energian osuuden kasvattamiseen ja tulevaisuuden lämmöntuotantotarpeeseen.

Laitosten toteuttamista ei Helen Oy ole vielä päättänyt, eikä myöskään niiden keskinäistä toteutusjärjestystä. Yksi laitoksista on tarpeen saada toimintaan vuoden 2025 alusta, jolloin Hanasaaren voimalaitoksen toiminnan on määrä olla päättynyt kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Koillis-Helsinki on valikoitunut yhdeksi sijaintipaikaksi, sillä siellä on paljon lämmönkulutusta, mutta vähän tuotantoa. Helen Oy tutki sijaintivaihtoehtoja Tattarisuon ohella Kivikon teollisuusalueelta, mutta riittävän laajaa-alueetta ei siellä ollut käytettävissä. Tattarisuolla on kaksi tutkittavaa vaihtoehtoista sijaintipaikkaa: teollisuusalueen pohjoispuolella ja teollisuusalueen eteläpuolella. Laitoksella tuotettaisiin lämpöä polttoaineteholla 120 MW. Kyseessä on lämpökeskus, ei sähköä tuottava voimalaitos.

Ympäristövaikutusten arviointi

Helen Oy on käynnistänyt Tattarisuon biolämpölaitoksen hankkeesta ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA:n) 5.3.2018, jolloin arviointiohjelma tuli nähtäville ja lausunnoille. YVA-hankkeen yhteysviranomaisen Uudenmaan Ely-keskus antoi ohjelmasta lausuntonsa 23.5.2018. Helen Oy täydensi arviointiohjelmaansa lausunnon perusteella. Merkittävä täydennys on uusi sijaintivaihtoehto Tattarisuon teollisuusalueen eteläpuolella. Täydennetyt ohjelman mukaisesti arvioidut hankkeen vaikutukset on koottu arviointiselostukseen, joka on tullut nähtäville kahden kuukauden ajaksi 14.1.2019 saakka.

Ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa on tarkasteltu Tattarisuon vaihtoehtoina pohjoinen ja eteläinen sijaintivaihtoehto ja molemmista alavaihtoehdot, joissa toisessa on energialähteenä pelkkä biomassa ja



toisessa biomassassa ja jäteperäinen kierrätyspolttoaine, kuten purkupuu. Vertailuvaihtoehto on, että hanketta ei toteuteta kohdealueelle, vaan jonnekin muualle Helsinkiin ja silloin vaikutukset tutkitaan erikseen.

Laitoksen mahdollisista vaikutuksista on arvioitu vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöön, ilmanlaatuun, ilmastoon, maaperään ja pohjaveteen, pintavesiin ja kalastoon, kasvillisuuteen ja luonnon monimuotoisuuteen, liikenteeseen, meluun sekä ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen. Vaikutusten merkittävyyttä on arvioitu ottamalla huomioon muutoksen suuruus ja kohteen herkkyys. Muutoksen suuruutta arvioidaan maantieteellisellä laajuudella, ajallisella kestolla ja voimakkuudella. Kohteen herkkyttä arvioidaan sen kyvyllä vastaanottaa, kestää tai sietää aiheutuvaa muutosta ja kohteen yhdyskunnallisella arvolla.

Arvioinnin laatimisessa on otettu nykytilan lisäksi huomioon, että hankkeen vaikutusalueelle on tarkoitus tulevaisuudessa muodostaa uusi asuinalue ja toimitiloja. Vaikutuksia on arvioitu tilanteessa, jossa laitos olisi otettu käyttöön vuonna 2025 ja tilanteessa, jossa Malmin lentokentän alueelle suunniteltu rakentaminen olisi toteutunut. Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset on arvioitu. Arviointiselostuksessa on vertailtu hankevaihtoehdot ja esitetty vaihtoehtojen toteutuskelpoisuusarviot.

Arvioidut vaikutukset, merkittävyys ja toteutuskelpoisuus

Maankäyttöön kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu laitoksen käyttöön oton alkuvaiheessa noin vuonna 2025 ja käytön aikana, jolloin lähiympäristön suunniteltu maankäyttö olisi toteutunut. Molemmat vaihtoehdot pienentävät nykyisiä virkistysalueita aiheuttaen lisääntyvää käyttöpainetta ja aiheuttavat virkistysreittien uudelleen linjaamistarpeita. Tilanteessa, jossa oletetaan Malmin lentokentän kaavarungon mukainen maankäyttö toteutuneeksi, on arvioinnissa tunnistettu eteläisen vaihtoehdon lähimmissä kaavarungon asuinkortteleissa muutostarpeita vähemmän herkkään käyttöön. Eteläisen vaihtoehdon maankäyttövaikutukset on arvioitu suuriksi. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset maankäyttöön on arvioitu kohtalaisiksi.

Maisemavaikutukset on arvioitu kokonaisuutena kohtalaisiksi molemmissa vaihtoehdoissa. Laitoskokonaisuus on nykyistä ympäristöään selvästi korkeampi. Pohjoisessa vaihtoehdossa maisemavaikutus on suuri Alppikylän huipun virkistysalueella laitoksen lähellä. Laitoksen piippu näkyy paikoin Alppikylän asuinalueelle, ja vaikutus on arvioitu kohtalaiseksi. Eteläisessä vaihtoehdossa laitos sijaitsee avarassa paikassa ja näkyy hyvin useaan suuntaan käytön alkuvaiheessa, jolloin muuta uutta rakentamista ei vielä juurikaan ole. Alppikylän asuinalueen eteläosaan laitos näkyy kerrostalojen ylimmistä kerroksista. Mais-



mavaikutukset eteläisen vaihtoehdon läheisillä virkistysreiteillä ovat kohtalaisia.

Kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset on arvioitu suuriksi eteläisessä vaihtoehdossa laitoksen käytön alkuvaiheessa, jolloin biolämpölaitos olisi hallitseva elementti lentokentän rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009), jossa muuta uutta rakentamista ei vielä juurikaan olisi. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu vähäisiksi.

Ilmanlaatuun, maa- ja kallioperään sekä pohjaveteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä molemmissa vaihtoehdoissa. Ilmanlaatua on arvioitu laitoksille asetettujen enimmäispäästörajoiden pohjalta leviämismallilaskelmin. Pohjavesivaikutukset on arvioitu vähäisiksi, sillä laitoksen toiminnalla ei ole pohjavesiin kohdistuvia normaalitoiminnan päästöjä ja pohjavesi virtaa pois päin pohjavesialueesta. Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Pohjoisella alueella ei ole erityisiä geologisia arvoja ja etelässä on paikallinen kohtalaisen arvokas turve-esiintymä. Molemmat alueet ovat osin muokattuja ja osin luonnontilaisia. Pohjoisessa muokkaus on paikoin voimakasta.

Pintavesiin ja kalastoon molemmilla vaihtoehdoilla on kohtalainen vaikutus, sillä vaikka vaikutus vedenlaatuun on arvioitu vähäiseksi, lähellä on vaikutuksille herkkiä kohteita kuten Longinoja ja sen kunnostetut taimenen lisääntymisalueet.

Kasveihin, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat merkittävimmät vaikutukset aiheutuvat rakentamisesta. Rakentaminen edellyttää alueen puuston ja kasvillisuuden poistamista. Pohjoisen vaihtoehdon alueella ei ole arviointiselostuksen mukaan uhanalaisia lajeja, direktiivilajeja, tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutus on arvioitu merkittävydeltään vähäiseksi kielteiseksi kasvillisuuden poistumisen ja heikentyväksi arvioidun ekologisen yhteyden takia. Eteläisen vaihtoehdon hankealue on paikallisesti arvokas linnusto- ja metsäalue. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten perhosen tärkeitä lisääntymisalueita, vaikka perhosia on tavattu alueella. Eteläisen alueen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu kohtalaisiksi. Arviointiselostuksen laatimisen aikana on valmistunut Helsingin ympäristöpalveluiden liito-oravaselvitys, jonka alustavat tiedot ovat olleet arvioinnin lähtötietoina. Liito-oravatiedot ovat sittemmin jossain määrin täydentyneet, eivätkä kaikki tuoreimmat tiedot ole olleet arviointivaiheessa mukana.

Liikenteellisten vaikutusten suuruuden arvioinnin pohja on raskaan liikenteen määrän muutos, vaikutukset liikenneturvallisuuteen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, sekä vaikutukset liikenteen sujuvuuteen. Herkkyy-



teen vaikuttavat mm. asutuksen määrä sekä herkkien kohteiden, kuten koulujen ja päiväkotien sijainti. Liikenteen muutos on käytönaikana molemmissa vaihtoehdoissa hyvin pieni alueiden liikennemääriin verrattuna. Laitoksen käytön aikaiset polttoainekuljetukset ovat noin 40 edestakaista käyntiä vuorokaudessa. Ennen Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien valmistumista kuljetukset kulkisivat Heikinlaakson ja Sepänmäen asuinalueiden läpi pääkatuja pitkin. Suuri kuljetuskalusto voi heikentää liikenteen sujuvuutta ahtaissa liittymissä. Ilmasillan eritasoliittymän valmistuttua pohjoisen vaihtoehdon kuljetukset vähenevät asuinalueilla ja eteläisen vaihtoehdon kuljetuksista suurin osa siirtyisi asuinalueiden läheltä valtateille. Eteläisen vaihtoehdon vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen ovat pohjoista vaihtoehtoa pienemmät, sillä katuverkossa kuljettava matka on lyhyempi. Molempien vaihtoehtojen suorat liikenteelliset vaikutukset on arvioitu vähäisiksi.

Meluvaikutukset on arvioitu laitoksen toiminnan ja liikenteen melua mallintamalla. Pohjoisen vaihtoehdon toiminta liikenne mukaan lukien kasvattaa Puistolän asuinalueen lähimpien asuinrakennusten melutasoa noin 0,5 dB päivällä ja 2,5 dB yöllä. Muilla suunnilla meluvaikutus on pienempi. Eteläisen vaihtoehdon meluvaikutus kasvaa 0,5 dB Alppikylän puolella. Kummankaan vaihtoehdon melu ei ylitä ohjearvoja nykyisten asuinalueiden kohdalla. Ympäristön herkkyys arvioitiin molemmissa kohtalaisiksi. Vaikutukset on arvioitu kohtalaisiksi molemmissa vaihtoehdoissa.

Ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu pohjoisella vaihtoehdolla suuriksi ja eteläisellä vaihtoehdolla kohtalaisiksi. Vaikutukset aiheutuvat virkistysalueen ja -reitistön käyttöarvon heikentymisestä, raskaan liikenteen lisääntymisestä ja toiminnan ja liikenteen aiheuttamasta melusta. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti lähiasukkaiden virkistymiseen, asumisviihtyvyyteen ja liikkumisen turvallisuuteen. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutusalueella on runsaasti asutusta ja herkkiä kohteita, kuten kouluja ja päiväkoteja. Vaikutukset kohdistuisivat myös lapsiin. Potentiaalisten haitankärsijöiden määrä arvioidaan pohjoisessa vaihtoehdossa suuremmaksi.

Ihmisten terveyteen kohdistuvina vaikutuksina on arvioitu ne laitoksen toiminnan, polttoaineen käsittelyn ja kuljetusten päästöt, joille on annettu terveysperusteisia ohje- ja raja-arvoja. Näitä ovat melu- ja savukaasupäästöt, joiden leviämistä ja suuruutta on arvioitu mallintamalla. Savukaasu- ja melupäästöt eivät kummassakaan vaihtoehdossa ylitä terveysperusteisia arvoja. Melu- ja savukaasupäästöjen ei arvioida aiheuttavan haitallisia terveysvaikutuksia kummassakaan vaihtoehdossa.



Ilmatoon kohdistuvina vaikutuksina arvioitiin lämpökeskuksen polttoprosessista ja polttoaineen kuljetuksista aiheutuvat päästöt. Sijoituspaikat eivät vaikuta laitoksen toiminnan päästöihin.

Toteutusvaihtoehdossa, jossa poltetaan biomassaa käyttöajalla 7 000 h, lämpökeskuksen hiilidioksidipäästöiksi on arvioitu 302 kilotonnia vuodessa. Biomassan osuus on 299 kilotonnia ja fossiilisen 3 kilotonnia. Vaihtoehdossa, jossa poltetaan biomassaa ja kierrätyspolttoainetta päästömäärä on 317 kilotonnia vuodessa. Biopolttoaineen osuus on 156 kilotonnia, fossiilisen 5 kilotonnia ja kierrätyspolttoaineen 156 kilotonnia. Yleisesti hiilineutraaliudella tarkoitetaan, että tuotetaan vain sen verran hiilidioksidipäästöjä kuin niitä pystytään sitomaan. Puun hiilineutraalisuuden oletuksella ei polttoprosessista eri toteutusvaihtoehdoissa synny merkittäviä ilmastovaikutuksia. Kuljetusten päästöt ovat pieniä polttoon verrattuna. Ilmastovaikutuksiltaan pelkän biomassan ja biomassan ja kierrätysmateriaalin sekapoltolla ei ole merkittävää eroa. Hankkeella arvioidaan olevan vähäinen myönteinen vaikutus ilmastoon, sillä hanke korvaisi osaltaan Hanasaarella poltettavaa kivihiiltä.

Hankkeen vaikutukset elinkeinoelämään eivät ole sidoksissa sijaintivaihtoehtoihin. Arvioidut kerrannaisvaikutukset kokonaistuotokseen ovat yhteensä noin 28 miljoonaa euroa, josta 32 % kohdistuu Helsinkiin, 22 % muualle Uudellemaalle ja 47 % muualle Suomeen. Hankkeen elinkeinovaikutukset on arvioitu merkittävän positiivisiksi.

Arviointiselostuksessa molemmat Tattarisuon sijaintivaihtoehdot on ympäristövaikutustensa perustella arvioitu toteutuskelpoisiksi. Molemmat arvioidut vaihtoehdot edellyttävät haitallisten vaikutusten lieventämiskeinojen suunnittelua ja käyttöönottoa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunkiympäristön toimialan lausuntoa Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta 5.12.2018 mennessä. Lausunnon on saatu lisäaikaa siten, että se voidaan käsitellä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 11.12.2018.

Hankkeen yhteysviranomaisen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on asettanut arviointiselostuksen nähtäville ajaksi 14.11.2018-14.1.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250



kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostus
- 2 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksen liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2018

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luontovarot – vastuualue, pyytää Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa Helen Oy:n Tattarisuon lämpökeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. Helen Oy suunnittelee biomassaa tai biomassaa ja jäteperäistä kierrätyspolttoainejakeita polttoaineena käyttävän lämpökeskuksen rakentamista Koillis-Helsinkiin Tattarisuolle. YVA-selostuksessa kuvataan hankkeen toteuttamisvaihtoehdot ja niiden vaikutukset. Hankkeen vaihtoehtoja on kolme; VE0:ssa hanketta ei toteuteta, VE1:ssa lämpökeskus sijoitetaan Suurmetsän kaupunginosaan, Tattarisuon teollisuusalueen koilliskulmaan ja VE2:ssa Tattarisuon teollisuusalueen eteläpuolelle ja Malmin lentokentän itä-länsisuuntaisen kiitoradan itäpäähän. YVA:n Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön - osassa arvioidaan, miten lämpökeskuksen rakennukset, rakenteet ja savupiippu vaikuttavat alueen luonteeseen ja vaikuttavatko ne kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeiden ominaispiirteiden säilymisen mahdollisuuksiin heikentävästi. Vaikutuksia on arvioitu käytön alkuvaiheessa ja toimintavaiheessa. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon:

Ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa on huomioitu kattavasti muinaismuistolain suojaamat kiinteät muinaisjäänneksiset (1. maailmansodan linnoitteet), Malmin lentokentän valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), Fallkulan ja Aurinkomäentien kartanoympäristöt sekä Tapanilan ja Kontulan asuntoaluekokonaisuudet. Kummankaan vaihtoehdon kohdalla tai välittömässä läheisyydessä



ei sijaitisi kiinteitä muinaisjäännöksiä tai kulttuurimaisemakohteita, paitsi Malmin lentokentän itä-länsisuuntaisen kiitoradan itäpää VE2:n alueella. Lämpökeskuksen rakennukset ja savupiippu sekä muut laitosrakennukset tulevat näkymään maisemassa, joten lämpökeskuksen näkyvyyttä eri alueilta on esitelty laajalti. Vaikutukset kulttuurimaisemaan ovat VE1:n kohdalla vähäisiä, sillä yllämainituista kohteista ei avaudu näkymiä lämpövoimalaan. VE2:ssa vaikutukset kulttuurimaisemaan ovat suuria Malmin lentoaseman suunnalta. Malmin lentokentän kaavarungon mukaan lämpövoimalan länsi- ja lounaispuolelle tulee asuinrakennuksia, jotka katkaisevat näkyvyyden lämpövoimalaan kauempaa. Muista yllämainituista kohteista ei avaudu avoimia näkymiä lämpökeskuksen suuntaa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Tattarisuon lämpökeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostukseen.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Ympäristöpalvelut Ympäristönsuojelu 30.11.2018

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Kaupunginhallitus on pyytänyt Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta lausuntoa Helen Oy:n Tattarisuon lämpökeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/1127/2018).

Kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat palvelun ympäristönsuojeluyksikön päällikkö, jolle kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle kuuluvien yhteyslausekantojen antaminen on delegoitu (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.5.2018, § 103.) päättää antaa ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta seuraavan lausunnon.

Tattarisuon lämpökeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostus on pääosin laadittu laadukkaasti ja lähtökohtaisesti merkittävimmät ympäristövaikutukset on tunnistettu hyvin. Arvioinnissa esitetty kahden eri vaihtoehdon nykytilankuvaukset ovat selkeitä, mikä on mahdollistanut eri osa-alueiden asianmukaisen ja paikoin seikkaperäisen vaikutusarvion. Käytetyt arviointimenetelmät on perusteltuja ja antavat kokonaiskuvan hankkeen eri toteutustilanteista, eli alkaen lämpökeskuksen rakentamisesta tilanteeseen, kun lämpökeskus on toiminnassa.

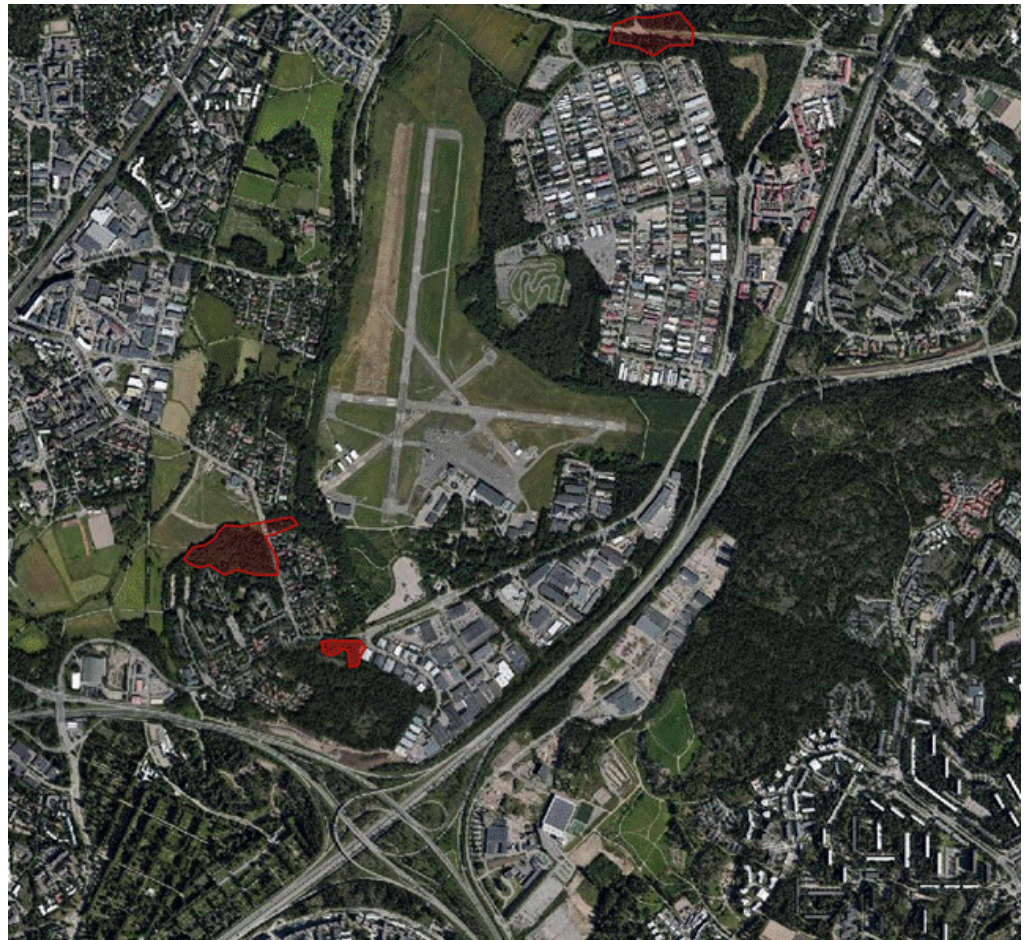


Ilmastovaikutukset ja vaikutukset luonnonvarojen käyttöön on arvioitu varsin suppeasti, kun osa-alueita vertaa muihin vaikutusarviointeihin. Biolämpölämpökeskuksen toteuttamista on perusteltu Helsingin hiili-neutraalisuustavoitteella, jossa nykyisille voimalaitoksille tulee etsiä korvaavia tuotantomuotoja. Paikallisesti hanke on herättänyt huolta nykyisissä asukkaissa, jolloin hankkeen kollektiivista hyväksyttävyyttä olisi mahdollisesti voinut perustella, mikäli ilmastovaikutuksien arvioinnissa olisi voitu laajemmin ja konkreettisemmin osoittaa myönteisiä vaikutuksia ilmastopäästöjen vähentämisen kautta.

Terveysvaikutuksien arvioinnissa on tunnistettu hankkeen aiheuttamiksi vaikutuksiksi melu ja ilmapäästöt. Arvioinnissa on todettu, että lämpökeskuksen toiminnasta ei aiheudu terveydellisiä vaikutuksia alueen asukkaille, koska terveydensuojelun ohje- ja raja-arvot eivät ylity. Suorien ja todettavien terveysvaikutuksien osalta arvio pitää paikkansa, mutta painoarvoa tulisi asettaa tästä huolimatta lämpökeskuksesta aiheutuvien haittojen lieventämiseen ja niitä olisi voinut korostaa enemmän.

Arviointiselostusta varten tehdyssä meluselityksessä on mainittu melunhallinta, eli torjuntakeinoja tärkeimmille melulähteille. Nämä melunhallintakeinot tulee ottaa huomioon myöhemmissä lupavaiheissa. Lisäksi arviointiselostuksessa olisi ollut tarpeen sisällyttää arvio lämpökeskuksen toimintaan liittyvistä toiminnoista, kuten polttoaineen purusta ja ylitemurksaimen käytöstä, joista voi mahdollisesti aiheutua iskumais-ta melua.

Luontovaikutusten arviointi on tehty riittävän huolellisesti ja yksityiskoh-taisesti. Arviota tehtäessä ei kuitenkaan ole ollut käytettävissä kuin en-nakkotietoja ympäristöpalveluiden teettämän vuoden 2018 liito-orava-selvityksestä. Valmiin selvityksen ydinaluerajaukset muuttavat arvioita-vaa tilannetta ja vaikuttavat myös ympäristöpalveluiden käsitykseen vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutuksista eliöstöön ja luonnon monimuotoisuu-teen. Tuorein tieto liito-oravan ydinalueista on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Hankealueille ja niiden läheisyyteen sijoittuvat liito-oravan ydinalueet vuosien 2016-2018 tilanteen mukaisesti.

Hankealue VE1 rajoittuu suoraan ja osuu vähäiseltä osin päällekkäin liito-oravan ydinalueen kanssa ja sen toteuttaminen heikentäisi liito-oravan yhteyksiä kaakon suuntaan. Tämä ydinalue on aiemmin heikentynyt eteläreunaltaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisessa päätehakuussa. Suurmetsäntien pohjoispuolinen metsäalue tarjoaa kuitenkin kiertoreitin, ellei sille kaavoiteta rakentamista.

Myös hankealueella VE2 on liito-oravaan kohdistuvia vaikutuksia, mikä ilmenee epäsuorasti selostustekstissä metsäistä yhteyttä käsiteltäessä. Hankealue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä koilliseen Sepänmäessä Malmin lentokentän lounaispuolella sijaitsevasta jo v. 2016 asutusta reviiristä ja runsaan kilometrin päässä etelään VE1:n vieressä sijaitsevasta edellä mainitusta v. 2018 asutusta reviiristä. Nuorten liito-oravien leviittäytymistavat huomioon ottaen matkat eivät ole saavuttamattomia. Tattariharjuntien pohjoispuolinen reunapuusto on niukkaa, ja itä-länsisuuntaisen kiitotien suoja-alueella on vain pensaikkoa, joka katkaisee



puustoisien yhteyden, mutta mahdollistaneen liito-oravien levittäytymisen paremmin kuin rakennettu ympäristö.

Uusien tietojen valossa ympäristöpalvelut katsoo, että sekä VE1 että VE2 vaikuttavat kohtalaisesti luonnon monimuotoisuuteen. Kumman tahansa vaihtoehdon toteutuminen asettaa Malmin seudun asemakaavotukselle ja luonnonhoidon suunnittelulle kompensatiovelvoitteita, jotka voidaan hyvällä suunnittelulla toteuttaa. Tämä voi merkitä tarvetta 1) säilyttää nykyisen lentokentän ja Tattarisuon teollisuusalueen välinen metsä laajempuna kuin kaavarungossa eli kokonaan tai lähes kokonaan nykyisessä laajuudessaan ja 2) vahvistaa latvusyhteyttä tuki-istutuksin etenkin Tattariharjuntien suuntaisesti.

Hankkeen molemmissa vaihtoehdoissa lämpökeskuksen toteuttaminen vaikuttaa myös alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. YVA-selostuksessa on tunnistettu nämä vaikutukset ja osoitettu lieventämistoimenpiteitä. Alppikylän ja myöhemmin todennäköisesti rakentuvan Malmin lentokentän alueiden viihtyisyys ja virkistyskäyttö on keskiössä, kun asuinrakentamisen myötä alueet tiivistyvät ja asukkaita tulee lisää. Myös terveyshaittojen ennaltaehkäisyyn kannalta on oleellista pyrkiä siihen, että toteutuessaan lämpökeskuksen toiminta kaventaa virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisimman vähän ja asettuu muuhun rakennettuun ympäristöön luontevana osana kokonaisuutta.

Muihin arvioitaviin ympäristön- ja ympäristöterveydensuojelullisiin vaikutuksiin ja esitettyihin arviointimenetelmiin ei Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisella ole huomauttamista.

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32008
juha.korhonen(a)hel.fi

Tanja Rajamäki, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 301 32096
tanja.rajamaki(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 16.04.2018 § 218

HEL 2018-002081 T 11 01 05

UUDELY/1127/2018

Päätös

Kaupunginhallitus antoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Helen Oy:n Tattarisuon lämpökeskusta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta seuraavan lausunnon:



Kaupunginhallitus toteaa, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut on 21.3.2018 kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena antanut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lausunnon Helen Oy:n Tattarisuon lämpökeskuksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta.

Kaupunginhallitus viittaa ympäristöpalveluiden lausuntoon ja pitää hyvänä, että Helen Oy on Tattarisuon lämpökeskushanketta tutkiessaan asettanut lähtökohdaksi laajan vuorovaikutuksen turvaamisen jo varhaisessa vaiheessa YVA-menettelyllä. On eduksi, että biomassan käytön ohella tuodaan alkuvaiheessa esiin ja arvioidaan myös kierrätyspoltoaineen käyttömahdollisuus. On tärkeää myös osallistumisen kannalta saada riittävää tietoa hankkeesta myös polttoainevaihtoehtojen osalta. Biomassaa käyttävä laitos ei lähtökohtaisesti ole YVA-velvollinen, mutta kierrätyspoltoainetta käyttävästä laitoksesta YVA on laadittava.

Helen Oy tutkii ja selvittää parhaillaan kolmen biopoltoainetta käyttävän lämpökeskuksen sijoittamismahdollisuuksia Helsingin alueelle. Laitosten toteuttamisesta tai keskinäisestä toteutusjärjestyksestä ei ole tehty päätöksiä. Helen Oy tutkii yhtenä vaihtoehtona Tattarisuon alueelle sijoitettavaa laitosta. Pohjoisella alueella on paljon lämmön kulutusta ja siihen nähden vähän lämmön tuotantoa. Kaupungin kaukolämpöverkko on kaksiosainen ja pohjoisella alueella tuotettu lämpö on mahdollista siirtää molempiin verkostoihin ilman pitkiä siirtoverkkoja.

Malmin lentokentän kaavarunkoa valmisteltaessa Helen Oy esitti lausunnossaan, että alueella varauduttaisiin lämpökeskuksen sijoittamiseen. Lausunnon johdosta kaavarunkokarttaan on lisätty aluevaraus energiahuollon alueeksi (EN). Jatkosuunnittelun mahdollistavan aluevarauksen sijoittamisessa on pyritty ottamaan huomioon mm. Tattarisuon teollisuusalueen elinkeinopoliittinen merkitys, kaupunkirakenteelliset ja liikenteelliset näkökohdat, maaperän rakennettavuus ja muita tunnistettuja lähtökohtia. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 hyväksyä 1.12.2015 ja 29.11.2016 muutetun Malmin lentokentän kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Kaavarunko itsessään ei mahdollista hankkeen toteuttamista, vaan ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2016) hankealue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitin, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset-, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Hankealueen kohdalla on itä-länsisuuntaisesti osoitettu merkintä



pääradan vaihtoehtoisesta sijainnista ja sen pohjoispuolella on osoitettu viheryhteistarve.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa (2008) ei hankealueelle ole osoitettu maankäyttöä. Uudenmaan 2. vaihekaavassa (2013) hankkeen itäpuolen Jakomäen ja Alppikylän alueet ovat merkitty tiivistettäviksi alueiksi. Malmin lentokenttä on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi RKY 2009-alueeksi. Uudenmaan 3. vaihekaavassa (2011) hankealueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu maankäyttöä. Uudenmaan 4. vaihekaavassa on kumottu merkintä Malmin lentokenttäalueesta, jonka toissijainen käyttötarkoitus ovat taajamatoiminnot. Lentokentän alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Alueella säilyy kulttuuriympäristöä koskeva merkintä.

Hankealueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002. Hankealue sijoittuu osin työpaikka-alueeksi sekä virkistysalueeksi varatulle alueelle. Uudessa kaupunginvaltuuston vuonna 2016 hyväksymässä yleiskaavassa Tattarisuon alue, jolla tutkittava hanke sijaitsee, on varattu toimintala-alueeksi. Hankealueen eteläpuolella on varaus pikaraitiotielle.

Uudessa yleiskaavassa on varauduttu toimintaan, joka mahdollistaa myös lämpökeskustoiminnan. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Ympäristövaikutusten arviointi tulee tehdä riittävän laajasti, jotta voidaan osoittaa maankäyttöliikenteen edellytysten täyttyminen. Lämpökeskustoiminta edellyttää asemakaavan laatimista ja voimaantumista. Kaavalliset edellytykset tulee YVA:n yhteydessä selvittää, arvioida ja kuvata selkeästi.

Hankkeen vaikutukset on arvioitava riittävän laajasti ja huolellisesti. Vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon alueen nykytila ja toiminnot sekä kaupungin tuleva kehitys hankkeen vaikutusalueella. Erityistä huomiota tulee kiinnittää herkkiin kohteisiin, joita ovat esimerkiksi asuminen, virkistysalueet, herkä luontokohteet ja vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokiteltu pohjavesialue.

YVA:n vertailuvaihtoehtoksi 0 on esitetty hankkeen toteuttamatta jättäminen ja lämmön tuottaminen jossain muualla. Ohjelman kuvauksesta ilmenee, että tarkoitetaan lähinnä tämän vaihtoehdon vaikutuksia lähialueella. Koska hanke on kytköksissä muihin Helen Oy:n kehitysohjelman hankkeisiin, joita ovat muut hajautetun lämmöntuotannon hankkeet ja lisäksi uudet lämmöntuotantoratkaisut (esim. lämpöpumput, aurinkolämpö ja geoterminen lämpö), joita toteutetaan vaiheittain niiden toteuttamisedellytysten täyttyessä, tulisi arvioinnin aikana kuvata huolella myös toteuttamatta jättämisen liittyminen ja yhteydet muihin hankkeisiin ja pääasialliset vaikutusmekanismit muualle.



Helen Oy:n olisi yhtenä vaihtoehtona tutkittava alueen suunnittelun sijainnin lähellä olevien toimijoiden kanssa mahdollisuudet sijoittaa voimalaitos kokonaan Tattarisuon teollisuusalueen sisälle.

Arviointiohjelman tiedot oletetun vaikutusalueen nykytilasta ja arvioinnin sisältö on pääosin esitetty asianmukaisesti. Arvioinnin aikana tietoja tulee kuitenkin tarkentaa ja täydentää.

Liikenteen vaikutusalueista on ohjelmassa jäänyt mainitsematta mahdollinen liikennöinti Tattariharjuntielle Suurmetsäntien ohella. Vireillä olevien hankkeiden kuvauksessa ja arvioinnissa tulisi tuoda esiin myös logistiikkareitteihin liittyvät Tattarisillan asemakaava-hanke ja aluevaraussuunnitelma.

Hankkeen toiminnan aikainen liikennöintitarve on 40 rekkaa suuntaansa arkipäivisin, eli liikennemäärän kasvu on 80 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähikadut ovat lähinnä pääkatuja ja niiden vuorokauden keskilikennemäärät ovat luokkaa 10 000-12 000 ajon./vrk. Tattariharjuntielle raskaan liikenteen osuus on 11 %, eli noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suurmetsäntielle raskaita ajoneuvoja liikkuu noin 700 päivittäin. On tärkeää, että liikennemäärinä suhteellisen pientenkin, noin 10 % luokkaa olevien, raskaan liikenteen lisäyksen vaikutukset arvioidaan huolella. Yhteyksien kannalta suunniteltu Tattarisillan/Ilmasillan toteuttamisen edullisiksi oletetut vaikutukset on syytä arvioida.

Hankealueen rajalla kulkevan maakaasun siirtoputken tiedot ja vaikutukset tulee tarkentaa ja selvittää arvioinnin aikana, sillä suojaetäisyyksillä on oleellista merkitystä hankealueeseen ja hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämiin lisätoimiin.

Lämpökeskuksen rakennukset ja laitteet ovat muuhun ympäristöön verrattuna huomattavan suuria. Maisemalliset vaikutukset tulee arvioida huolella ja arviointiselostuksen liittämällä korkealaatuiset vaikutuksia havainnollistavat kuvat ja mahdollinen muu aineisto. Maisema- ja kaupunkikuvallisten vaikutusten vähentämisen ja hallinnan suunnittelullisia keinoja tulee esittää. Arviot tulee esittää sekä nykytilan että tulevaisuuden maankäyttötavoitteiden mukaisen kaupunkirakenteen kannalta.

Häiriötilanteiden ja potentiaalisten onnettomuuksien seurausvaikutukset on esitetty arvioitaviksi kohdistuen ympäristövahinkoihin ja tehtäviksi arviointi-istunnoissa. Myös ihmisiin kohdistuvat terveysvaikutukset on aihetta arvioida. Potentiaalisten onnettomuuksien ja häiriöiden vaikutusalueiden laajuus tulee selvittää hankkeen toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi. On todennäköistä, että tarvitaan syvemmälle menevää arviointia, kuin ohjelmassa on esitetty.



Vaikutuksia luonnonvarojen käyttöön on esitetty arvioitavaksi uusiutuvien biopolttoaineiden, kierrätyspolttoaineiden ja fossiilisten polttoaineiden vertailuin. Vertailussa tulee kiinnittää huomiota tietojen yhteismittaisuuteen koko ketjun osalta ja arvioinnin lopputuloksen havainnolliseen esittämiseen.

Vuorovaikutus ja osallistumismahdollisuudet on esitetty varsin kattavasti. Ohjelmasta ei kuitenkaan selviä, onko tunnistettu tahoja, joiden kuuleminen ja osallistuminen tulisi turvata muilla, kuin perinteisin keinoin. Työpajat ja nettikyselyt ovat hyviä tapoja tavoittaa paikallisia asukkaita, mutta näihin osallistuminen saattaa kohdistua niihin, joilla on hyvät edellytykset seurata sähköistä mediaa. Työn aikana tulisi harkita, onko ryhmiä, joita esimerkiksi iän, kielen tai muun syyn takia tulisi pyrkiä tavoittamaan työpajoihin tai asukastilaisuuksiin myös muilla keinoin.

Käsittely

16.04.2018 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Wille Rydman

09.04.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.03.2018 § 167

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä, että Helen Oy on Tattari-suon lämpökeskushanketta tutkiessaan asettanut lähtökohdaksi laajan vuorovaikutuksen turvaamisen jo varhaisessa vaiheessa YVA-menettyllä. On eduksi, että biomassan käytön ohella tuodaan alkuvaiheessa esiin ja arvioidaan myös kierrätyspolttoaineen käyttömahdollisuus. On tärkeää myös osallistumisen kannalta saada riittävää tietoa hankkeesta myös polttoainevaihtoehtojen osalta. Biomassaa käyttävä laitos ei lähtökohtaisesti ole YVA-velvollinen, mutta kierrätyspolttoainetta käyttä-



västä laitoksesta YVA on laadittava. YVA-menettelyä valvoo viranomaisena Uudenmaan ELY-keskus.

Helen Oy tutkii ja selvittää parhaillaan kolmen biopolttoainetta käyttävän lämpökeskuksen sijoittamismahdollisuuksia Helsingin alueella. Laitosten toteuttamisesta tai keskinäisestä toteutusjärjestyksestä ei ole tehty päätöksiä. Helen Oy tutkii yhtenä vaihtoehtona Tattarisuon alueelle sijoitettavaa laitosta. Pohjoisella alueella on paljon lämmön kulutusta ja siihen nähden vähän lämmön tuotantoa. Kaupungin kaukolämpöverkko on kaksiosainen ja pohjoisella alueella tuotettu lämpö on mahdollista siirtää molempiin verkostoihin ilman pitkiä siirtoputkistoja.

Malmin lentokentän kaavarungon valmistelun aikana Helen Oy esitti kaavarungosta antamassaan lausunnossa, että alueella varauduttaisiin lämpökeskuksen sijoittamiseen. Lausunnon johdosta kaavarunkokarttaan on lisätty aluevaraus energiahuollon alueeksi (EN). Jatkosuunnittelun mahdollistavan aluevarauksen sijoittamisessa on pyritty ottamaan huomioon mm. Tattarisuon teollisuusalueen elinkeinopoliittinen merkitys, kaupunkirakenteelliset ja liikenteelliset näkökohdat, maaperän rakennettavuus ja muita tunnistettuja lähtökohtia. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 hyväksyä 1.12.2015 ja 29.11.2016 muutetun Malmin lentokentän kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaavarunko itsessään ei mahdollista hankkeen toteuttamista, vaan ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2016) hankealue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitin, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset-, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Hankealueen kohdalla on itä-länsisuuntaisesti osoitettu merkintä pääradan vaihtoehtoisesta sijainnista ja sen pohjoispuolella on osoitettu viheryhteystarve. Malmin lentokenttäalue on varattu liikennealueeksi, jonka toissijainen käyttö on taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Malmin lentokenttäalue, joka toimii liikennealueena siihen asti, kunnes korvaava sijaintipaikka tai Malmin lentokentän toimintojen sijoittaminen on ratkaistu.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa (2008) ei ole osoitettu hankealueelle maankäyttöä. Uudenmaan 2. vaihekaavassa (2013) hankkeen itäpuolen Jakomäen ja Alppikylän alueet on merkitty tiivistettäväksi alueiksi. Malmin lentokenttä on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi RKY 2009-alueeksi. Uudenmaan 3. vaihekaavassa



(2011) hankealueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu maankäyttöä. Uudenmaan 4. vaihekaavassa on kumottu merkintä Malmin lentokenttäalueesta, jonka toissijainen käyttötarkoitus ovat taajamatoiminnot. Lentokentän alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Alueella säilyy kulttuuriympäristöä koskeva merkintä.

Hankealueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002. Hankealue sijoittuu osin työpaikka-alueeksi sekä virkistysalueeksi varatulle alueelle. Uudessa kaupunginvaltuuston vuonna 2016 hyväksymässä yleiskaavassa Tattarisuon alue, jolla tutkittava hanke sijaitsee, on varattu toimitala-alueeksi. Hankealueen eteläpuolella on varaus pikaraitiotielle.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että uudessa yleiskaavassa on varauduttu toimintaan, joka mahdollistaa myös lämpökeskustoiminnan. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Ympäristövaikutusten arviointi tulee tehdä riittävän laajasti, jotta voidaan osoittaa maankäytöllisten edellytysten täyttyminen. Lämpökeskustoiminta edellyttää asemakaavan laatimista ja voimaantuloa. Kaavalliset edellytykset tulee YVAN yhteydessä selvittää, arvioida ja kuvata selkeästi.

Tattarisuon lämpökeskuksen YVA-ohjelman yksityiskohtaisemmasta sisällöstä kaupunkiympäristölautakunta toteaa seuraavaa:

Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että merkittävän hankkeen vaikutukset arvioidaan riittävän laajasti ja huolella. Vaikutusten arvioinneissa tulee ottaa huomioon alueen nykytila ja toiminnot sekä kaupungin tuleva kehitys hankkeen vaikutusalueella. Erityistä huomiota tulee kiinnittää herkkiin kohteisiin, joita ovat esimerkiksi asuminen, virkistysalueet, herkäät luontokohteet ja vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokiteltu pohjavesialue.

YVA:n vertailuvaihtoehdoksi 0 on esitetty hankkeen toteuttamatta jättäminen ja lämmön tuottaminen jossain muualla. Ohjelman kuvauksesta ilmenee, että tarkoitetaan lähinnä tämän vaihtoehdon vaikutuksia lähialueella. Koska hanke on kytköksissä muihin Helen Oy:n kehitysohjelman hankkeisiin, joita ovat muut hajautetun lämmöntuotannon hankkeet ja lisäksi uudet lämmöntuotantoratkaisut, (esim. lämpöpumput, aurinkolämpö, ja geoterminen lämpö), joita toteutetaan vaiheittain niiden toteuttamisedellytysten täytyessä, tulisi arvioinnin aikana kuvata huolella myös toteuttamatta jättämisen liittyminen ja yhteydet muihin hankkeisiin ja pääasialliset vaikutusmekanismit muualle.

Lisäksi lautakunta toteaa, että Helenin olisi yhtenä vaihtoehtona tutkittava alueen suunnitellun sijainnin lähellä olevien toimijoiden kanssa mahdollisuudet sijoittaa voimalaitos kokonaan Tattarisuon teollisuusalueen sisälle.



11.12.2018

Arviointiohjelman tiedot oletetun vaikutusalueen nykytilasta ja arvioinnin sisältö on pääosin esitetty asianmukaisesti. Arvioinnin aikana tietoja tulee kuitenkin tarkentaa ja täydentää.

Liikenteen vaikutusalueista on ohjelmassa jäänyt mainitsematta mahdollinen liikennöinti Tattariharjuntielle Suurmetsäntien ohella. Vireillä olevien hankkeiden kuvauksessa ja arvioinnissa tulisi tuoda esiin myös logistiikkareitteihin liittyvät Tattarisillan asemakaava-hanke ja alueva-raussuunnitelma.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että hankkeen toiminnan aikainen liikennöintitarve on 40 rekkaa suuntaansa arkipäivisin, eli liikennemäärän kasvu on 80 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähikadut ovat lähinnä pääkatuja ja niiden vuorokauden keskiliikennemäärät ovat luokkaa 10 000-12 000 ajon./vrk. Tattariharjuntielle raskaan liikenteen osuus on 11 %, eli noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suurmetsäntiellä raskaita ajoneuvoja liikkuu noin 700 päivittäin. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että liikennemäärinä suhteellisen pientenkin, noin 10 % luokkaa olevien, raskaan liikenteen lisäyksen vaikutukset arvioidaan huolella. Yhteyksien kannalta suunniteltu Tattarisillan/Illmasillan toteuttamisen edullisiksi oletetut vaikutukset on syytä arvioida. Lautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 21.11.2017.

Hankealueen rajalla kulkevan maakaasun siirtoputken tiedot ja vaikutukset tulee tarkentaa ja selvittää arvioinnin aikana, sillä suojaetäisyyksillä on oleellista merkitystä hankealueeseen ja hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämiin lisätoimiin.

Lämpökeskuksen rakennukset ja laitteet ovat muuhun ympäristöön verrattuna huomattavan suuria. Maisemalliset vaikutukset tulee arvioida huolella ja arviointiselostuksen liittämällä korkealaatuiset vaikutuksia havainnollistavat kuvat ja mahdollinen muu aineisto. Maisema- ja kaupunkikuvallisten vaikutusten vähentämisen ja hallinnan suunnittelullisia keinoja tulee esittää. Arviot tulee esittää sekä nykytilan että tulevaisuuden maankäyttötavoitteiden mukaisen kaupunkirakenteen kannalta.

Häiriötilanteiden ja potentiaalisten onnettomuuksien seurausvaikutukset on esitetty arvioitaviksi kohdistuen ympäristövahinkoihin ja tehtäviksi arviointi-istunnoissa. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että myös ihmisiin kohdistuvat terveysvaikutukset arvioidaan. Potentiaalisten onnettomuuksien ja häiriöiden vaikutusalueiden laajuus tulee selvittää hankkeen toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi. On todennäköistä, että tarvitaan syvemmälle menevää arviointia, kuin ohjelmassa on esitetty.

Vaikutuksia luonnonvarojen käyttöön on esitetty arvioitavaksi uusiutuvien biopolttoaineiden, kierrätyspolttoaineiden ja fossiilisten polttoainei-



den vertailuin. Kaupunkiympäristölautakunta pitää vertailua tarpeellisenä. Vertailussa tulee kiinnittää huomiota tietojen yhteismitallisuuteen koko ketjun osalta ja arvioinnin lopputuloksen havainnolliseen esittämiseen.

Vuorovaikutus ja osallistumismahdollisuudet on esitetty varsin kattavasti. Ohjelmasta ei kuitenkaan selviä, onko tunnistettu tahoja, joiden kuuleminen ja osallistuminen tulisi turvata muilla, kuin perinteisin keinoin. Työpajat ja nettikyselyt ovat hyviä tapoja tavoittaa paikallisia asukkaita, mutta näihin osallistuminen saattaa kohdistua niihin, joilla on hyvät edellytykset seurata sähköistä mediaa. Työn aikana tulisi harkita, onko ryhmiä, joita esimerkiksi iän, kielen tai muun syyn takia tulisi pyrkiä tavoittamaan työpajoihin tai asukastilaisuuksiin myös muilla keinoin.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että sille esitellään tiedot valmistuneesta arviointiselostuksesta ja että sille varataan mahdollisuus lausua arviointiselostuksesta syksyllä 2018.

Käsittely

27.03.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esteelliset: Kaisa Hernberg, Osmo Soininvaara (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kappaleeseen 11 seuraava muotoilu:

Koska hanke on kytköksissä muihin Helen Oy:n kehitysohjelman hankkeisiin, joita ovat muut hajautetun lämmöntuotannon hankkeet ja lisäksi uudet lämmöntuotantoratkaisut, (esim. lämpöpumput, aurinkolämpö, ja geoterminen lämpö), joita toteutetaan vaiheittain niiden toteuttamisedellytysten täytyessä, tulisi arvioinnin aikana kuvata huolella myös toteuttamatta jättämisen liittyminen ja yhteydet muihin hankkeisiin ja pääasialliset vaikutusmekanismit muualle.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kappaleen 11 jälkeen uusi kappale:

Lisäksi lautakunta toteaa, että Helenin olisi yhtenä vaihtoehtona tutkittava alueen suunnitellun sijainnin lähellä olevien toimijoiden kanssa mahdollisuudet sijoittaa voimalaitos kokonaan Tattarisuon teollisuusalueen sisälle.

Kannattaja: Risto Rautava



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen molemmat vastaehdotukset.

20.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Ympäristöpalvelut Ympäristöjohtaja 21.03.2018 § 6

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Päätös

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on pyytänyt Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta lausuntoa Helen Oy:n Tattarisuon lämpökeskusta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (JUDELY/1127/2018).

Kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden ympäristöjohtaja, jolle kunnan sekä ympäristönsuojelu - että terveys- suojeluviranomaiselle kuuluvien yhteyslausekantojen antaminen on delegoitu (kaupunginhallituksen johtamisen jaosto 22.5.2017) toteaa ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta seuraavaa:

Kivihillen korvaaminen puuhakkeella

Kaupunginvaltuusto on päättänyt lopettaa kivihillenpolton Hanasaaren B voimalaitoksessa vuoden 2024 loppuun mennessä. Kaupunkistrategiassa 2017-2021 on tavoitteena kaupunkialueen hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä. Valtioneuvosto on esittänyt kivihillestä luopumista energiantuotannossa 2030 mennessä. Kivihiltä kaukolämmityksessä korvaavaksi uusiutuvaksi polttoaineeksi on saatavilla puuperäisiä biopolttoaineita. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen mukaan on suositeltavaa pyrkiä lisäämään uusiutuvien energialähteiden käyttöä lämmöntuotannossa. Se tukee kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta.

Vaikutukset pohjaveteen

Arviointiohjelman kohdassa 7.2, Vaikutukset maaperään ja pohjaveteen, esitetään, että vaikutuksia pohjaveteen arvioidaan erillisellä pohjavesiselvityksellä. Hankealue rajoittuu pohjavesialueeseen ja käytän-



nössä myös pohjaveden varsinaiseen muodostumisalueeseen. Mahdollisen ympäristöluparatkaisussa tulee tällöin sovellettavaksi varovaisuusperiaate. Tämän vuoksi pohjavesiselvitykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja se tulisi nostaa ilmasto- ja luontovaikutusten ohella keskeiseksi arvioitavaksi vaikutukseksi arviointiohjelman kohtaan 6.1.

Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja luonnonsuojeluun

Arviointiohjelman kohdassa 7.3., Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja luonnonsuojeluun, on tarkastelu rajattu hankkeen naapurustoon. Arviointiohjelmassa mainittujen tunnusten lisäksi tulee erityistä huomiota kiinnittää lähiluonnon osalta alueella olevan viherkäytävän toimintaedellytysten turvaamiseen.

Vaikutukset liikenteeseen

Arviointiohjelman kohdassa 7.10, Meluvaikutukset esitetään, että liikennemelu mallinnetaan lähimmälle pääväylälle asti. Kuljetukset voivat tulla pitkään yhtä reittiä. Ympäristöviranomaisen edellyttää, että melunleviämisarviot laaditaan eri kuljetusreiteillä arvioidun enimmäisliikennemäärän mukaan.

Arviointiohjelman vaikuttavuus

Helen Oy:n suunnitelmissa on rakentaa Tattarisuolle suunnitellun kaltaiset hakelämpölaitokset myös Patolaan ja Vuosaareen. Koska arviointiohjelma tulee todennäköisesti olemaan mallina näille ja soveltuvien osin Salmisaaren voimalaitoksen kivihiihtä korvaaville hankkeille, tulee tämän ensimmäisen hankkeen laajuuteen ja tarkkuuteen kiinnittää erityistä huomiota.

Muihin arvioitaviin ympäristön- ja ympäristöterveydensuojelullisiin vaikutuksiin ja estettyihin arviointimenetelmiin ei Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla ole huomauttamista.

Lisätiedot

Tanja Rajamäki, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32008
tanja.rajamaki(a)hel.fi



14

**Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti
vuodelle 2019 (a-asia)**

HEL 2018-012370 T 02 02 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetit palvelukokonaisuuksittain. Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään tarvittaessa talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, palvelukokonaisuuksien välisistä määrärahasiirroista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään investointimäärärahojen kohdentamisesta sekä oikeuttaa maankäyttöjohtajan päättämään talousarvion esirakentamis- sekä katu- ja puistoinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 80103, 80301, 80401) ja teknisen johtajan päättämään talousarvion sitovuusmääräysten puitteissa talonrakennusinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 80201, 80202).

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden menot jaetaan palvelukokonaisuuskohtaisesti seuraavasti:

Palvelukokonaisuus	Talousarviokohta	Sitova erä
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne	31001	Käyttömenot
Palvelut- ja luvat	31001	Käyttömenot
Hallinto- ja tukipalvelut	31001	Käyttömenot
Rakennukset ja yleiset alueet: Rakennetun omaisuuden hallinta infraomaisuus sekä ylläpidon yleiset alueet ja kaupunkitekniikka	31001	Käyttömenot
Rakennukset	31002	Toimintakulut
Asuntotuotanto	31003	Toimintakulut



Tulosbudjetti ja toimintasuunnitelma on esitetty liitteessä nro 1.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristötoimialan vuoden 2019 toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on laadittu kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymän talousarvion mukaisiksi.

Kaupunginhallituksen päätöksen 26.10.2018 mukaan käyttömeneihin on osoitettu lisämäärärahaa 2 milj. euroa talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne.

Lisämääräraha käytetään pyöräväylien ylläpitoon noudattaen pyöräväylien talvihoidon kokeiluraportin suosituksia. Luonnonsuojelun osalta toteutetaan Vanhankaupunginlahden lintuvesi Natura 2000 –alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa 2015–2024 ja aloitetaan Östersundomin lintuvetä Natura 2000 alueen hoito- ja käyttösuunnitelman päivitys. Puisto- ja viheralueiden ylläpidossa huolehditaan siitä, että esikaupunkialueiden tarpeet huomioidaan riittävällä kunnianhimmolla. Maankäytön suunnittelussa varmistetaan keskeisten esikaupunkialueiden suunnitteluhankkeiden edistyminen.

Kaupunginhallituksen päätöksen 26.10.2018 mukaan investointeihin on osoitettu lisämäärärahaa yhteensä 5,4 milj. euroa.

Talousarviokohdassa 804010 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaukset 2,5 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan ensisijaisesti leikki-puistoihin, huomioiden esikaupunkialueiden tarpeet sekä luonnonsuojeluun, johon kohdennetaan 0,5 miljoonan vuosittainen korotus suunnittelukauden ajaksi. Talousarviokohdassa 8040102 Liikuntapaikat ja ulkoilalueet 2,5 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan liikuntapaikkarakentamiseen sisältäen Lauttasaaren tekojään ja liikuntapaikkoja vähintään 10 koulun pihalle. Talousarviokohdassa 8030101 katujen uudisrakentaminen 0,4 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan Itäkeskuksen suunnitteluun, jonka osana tehdään Itäväylän ja Kehä I:n risteysalueen liikennesuunnitelma.

Kaupunkiympäristön henkilöstötoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin kokouksessaan järjestelyneuvottelukunnan lausunnon 13.11.2018 mukaisesti.

Käyttötalous

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden tulot ja menot jakaantuvat talousarviokohdittain seuraavasti:



Talousarviokohta	Tulot	Käyttömenot
31001 Kaupunkirakenne	461 416 €	192 050 €
31002 Rakennukset	522 000 €	283 345 €
31003 Asuntotuotanto	23 460 €	19 758 €

Kuntayhtymien maksuosuudet sekä tuki HKL Liikelaitokselle:

Talousarviokohta	1000 €
31004 HSL ja HSY kuntayhtymienmaksuosuudet	204 050 €
- HSL	202 000 €
- HSY	2 050 €
31006 Tuki HKL Liikelaitokselle	22 885 €

Kaupunkiympäristön toimialan tulojen ja menojen erittelyt on esitetty liiteasiakirjassa 3.

Investoinnit

Investointitulot

Talousarviokohta 801 Kiinteä omaisuus, kiinteistöjen myynnit

Talousarviossa tontteja on arvioitu myytävän 100 milj. eurolla vuonna 2019. Tonttimyynnin painopiste on Jätkäsaari-Hietalahden, Kalasataman ja Pasila-Postipuiston projektialueilla, jotka yhdessä kattavat kolme neljännestä ennakoitujen kauppojen kokonaiskauppahinnasta.

Talousarviokohta 807 Muu pääomatalous, rakennusten ja osakehuoneistojen myynnit

Talousarviossa rakennuksia ja osakehuoneistoja on arvioitu myytävän noin 8 milj. eurolla. Myytävät kohteet ovat pääosin pienrakennuksia tai kohteita, joissa palvelutuotanto on loppunut.

Investointimenot

Investointimenoihin on tulosbudjetissa vuonna 2019 kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitettu määrärahaa yhteensä 399,2 milj. euroa.



Menot jakautuvat talousarviokohdittain seuraavasti:

Talousarviokohta		1000
	€	
8 01 Kiinteä omaisuus		
80101 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeutta- vien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä maankäyt- tökorvaukset kaupunkiympäristölautakunnan käytet- täväksi	000 €	10
80103 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoi- seksi saattaminen kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	38 000 €	
8 02 Rakennukset		
80201 Uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiym- päristölautakunnan käytettäväksi	131 771 €	
80202 Korjaushankkeet, kaupunkiympäristölautakun- nan käytettäväksi	128 363 €	
8 03 Kadut ja liikenneväylät		
80301 Uudisrakentaminen ja perusparantaminen sekä muut investoinnit, kaupunkiympäristölautakun- nan käytettäväksi	64 800 €	
8 04 Puistot ja liikunta-alueet		
80401 Puistot ja liikunta-alueet, kaupunkiympäristö- lautakunnan käytettäväksi	19 000 €	
80503 Irtaimen hankinnat, Kaupunkiympäristön toimiala		
8050302 Tietotekniikkahankinnat		5
	395 €	
8050303 Muut hankinnat		860 €
8 06 Arvopaperit		
80601 HITAS-osakkeiden hankkiminen, kaupunkiym- päristölautakunnan käytettäväksi		1 000
	€	
Yhteensä		399 189 €

Esirakentamis-, katu-, puisto-, luonnonsuojelu- ja leikkipuisto- sekä talonrakennusinvestointien hankkeet, puisto- ja kadunrakentamiskohteet kartalla, irtaimen hankinnat sekä investointien erittely alakohdittain on esitetty liiteasiakirjoissa 6,7,9,10, 11, 12, 13 ja 14.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymät kaupunkiympäristön toimialan sitovat toiminnalliset tavoitteet pohjautuvat kaupunkiympäristölautakunnan 28.8.2018 hyväksymään talousarvioehdotukseen.



Toimialan sitovat tavoitteet kytkeytyvät kaupunkistrategiaan, kaupunkitason strategiamittareihin, kaupunkitasoisein hankkeisiin ja yhteissuunnittelun teemoihin seuraavasti:

Sitovat tavoitteet ja niiden mittarit

Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen:
Kaavoitetaan vähintään 700 000 k-m² pääosin raideliikenteen palvelualueelle, josta täydennysrakentamista vähintään 40 %.
Rakennusoikeutta luovutetaan vähintään 400 000 k-m².
Asuntotuotanto vähintään 1500 asuntoa.
Asuntotuotanto-ohjelman ja katuinvestointiohjelman yhteensovittaminen; ATO-mittarin tavoitetaso 360.

Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen:

Kehitetään ja otetaan käyttöön Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelman toteutumisen ja vaikutusten arvioinnin työkalu.

Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuus kaikista matkoista kasvaa.

Energiansäästö tavoite on neljä prosenttia vuoden 2015 ominaisenergiankulutuksesta ulkovalaistuksen (kWh/asukas) ja toimitilojen (kWh/m²) osalta.

Helsingin katu- ja puistorakentamisessa muodostuvista maa-aineksista vähintään 80 % hyötykäytetään.

Asiakaskokemuksen parantaminen:

Koko toimialan asiakastyytyväisyys paranee edellisvuodesta.

Digitaalinen asiakkuus: Yhteinen tavoite kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan (Kuva) kanssa tukemaan kaupungin oma.helsinki -palvelun profiilipilotointia ja sen käyttöä Helsinki-sovelluksessa. Toimiala tutkii ratkaisun mahdollisuudet ja kokeilee sitä ainakin yhdessä palvelussa.

Tilojen ja alueiden monipuolinen ja tehokas käyttö:

Tyhjien tilojen osuus enintään 4 %.

Tavoite toteutuu, jos kaikki mittarit saavutetaan.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet talousarviokohdittain on esitetty liiteasiakirjassa 4.

Strategian toimenpideohjelma

Kaupunkistrategiasta johdettu kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 strategian toimenpideohjelma on esitetty liiteasiakirjassa 14.

Vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin seuranta



Lautakunnan käsittelyyn tuodaan vuoden 2019 aikana vähintään kolme talousarvion toteutumisenustetta, joissa arvioidaan talousarvion toteutumista sekä määrärahojen käytön että tavoitteiden osalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 1 Toimintasuunnitelma ja tubu 2019 1
- 2 2 Toimintasuunnitelma yhteinen osuus, tiivistelmä 2
- 3 3 Käyttötaloustaulukot 3
- 4 4 Sitovat ja muut toiminnalliset tavoitteet talousarviokohdittain 4
- 5 5 Määrä ja taloustavoitteet talousarviokohdittain 5
- 6 6 Hankkeet esirakentaminen 6
- 7 7 Hankkeet talonrakennus 7
- 8 8 Vuokra- ja osakehankkeet 8.pdf
- 9 9 Hankkeet kadut ja liikenneväylät 9
- 10 10 Hankkeet puistot ja liikunta-alueet 10
- 11 11 Hankkeet luonnonsuojelualueet ja leikkipuistot 11
- 12 12 Kartta_rakentamiskohteet 2019 12
- 13 13 Irtaimen omaisuuden hankinnat 13
- 14 14 Investointien yhteenvetotaulukko 14
- 15 15 Strategian toimenpideohjelma 15
- 16 16 Kymp JN lausunto toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti 16

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



15

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, vuoden 2018 käyttömenojen ylittämiseksi

HEL 2018-012352 T 02 02 02

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialalle talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne, oikeuden ylittää sille vuodeksi 2018 myönnetyt käyttötalouden määrärahat 907 000 eurolla.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on luovuttanut Espoossa omistamansa maa-alueet vastikkeetta Espoon kaupungille korvauksena saamastaan maankäytösopimuksesta Espoon Viherlaaksossa. Maa-alueen luovutuksesta on kirjattu myyntivoittoa talousarviokohdalle 31001 Kaupunkirakenne käyttötuloihin 503 213,22 euroa ja Helsingin kaupungin saamasta maankäytösopimuksesta on kirjattu käyttömenojen muihin kuluihin 504 000 euroa. Lisäksi Helsingin kaupunki on myynyt Helsingin Kristillisen koulun rakennuksen, jonka myynnistä on kirjattu talousarviokohdalle 31001 Kaupunkirakenne käyttömenoihin myyntitappiota 241 000 euroa. Talousarviossa ei ole varauduttu kiinteistökaupoista eikä vaihtokaupoista aiheutuviin kuluihin, jotka ovat yhteensä 745 000 euroa. Kaupunginkanslian kanssa on sovittu, että kulut haetaan vuoden lopussa ylitysoikeutena.

Maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuudella on vuonna 2018 työskennellyt kolme HKL-Liikelaitoksen rahoittamaa projektihenkilöä Raide-Jokerin jatkosuunnittelussa, valmistelussa ja toteutusprojektin välisen yhteistyön koordinoinnissa. Lisäksi on ollut kaksi henkilöä liikenteen hallinnan järjestelmien kehittämis- ja ylläpitotehtävissä Pääkaupunkiseudun liikenteen hallintakeskuksessa. Näiden yhteenlasketut palkkakustannukset jaetaan yhdessä Helsingin kaupungin 50 %, Vantaan 25 % sekä Espoo 25 % kesken. Helsingin kaupunki maksaa kaikille yllämainituille henkilöille palkkamenot talousarviokohdasta 31001. Palkkamenot laskutetaan HKL:stä sekä Espoolta ja Vantaalta. Laskutettu palkkamenon on aiemmin kirjattu menon oikaisuksi palkkamenoihin. Uuden ohjeistuksen mukaan palkkamenojen oikaisua ei voida enää tehdä, vaan asianosaisilta laskutettu summa kirjataan tuloksi ja kustannukset talousarviokohdan menoksi. Raide-Jokerin osalta palkkamenot ovat vuonna 2018 sivukuluineen yhteensä 144 000 euroa ja PLH-keskuksen osalta 18 000 euroa, eli yhteensä 162 000 euroa. Ta-



lousarviossa ei ole varauduttu palkoista aiheutuviin kuluihin, jotka ovat yhteensä 162 000.

Yllämainitut kulut ovat vuonna 2018 yhteensä 907 000 euroa, eikä niitä ole otettu huomioon talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne käyttömenobudjetissa. Menokirjaukset edellyttävät, että talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne määrärahaa tulisi saada ylittää.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



16

Kalasadamassa olevien Työpajanpihan ja Tukktorinkujan välillä Vanha Talvitie–Hermannin rantatie katusuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-004972 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavan katusuunnitelman:

Työpajanpiha ja Tukktorinkuja välillä Vanha Talvitie–Hermannin rantatie nro 30803/1 (liite nro 2).

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Katusuunnitelman lähtökohtana on asemakaavamuutos 12390 (2.6.2017). Katujen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen asemakaavan mukainen rakentaminen. Työpajanpiha ja Tukktorinkuja ovat uusia katuja, jotka sijoittuvat Tukktorin alueen idänpuoleiseen kortteliin. Asemakaava-alueella sijaitsee nykyisiä toimisto- ja pienteollisuuskiinteistöjä.

Työpajanpihan itäpuolelle kortteliin 10591 rakentuu Kaupunkiympäristötalo.

Suunnitelma

Työpajanpiha ja Tukktorinkuja ovat jalankulkupainotteisia katuja, joilla on jalankulun ja pyöräilyn lisäksi huoltoajo sallittu. Työpajanpiha ja Tukktorinkuja muodostavat aukiomaisen katutilan. Katujen keskiosassa on istutus- ja oleskelualueita, joille sijoitetaan penkki- ja pöytäryhmiä. Työpajanpihan eteläosaan on merkitty terassivarausalue mahdollista kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

Työpajanpihan kaikki kulkupinnat päällystetään maatiilellä. Tukktorinkujalla päällysteenä on maatiilen lisäksi vaaleaa ja mustaa noppakiveä. Kadun kiveykseen muodostetaan kadun nimi noppakivistä.

Kasvillisuus on runsasta, monilajista ja kerroksellista. Kasvillisuudessa kiinnitetään erityistä huomiota vuodenaikojen vaihteluun.

Pyöräpysäköintipaikkoja on sijoitettu katualueelle yhteensä 104 kappaletta.



Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelma-selostuksesta (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 6.–19.6.2018 välisen ajan.

Katusuunnitelmat olivat nähtävillä 24.10.–6.11.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille.

Katusuunnitelmasta saatiin yksi muistutus.

Muistutuksen käsittely

Muistutus

Muistutuksessa esitetään suunnitelmapiirustuksessa poistettavaksi tekstiä, jossa osoitetaan, että tontin alueen pinnoitteet ovat tontin vastuulla.

Muistutuksessa esitetään merkintää korkoasemien tarkastamisesta siten, että ne ovat oikeassa suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja valuma-alueet ovat poispäin rakennuksista.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Katusuunnitelmassa hyväksytään pinnoitteet vain yleiselle alueelle. Katusuunnitelmassa tonttialueille esitetyt pinnoitteet ovat vain ohjeellisia eivätkä velvoita tontteja niiden tekemiseen. Katuun rajoittuvien uusien vasta rakentuvien tonttien kanssa pinnoitteiden suunnittelua on tehty



yhteistyössä. Tavoitteena on saada katu- ja tonttialueiden pinnoitteet yhteensopiviksi yhtenäisen ilmeen luomiseksi, jotta alueelle saadaan luotua kaavan mukainen yhtenäinen aukiomainen tila.

Katusuunnitelmassa on esitetty tontin rajalle korkoasemat, jotka perustuvat nykyiseen tasaukseen.

Katusuunnitelmassa on esitetty kadun kuivatuksen painanne katualueen rajalle, joka on alempana kuin rakennuksen seinälinjalla oleva nykyinen maanpinnan korkeus.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 2 400 000 euroa (alv. 0 %), keskimäärin 314 euroa/m² (alv. 0 %).

Lisäksi suunnittelualueen esi- ja pohjarakentamisen kustannukset ovat yhteensä 1 600 000 (alv. 0 %), ilman maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannuksia.

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 37 800 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdista 8 03 02 03 Projektialueiden kadut, 8 01 02 03 Esirakentaminen.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjo Bruun, projektinjohtaja, puhelin: 310 39697
marjo.bruun(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30803/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 30803/1

Oheismateriaali



11.12.2018

Asia/16

1 Muistutus, Tukutorinkuja

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Rakennukset ja yleiset alueet, rakennetun omaisuuden hallinta/Hilden Sari
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Stenfors Piia



17

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Terhi Koulumiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien mik-
romuovin vähentämistä hulevesistä**

HEL 2018-010107 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin hulevesiohjelma

Kaupunginhallituksen 29.5.2018 hyväksymän Helsingin kaupungin hulevesiohjelman keskeiseksi tavoitteeksi on kirjattu, että hulevesistä aiheutuvat haitat on ehkäisty ja poistettu. Tämä tapahtuu edistämällä luonnonmukaisten hulevesijärjestelmien suunnittelua ja käyttöönottoa sekä hyödyntämällä kaupunkivihreää hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa. Luonnonmukaiset hulevesien käsittelyjärjestelmät puhdistavat hulevesiä ja parantavat huleveden laatua ennen huleveden vesistöön johtamista.

Hulevesiohjelma sisältää prioriteettijärjestyksen, jonka mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää ja käsitellä syntypaikallaan. Prioriteettijärjestyksen mukaan ensin selvitetään mahdollisuudet imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden syntypaikalla. Jos imeytys ja viivytytys ovat mahdollisia, suunnitellaan ja rakennetaan paikallisia hulevesien hallinnan ratkaisuja. Tällöin poisjohdettavien hulevesien määrä vähenee ja samalla hulevesistä aiheutuvat haitat pienenevät. Lisäksi pohjaveden pinta pysyy riittävän korkeana.

Kaavoituksen työkaluksi on kehitetty niin kutsuttu viherkerroin. Viherkerroin saadaan sitä varten laaditusta laskentakaavasta, jossa määritetään, paljonko tontin pinta-alasta tulee olla viherpintaa, kuten kasvillisuutta, puita ja muita istutuksia, tai sopivia rakenteita, kuten viherkattoa. Tontin viherpinnan avulla hyödynnetään tontilla syntyviä hulevesiä mahdollisimman paljon, jotta tarve hulevesien poisjohtamiselle olisi mahdollisimman vähäinen. Tällä hetkellä viherkerroin on ollut mukana osassa asemakaavoista. Tavoitteena on saada se yleisesti käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun vastuulla on hulevesiohjelman toimenpiteitä. Niiden avulla kehitetään katu ympäristön hulevesien hallintakeinoja ja rakenteita: tutkitaan erilaisia imeytysrakenteita ja katuvihreän hyödyntämistä hulevesien hallinnassa. Katuvihreän, esimerkiksi vettä suodattavien viherpainanteiden



suunnittelemista katu ympäristöön rajoittaa tällä hetkellä omalta osaltaan katutilan mitoitus. Katutilan mitoituksen suurentaminen taas liittyy isompaan kokonaisuuteen eli tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen periaatteisiin ja tavoitteisiin.

Lumilogistiikkaselvityksissä on todettu tarve katutilan leventämiseksi, jos kadun varsia käytetään lumen varastointiin. Tarve tilapäiselle lumen varastoinnille kadun varsilla on suuri, koska lumen kuljettaminen vastaanotto paikoille ei ole taloudellisesti eikä kuljetuksista syntyvien päästöjen takia toivottavaa. Lumen käsittely ja varastointi voidaan yhdistää katu ympäristön hulevesien hallintaan. Erilaisten kokeilujen ja pilottihankkeiden avulla pyritään löytämään myös nykyiseen katutilaan soveltuvia ratkaisuja. Lumen paikallinen käsittely vähentää tarvetta lumenkaatoon mereen ja samalla lumen sisältämien haitta-aineiden, kuten mikromuovin, leviäminen ympäristöön vähenee.

Hulevesiohjelman yhtenä toimenpiteenä on huleveden laadun seurantaohjelman laatiminen ja seurannan toteuttaminen. Seurantaohjelman tulee olla valmis vuonna 2019, ja sen laatimisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut. Ohjelman laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuus mikromuovien seurantaan.

Pääkaupunkiseudun yhteistyö

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla on omat hulevesiohjelmansa, joiden seurantaan on perustettu hulevesiryhmät. Kaupunkien hulevesiryhmät kokoontuvat säännöllisesti edistäen yhteisiä hulevesihankkeita ja hulevesien hallinnan kehittämistä. Mikromuoviasia on esillä seuraavassa pääkaupunkiseudun hulevesiryhmien kokouksessa keväällä 2019.

Helsinki tekee yhteistyötä yliopistojen ja tutkimuslaitosten kanssa. Mikromuovin lähteet ja mikromuovin esiintyvyys hulevesissä pitää kartoittaa. Kun mikromuovin lähteet ovat riittävästi selvillä, tulee selvittää mahdollisuudet vähentää mikromuovikuormitusta esimerkiksi materiaalivalinnoilla.

Parhailaan on meneillään Smart & Clean -säätöön rahoittama hanke uusista hulevesien hallinnan ratkaisuista, johon Helsinki, Espoo, Vantaa ja Lahti osallistuvat. Hankkeessa Espoo tutkii biohiilisuodatusta hulevesien hallinnassa ja Helsinki niin kutsutun suodatusarkun käyttöä katuhulevesien puhdistamisessa. HSY osallistui hankkeeseen selvittämällä mahdollisuutta johtaa sekaviemäriverkoston ylivuotoja viivytys säiliöön. Näin välttyäisiin mereen johtamiselta.

Hulevesiarkut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Jatkossa Mechelininkadun hulevesiä johdetaan maahan upotettuun hulevesiarkkuun, jossa on hulevesiä puhdistavaa suodatusmateriaalia. Ympäristöpalvelut seuraa arkun suodatusmateriaalin puhdistustehoa. Myös mikromuovien määrää tutkitaan. Tuloksia on käytettävissä jo keväällä 2019.

Tämän kokeen tarkoitus on selvittää, voidaanko arkkuja käyttää yleisemminkin eri paikoissa kustannustehokkaana hulevesien puhdistamisjärjestelmänä. Arkussa on mahdollista testata myös erilaisia suodatusmateriaaleja, kuten biohiiltä.

Itämerihaaste

Helsingin ja Turun Itämeri-toimenpideohjelmaan 2019 - 2023 on kirjattu kaksi mikromuovia koskevaa toimenpidettä, joita sekä Helsinki että Turku edistävät.

Ensimmäisenä toimenpiteenä on selvittää mikromuovien lähteitä ja esiintymistä vesistöissä. Tekonurmikenttien ja muiden liikuntapaikkojen aiheuttama mikromuovikuormitus selvitetään. Samalla kehitetään vaihtoehtoisia materiaaleja roskaantumista aiheuttaville rakenteille sekä selvitetään, kehitetään ja kokeillaan esimerkiksi liikenteen aiheuttamien mikromuovipäästöjen vähentämismenetelmiä. Helsingissä toimenpiteistä vastaavat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikat ja ulkoilu- ja palvelut sekä kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut.

Lisäksi jatketaan selvityksiä vesistöjen ja sedimenttien mikroroskaantumisesta yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen, yliopistojen, vesilaitosten ja vesiensuojeluyhdistysten kanssa vastuutahona ympäristöpalvelut.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Helsingin kaupunki laati yhdessä HSY:n kanssa vuonna 2017 Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman vuosille 2017 - 2026. Suunnitelma sisältää kantakaupungin sekaviemäröintialueen hulevesien hallinnan kehittämishankkeen, jonka mukaan HSY laatii yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa selvityksen keinoista ja mahdollisuuksista vähentää sekaviemäriverkostoon johdettavan huleveden määrää. Selvityksen tekeminen käynnistyy lähiaikoina.

Helsinki nostaa esille selvityksen tekemisessä mikromuoviasian. Kun kantakaupungin viemäriverkostoa eriytetään, yhtenä vaihtoehtona tarkastellaan hulevesien käsittelymahdollisuuksia viheralueita hyödyntäen. Tarkastelu voidaan toteuttaa kantakaupungin katujen ja puistojen peruskorjausten suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. HSY on velvoitettu viemäroinnissa hulevesien ja jätevesien eriyttämiseen, koska



uudistetussa vesihuoltolaissa hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin kiellettiin. Tällä hetkellä kantakaupungin hulevedet johdetaan sekavesiviemäriin jätevedenpuhdistamolle, jossa puhdistusprosessissa voidaan merkittävästi poistaa mikromuoveja. Viemäriverkoston eriyttämisen seurauksena hulevesiä johdetaan enemmän suoraan vesistöihin ja tämä tulee ottaa huomioon suunnitelmissa. Hulevesien hallinta kantakaupungissa ei kuitenkaan ole pelkkää viemäroinnin eriyttämistä, vaan hulevesien hallintaa tulee tarkastella kokonaisuutena huomioon ottaen myös huleveden laatu ja siinä olevat haitta-aineet.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Terhi Koulumies ja 44 muuta valtuutettua ovat tehneet 26.9.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki alkaa aktiivisemmin torjua mikromuovin päättämistä hulevesiin ja selvittää, voisiko hulevesiä puhdistaa mikromuovijäämistä yhdessä muiden pk-seudun kaupunkien kanssa.

Muovin haittojen torjunta on keskittynyt toistaiseksi pääasiassa jätehuoltoon ja jätevesien käsittelyyn. Suomen ympäristökeskuksen tutkijan väitöstutkimuksen mukaan jätevedenpuhdistamot poistavat mikroskooppista kuitenkin jo suurimman osan eli noin 99 prosenttia. Mikromuovin torjunnassa pitäisikin kiinnittää enemmän huomiota hulevesiin, jotka päätyvät usein puhdistamatta luontoon.

Helsingin hulevesiohjelman mukaan hulevedet käsitellään ensisijaisesti syntypaikallaan imeyttämällä ne maaperään. Jos niitä ei voi imeyttää, vedet johdetaan eteenpäin kaupunkipuroon tai suoraan mereen tai Vantaanjokeen/Keravanjokeen. Jos hulevesien kulkua ei voi hidastaa maarakenteiden avulla, ne johdetaan suoraan putkella vastaanottavaan vesistöön. Viimesijaisena toimenpiteenä hulevedet johdetaan sekaviemäröinti- alueella sekaviemäroinnin kautta Viikinmäen puhdistamolle. Käytännössä tapahtuu siis niin, että osa kaduilta peräisin olevasta mikromuovista imeytyy maaperään ja osa huuhtoutuu siitä eteenpäin tai viemäroinnin ja ojien kautta vesistöihin.

Norjan ympäristökeskuksen arvion mukaan suurin yksittäinen merten mikromuovin lähde on autonrenkaiden kuluminen tieliikenteessä. Saksalaisen Fraunhofer Instituutin tutkimuksen mukaan suurin osa eli kolmannes mikromuoveista irtoaa autonrenkaista, toiseksi eniten jätteenkäsittelystä ja kolmanneksi suurin lähde oli tienpinnan asfaltissa olevan bitumin kuluminen. Koska Saksassa ei ajeta nastarenkailla, joten todennäköisesti Suomessa niin renkaat kuin asfaltti ja tienmerkkinaaineet



11.12.2018

kuluvat nastojen vuoksi vielä nopeammin. Myös kaduilla kengänpohjista tai urheilukentiltä irtoava mikromuovi on merkittävä mikromuovin lähde toisin kuin esimerkiksi kosmetiikka tai pyykinpesu.

Mikromuovin haitat ovat monelta osin vielä tuntemattomia, mutta ne aiheuttavat ainakin eläimistön kuolemia. Mikromuovia päätyy pitkällekin ravintoketjuun pieneliöiden kuten esim. hyttysten kautta, kun ne syövät vedestä mikromuovia muun ruuan joukossa ja muut eläimet käyttävät niitä ruokanaan. Lisäksi mikromuoveihin sitoutuu ympäristömyrkkyyä. Merten mikromuovi on ollut toistaiseksi keskustelun keskipisteessä, koska meribiologit ovat nostaneet ilmiön ensimmäisinä esille, mutta mikromuovi saattaa olla yhtäläinen ongelma myös makeissa vesistöissä sekä maaperässä.

Helsingin pitää alkaa aktiivisemmin torjua mikromuovin päätymistä luontoon yhdessä muiden pk-seudun kuntien kanssa. Mikromuovin ja kaupunkipölyn irtoamiseen renkaista ja katupäällysteistä voidaan vaikuttaa mm. materiaalivalinnoilla. Pitäisi selvittää, onko mikromuovijäämien kulkeutumista luontoon hulevesien kautta mahdollista ennaltaehkäistä myös muilla keinoin tai onko hulevesiä mahdollista puhdistaa mikromuovista."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.12.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riikka Äärelä, maisema-arkkitehti: 310 21234
riikka.aarela(a)hel.fi
Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi
Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi
Sonja-Maria Ignatius, projektisuunnittelija, puhelin: 310 32043
sonjamaria.ignatius(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite mikromuovin vähentämisestä hulevesissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Jukka Järvisen ym. valtuustoaloitteesta koskien penk-
kien saamista Taivaskalliolle**

HEL 2018-009099 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Taivaskallio on Käpylän laajin viheralue ja tärkeä ulkoilumaasto lähiympäristön asukkaille. Kalliolta avautuu hienoja näkymiä kaupungin yli aina Helsingin keskustaan saakka, ja asukkaat ovatkin käyttäneet Taivaskallion lakialuetta juhla- ja näköalapaikkana jo lähes sadan vuoden ajan. Laella toimi raskas ilmatorjuntapatteri Taivas vuosina 1939-1944, ja säilyneet ilmatorjunta-asetat ovat sotahistoriallisesti arvokkaita.

Taivaskallion kehittäminen alueen identiteettiä nostavana kohteena on yksi Vanhankaupungin aluesuunnitelmassa (2016-2025) esitetyistä yleisistä tavoitteista. Taivaskalliolla on tällä hetkellä neljä penkkiä: yksi laella sijaitsevan lammen vieressä, kaksi itään päin avautuvalla näköalapaikalla ja neljäs kallion eteläpuolella. Penkit ovat vanhaa mallia eivätkä täytä muun muassa nykyisiä esteettömyyskriteerejä.

Aloitteen ja aluesuunnitelmassa esitetyn tavoitteen mukaisesti Taivaskalliolle sijoitetaan lisää penkkejä. Taivaskallion laelle ilmatorjunta-asettien ympäristöön lisätään kaksi uutta penkkiä ja samalla uusitaan olemassa olevat penkit. Toimenpiteet toteutetaan kevään 2019 aikana.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Jukka Järvinen ja 8 muuta ovat tehneet 29.8.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Lisää penkkejä Taivaskalliolle jotta lapsiperheet ja vanhukset voivat levähtää ja nauttia välipalaa tai vain kauniista luonnosta. kun nyt niitä ei ole ollenkaan ja alue on erittäin suosittu nuorten ja etenkin perheitten levähtämispaikkana. Taivaskallio on ainutlaatuinen paikka ja siksi se on oltava houkutteleva ihan jokaiselle. Taivaskallio kun on historiaa jo sodan ajalta ja jossa jokaisen kaupunkilaisen tulisi olla oikeus päästä iloitsemaan. Kyse on ainoastaan penkeistä jotka lisäävät viihtyvyyttä."

Lausuntopyyntö



11.12.2018

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.12.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi
Kari Ojamies, puistovastaava, puhelin: 310 38440
kari.ojamies(a)hel.fi

Liitteet

1 Järvinen Jukka Aloite Kvsto 29082018 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19

Pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta perittävät maksut ja sovellettavat sopimusehdot 1.1.2019 alkaen

HEL 2018-008036 T 02 05 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa yleisille alueille noudatettavat yleiset ehdot sekä sijoittamiseen sovellettavat maksut liitteiden nrot 1 ja 2 mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että päätös on voimassa 1.1.2019 lukien toistaiseksi.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Helsingin kaupunki on perinyt muusta kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa erikseen määriteltujen rakenteiden sijoittamisesta yleiselle alueelle maksun perustuen kulloinkin voimassa olevaan taksaan. Sijoittamiseen sovelletaan kulloinkin hyväksytyt ja voimassa olevia yleisiä ehtoja, ellei kaupunki ole tehnyt yrityksen kanssa erillistä yhteistoimintasopimusta, jossa määritellään sopimuksessa tarkoitettujen laitteiden sijoittamista koskevat ehdot usein toistuvaa laitesijoittamista koskien. Kaupunki on tehnyt tällaiset yhteistoimintasopimukset teleoperaattoreiden, HSY:n sekä kaasunjakeluyritysten kanssa, mitkä sopimukset on vahvistettu Helsingin kaupungin kaupunginhallituksessa. Kaupunki on myös käynnistänyt neuvottelut Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa yhteistoimintasopimuksen laatimiseksi.

Sijoittamisesta laaditaan sopimus kunnan ja sijoittamista hakeneen yrityksen tai yksityisen tahon välillä. Lisäksi sijoittamisesta laaditaan kunnassa toimivaltaisen päättäjän hallintopäätös, jossa määritellään kunnan myöntämälleen suostumukselle asettamat ehdot, joissa ei tule poiketa sopimuksessa määritellyistä ehdoista. Päätökset tekee kaupunkiympäristön toimialalla alueiden käyttö ja valvonta -yksikön yksikön päällikkö. Kunnan toimivaltaisen viranhaltijan päätökseen voi hakea



muutosta kuntalain mukaisesti. Sijoittamista koskevat päätökset ja sopimukset laaditaan kaupunkiympäristön toimialan alueiden käytön ja -valvonnan yksikössä, jossa otetaan syksyn 2018 aikana käyttöön oma asianhallintajärjestelmä sijoittamista koskevien päätösten, sopimusten ja alueiden seuranta varten.

Edellisen kerran yleisten töiden lautakunta on päättänyt pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamiseen sovellettavista maksuista ja ehdoista päätöksellään 11.11.2014, § 431. Yleisten töiden lautakunta päätti tällöin, että ko. päätöksellä hyväksytyt maksuja ja periaatteita noudatetaan kauintaan 31.12.2018 asti.

Esitettävät muutokset maksuissa ja sijoittamista koskevissa ehdoissa

Tarkistettavaksi esitettävät maksut koskien yleisille alueille sijoitettavia johtoja, laitteita ja muita rakennelmia on esitetty päätösehdotuksen liitteessä 1. Esityksen liitteessä 3 on esitetty voimassa olevat maksut, johon on merkitty ne kohdat, joita esitetään muutettavaksi. Maksutaulukkoon on lisätty uutena sopimusta edellyttävänä sijoittamisena imeytyskentät, joista peritään maksua 72 euroa/m² sekä routalevyt, salaojat ja vastaavat rakenteet, joista ei peritä maksua. Muut muutokset maksutaulukkoon ovat terminologisia täsmennyksiä.

Maksua ei päivitettyssäkään taksassa peritä maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitetun yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon ja siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamisesta eikä maankäyttö- ja rakennuslain 161a §:ssä tarkoitetusta vesijohdon ja siihen liittyvä vähäisen laitteen tai rakennelman sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetystä teleyrityksen telekaapelien sijoittamisesta yleiselle alueelle ei niin ikään peritä maksua.

Tarkistettavaksi esitettävät yleiset sopimusehdot koskien yleisille alueille sijoitettavia johtoja, laitteita ja muita rakennelmia on esitetty päätösehdotuksen liitteessä 2. Lisäksi liitteessä 4 on esitetty voimassa olevat sopimusehdot, johon on merkitty ne kohdat, joita esitetään muutettavaksi.

Koska yleisille alueille sijoitettavien rakenteiden sijoittaminen perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, on laitteiden sijoittamista koskevia yleisiä ehtoja täsmennetty siten, että sijoittamisluvan sijasta yleisissä ehdoissa käytetään termiä sijoitussopimus. Lisäksi sopimuksen raukeamisen määräaika, kun töitä ei ole aloitettu ilmoitetun mukaisesti, on lyhennetty kolmesta vuodesta yhteen vuoteen. Esitetyt sopimusmuutoksia noudatetaan kaikissa uusissa sijoittamista koskevissa sopimuksissa 1.1.2019 alkaen.



11.12.2018

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Iiro Grönberg, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37192
iiro.gronberg(a)hel.fi
Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 21642
heli.hietala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maksut 1.1.2019 alkaen
- 2 Sopimusehdot 1.1.2019 alkaen
- 3 Nykyiset maksut, 31.12.2018 saakka voimassa
- 4 Nykyiset sopimusehdot, 31.12.2018 saakka voimassa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



20

Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)

HEL 2018-011631 T 10 03 05

Hankenumero 5845_1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto-kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka (piirustus numero 12561, päivätty 11.12.2018).

Kielto koskee seuraavia kaupunginosia: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila. Rajattu rakennuskielto ei koske kortteleita, joilla on jo voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungissa on ollut voimassa rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten osassa kantakaupunkia (Khs 27.1.2014 § 106). Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskielto määrättiin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston 20.1.2014 päivätyn piirustuksen numero 12259 mukaisille alueille 31.12.2018 saakka.

Samalla kaupunginhallitus totesi, että yleiskaavan laatimista koskevan, rajatun rakennuskiellon aikana voidaan hankekohtaisesti arvioida poikkeamismenettelyllä, onko edellytyksiä myöntää lupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen.

Rakennuskiellon aikana (27.1.2014–6.11.2018) käyttötarkoituksen muutoksia yksittäisten huoneistojen osalta on tehty tapauskohtaisen



harkinnan perusteella poikkeamispäätöksinä 14 kappaletta. Poikkeamispäätöstä ei ole myönnetty 6 hakemukseen. Poikkeamia on myönnetty, mikäli lähialueen toimitilarive ei muutoksen myötä olennaisesti heikkene. Lisäksi poikkeamisen perusteena on ollut esimerkiksi tilan sijainti ja saavutettavuus siten, ettei sillä ole hyviä edellytyksiä toimia toimitilana. Muutoshakemuksissa on tullut osoittaa asumisen edellytysten täyttyminen. Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen päätöksellä keväällä 2016, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelta on valmistunut kivijalkatilojen inventointi. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta. Käyttöasteet ovat pääosin korkeita.

Nyt asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä edellä mainitulle, yleiskaavan laatimista varten määrätylle rakennuskieltole.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Alue on lainvoimaisen Helsingin yleiskaavan (2016) liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän aluetta. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Helsingin kaupunkistrategian mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille. Urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuinympäristön työvoimalle.

Kantakaupungin alueella on valmisteilla laaja työ asemakaavojen ajantasaistamiseksi. Asemakaavat päivitetään rakennettua todellisuutta vastaaviksi. Tavoitteena on mahdollistaa uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen.

Rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnistyneen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Rakennus-



kieltoalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja/tai poikkeusluvin. Alueella on määrätty tarpeen mukaan tontteja rakennuskieltoon. Näiden osalta nyt määrättävä rakennuskielto ei ole voimassa, koska aikaisemmalla rakennuskiellolla voidaan turvata 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen käyttötarkoituksen tarkastelu.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan jo ennen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Helsingin kantakaupungin rakenne monipuolisine toimintoineen on alueen vetovoimatekijä kaikkien toimijoiden kannalta. Ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta. Vetovoimaisuutta lisäävät hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus, keskustan palvelut sekä toisten yritysten läheisyyden tuoma synergiaetu.

Lisäksi rakennuskielto on tarpeellinen, jotta voidaan varmistaa muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Rakennuskiellon asettaminen

Kaavoituksen tavoitteiden turvaamiseksi tulisi rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 11.12.2018 päivätyn piirustuksen nro 12561.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku



11.12.2018

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)



21

Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 § 169 tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä

HEL 2018-004100 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Ramboll Finland Oy:n ja Sweco Rakennetekniikka Oy:n (jäljempänä Ramboll-Sweco) yhdessä tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 (169 §) tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä. Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella teknisen johtajan päätöstä tulisi muuttaa.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on 28.5.2018 § 385 ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) hallitus 5.2.2018 § 12 hyväksynyt Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen. Sopimuksen mukaisesti hankintojen tilaajina ovat Helsingin kaupunki ja HUS. Helsingin kaupunki vastaa hankintojen kilpailuttamisesta omasta ja HUS:n puolesta.

Rakennesuunnittelun kilpailutus toteutettiin neuvottelumenettelyinä. Hankinnasta julkaistiin ennakoilmoitus 11.5.2018 ja hankintailmoitus 27.6.2018 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2018 klo 13.00 mennessä.

Ehdokkaiden valintaperusteiden mukaisesti arvioitaviksi esittämät referenssit pisteytettiin ehdokkaiden vertailemiseksi. Suoritetun arvioinnin perusteella tarjouskilpailuun valittiin kaikki neljä ehdokasta eli ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), ryhmittymä Ramboll-Sweco (Ramboll Finland Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy), WSP Finland Oy ja Sitowise Oy.

Tilaaaja toimitti tarjoajille kutsun tarjousvaiheeseen sekä tarkistetut tarjouspyyntöasiakirjat 3.9.2018. Kaikille tarjoajille järjestettiin yhteinen tarjouspyyntöasiakirjojen esittelytilaisuus 12.9.2018.

Tarjoajat jättivät 19.9.2018 alustavat tarjoukset (laatutarjous), joissa ilmoitettiin avainhenkilöiden kokemus sitovasti ja lopullisessa muodossa.



Ehdokkaat Sitowise Oy ja WSP Finland Oy eivät jättäneet alustavaa tarjousta ja ilmoittivat vetäytyvänsä tarjouskilpailusta.

Tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa (hintatarjous) 22.10.2018 klo 13.00 mennessä. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaat pisteet tarjouskilpailussa sai ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), joka valitiin Laakson yhteissairaalan rakennesuunnittelijaksi.

Ryhmittymä Ramboll-Sweco teki valintapäätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen.

Hankintaoikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Pöytäkirjanote teknisen johtajan päätöksestä 6.11.2018 § 169 on lähetetty ryhmittymä Ramboll-Swecolle sähköpostitse 6.11.2018. Ryhmittymä Ramboll-Swecon hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 19.11.2018, joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Hankintapäätös



Tekninen johtaja päätti 6.11.2018 § 169 § hyväksyä tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaan tarjouksen antaneen ryhmittymän Unitas Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelijaksi ja oikeuttaa palvelutilaverkkoyksikön päällikön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun sopimukset sekä mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset kaupunginhallituksen 28.5.2018 §385 hyväksymän Helsingin kaupungin ja HUS:n välisen Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen mukaisesti.

Hankintaoikaisuvaatimus

Ramboll-Sweco on esittänyt hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että tarjouskilpailun voittajaksi hankintapäätöksellä valittu ehdokasryhmittymä Unitas on ilmoittanut laatutarjouslomakkeellaan kahden hankkeen osalta Ramboll-Swecon käsityksen mukaan virheellisiä tuntimääriä. Virheelliset tuntimäärät koskevat sellaisia referenssejä, jotka Unitaksen johtavaksi erityisasiantuntijaksi merkitty ***** ja vastaavaksi teräsrakenteiden suunnittelijaksi merkitty ***** ovat suorittaneet ollessaan Sweco-konsernin yhtiöiden palveluksessa. Sweco-konsernin tietokantoihin merkityistä tuntikirjauksista on todennettavissa, että Unitaksen tarjouslomakkeella ilmoitetut tunnit ja tehtäväkuvaukset ovat antaneet virheellisen kuvan henkilöiden osallistumisesta referenssikohteen suunnittelutyöhön. Ramboll-Swecon käsityksen mukaan ehdokasryhmittymä Unitaksen avainhenkilöiden henkilökohtaisten referenssien pistemäärästä tulisi vähentää uudiskohteiden osalta kaksi (2) pistettä ja korjausrakennuskohteiden osalta neljä (4) pistettä eli yhteensä kuusi (6) pistettä. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Asianosaisen kuuleminen

Ryhmittymä Unitas on antanut lausunnon Ramboll-Swecon hankintaoikaisuvaatimukseen. Unitas toteaa, että ***** toimi Olympiastadionin uudistusprojektissa projektin ohjausryhmän jäsenenä 12/2012 – 8/2017 sekä vastuullisen rakennesuunnittelijan varamiehenä projektin luonnosvaiheen ajan ja projektin toteutusvaiheen aikana elokuuhun 2015 saakka. ***** on näin ollen toiminut ohjausryhmän jäsenenä 4 vuotta 8 kk ja vastuullisen suunnittelijan varamiehenä 2 vuotta 6 kk. Täten on selvää, että ***** työpanos on ollut huomattavan paljon suurempi kuin Swecon järjestelmistä löytynyt 43 tuntia. Vastuullisen suunnittelijan varamiehenä ***** tuli seurata aktiivisesti projektin tapahtumia ja hän osallistui tarvittaessa katselmuksiin ja suunnittelukokouksiin hankkeessa sekä otti kantaa suunnitteluratkaisuihin yleisellä tasolla. Nämä tunnit on merkitty tuntilistaan projektille tehdyksi suunnittelutyöksi. Johtajan roolissa toimiessaan ***** ei voinut merkitä projek-



11.12.2018

tille tekemiään hallintotunteja asiakkaalta laskutettavaksi työksi ja siten nämä tunnit eivät kirjaudu järjestelmissä asiakas-projektille. ***** on toiminut Olympiastadionin uudistusprojektissa kahdessa päällekkäisessä ja vastuullisessa eri roolissa yhteensä noin 56 kk ajan.

Unitas toteaa, että ***** toimi Sweco-talon projektissa noin vuoden verran rakennesuunnittelun projektipäällikkönä sekä vastaavana suunnittelijana. ***** teki jo esisuunnitteluvaiheessa merkittävän työmäärän projektille, mm. tiukoista E-lukuvaatimuksista johtuen. Kyseisen projektin esi- ja luonnossuunnitteluun oli jo tarjousvaiheessa tarjousteknisistä syistä johtuen varattu vain vähän tunteja, joten ***** joutui kirjaamaan suurimman osan tunneistaan vetämänsä yksikön tunneiksi eikä projektille. Johtajan roolissa toimiessaan ***** ei voinut merkitä projektille ja näin asiakkaalta laskutettavaksi työksi myöskään projektille tekemiään hallintotunteja ja siten nämä tunnit eivät kirjautuneet järjestelmissä asiakasprojektille.

Unitas toteaa sekä ***** että ***** osalta, että laatuarviointilomakkeen arviointiperusteissa ei edellytetä, että hankkeelle tehty työmäärä olisi ollut pelkkää suunnittelutyötä. Lisäksi Unitas toteaa, että Ramboll-Sweco -ryhmittymän itsensäkin mukaan Sweco on vaihtanut seurantajärjestelmiään kahdesti projektien keston aikana, jolloin tiedon haku ei toimi luotettavasti aiemmista tietokannoista, eikä hakukoneella saatua tuntimäärää voi mitenkään pitää luotettavana tietolähteenä. Unitaksen lausunto on tämän asian liitteenä 2.

Johtopäätökset

Julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden mukaan hankintayksiköllä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamiin tietoihin. Laatuarviointilomakkeen mukaan avainhenkilöiden toteutuneen työpanoksen referenssikohteessa tulee olla vähintään 400 tuntia. Laatuarviointilomakkeessa ei ole edellytetty, että työpanoksen tulisi olla laskutettavaa työtä. Edellä mainittujen seikkojen ja Unitaksen antaman selvityksen perusteella hankintayksikkö hylkää hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240
paivi.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankintaoikaisuvaatimus 19.11.2018, Ramboll Finland Oy ja Sweco Rakennetekniikka Oy



2 Lausunto_ryhmittymä_Unitas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 169

HEL 2018-004100 T 02 08 03 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti

A

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaan tarjouksen antaneen ehdokasryhmittymän Unitas Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelijaksi.

B

oikeuttaa palvelutilaverkkoyksikön päällikön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun sopimukset sekä mahdolliset lisä- ja muutostyöt ilaukset kaupunginhallituksen 28.5.2018 §385 hyväksymän Helsingin kaupungin ja HUS:n välisen Laakson yhteis-sairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus on 28.5.2018 §385 ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriin (HUS) hallitus 5.2.2018 §12 hyväksynyt Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen. Sopimuksen mukaisesti hankintojen tilaajina ovat Helsingin kaupunki ja HUS. Helsingin kaupunki vastaa hankintojen kilpailuttamisesta omasta ja HUS:n puolesta.



Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala ja HUS valmistelivat ja toteuttivat yhteistyössä Laakson yhteissairaalan LVI- suunnittelun hankinnan. Hankinta-asiakirjat käsiteltiin ja hyväksyttiin hankkeen rakennuttamis- ja hankintajaostossa.

Rakennesuunnittelun kilpailutus toteutettiin neuvottelumenettelynä. Hankinnasta julkaistiin ennakoilmoitus 11.5.2018 ja hankintailmoitus 27.6.2018 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2018 klo 13.00 mennessä. Kaikki osallistumishakemuksen määräaikaan mennessä jättäneet ryhmittymät täyttivät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Ehdokkaiden valintaperusteiden mukaisesti arvioitaviksi esittämät referenssit pisteytettiin ehdokkaiden vertailemiseksi. Suoritetun arvioinnin perusteella tarjouskilpailuun valittiin kaikki neljä ehdokasta eli ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), ryhmittymä Ramboll-Sweco (Ramboll Finland Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy), WSP Finland Oy ja Sitowise Oy.

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö teki tarjouskilpailuun osallistuvien valintapäätöksen 31.8.2018 §38.

Tilaaaja toimitti tarjoajille kutsun tarjousvaiheeseen sekä tarkistetut tarjouspyyntöasiakirjat 3.9.2018. Kaikille tarjoajille järjestettiin yhteinen tarjouspyyntöasiakirjojen esittelytilaisuus 12.9.2018.

Tarjoajat jättivät 19.9.2018 alustavat tarjoukset (laatutarjous), joissa ilmoitettiin avainhenkilöiden kokemus sitovasti ja lopullisessa muodossa. Ehdokkaat Sitowise Oy ja WSP Finland Oy eivät jättäneet alustavaa tarjousta ja ilmoittivat vetäytyvänsä tarjouskilpailusta. Kaikkien tarjoajien ilmoittamat avainhenkilöt täyttivät henkilöille asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjoajaryhmittymien avainhenkilöt osallistuivat case-tehtävän laatimistilaisuuteen 26.9.2018. Kunkin tarjoajan kanssa järjestettiin kahdenkeskiset sopimusneuvottelut 9.10.2018.

Tilaaaja toimitti tarjoajille päivitetty tarjouspyyntöasiakirjat ja kirjalliset vastaukset tarjoajien neuvotteluja varten jättämiin kysymyksiin 12.10.2018. Tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa (hintatarjous) 22.10.2018 klo 13.00 mennessä. Kaikki tarjoukset hyväksyttiin tarjouspyynnön mukaisina.

Laatupisteiden arvioinnin valmistuttua tilaajan arviointiryhmä avasi hintatarjoukset 30.10.2018 ja laski laatu- ja hintapisteet yhteen.



Tarjousten lopulliset laatu- ja hintapisteet ovat seuraavat:

Ehdokasryhmittymä Ramboll-Sweco 98,31 pistettä

Unitas 100 pistettä

Tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaat pisteet tarjouskilpailussa sai ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), joka esitetään valittavaksi Laakson yhteissairaalan rakennesuunnittelusta vastaavaksi toimijaksi.

Sopimussuhde tarjouskilpailun voittajan kanssa ei synny vielä tämän päätöksen perusteella, vaan vasta allekirjoitetulla sopimuksella.

Tarjouspyynnön mukaisesti tehdään Laakson yhteissairaalan rakennesuunnittelua koskeva kirjallinen tilaus kustakin suunnitteluvaiheesta erikseen. Tilauksessa määritellään kulloinkin tilattavan tehtävän sisältö ja veloituksen enimmäismäärä.

Tämä päätös koskee hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun tilaamista. Tilaajan arvio hankesuunnitteluun tarvittavasta työmäärästä on noin 10 000 tuntia ja hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun arvonlisäverottomasta enimmäishinnasta noin 800 000 euroa.

Kaupunginhallituksen hyväksymän Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista koskevan sopimuksen mukainen hankesuunnitteluvaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 9 miljoonaa euroa. Sopimuksen mukaisesti kaupunki vastaa hankesuunnittelun kustannuksista 59% ja HUS 41%. Kaupungin osuus hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun kustannuksesta on arvonlisäverottomana enintään noin 472 000 euroa ja HUS:n osuus enintään noin 328 000 euroa.

Lisätiedot

Erja Erra, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39997
erja.err(a)hel.fi



22

Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen hyväksyminen

HEL 2018-011165 T 00 01 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 3.12.2018 päivätyn liitteenä nro 1 olevan kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen.

Esittelijän perustelut

Sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta määrätään kaupunginvaltuuston 11.12.2013 § 441 hyväksymissä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteissa, kaupunginhallituksen 16.10.2015 hyväksymissä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa koskevassa ohjeessa sekä hallintosäännössä (13.6.2018, 10 luku 1 §).

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan sisäisiä menettely- ja toimintatapoja, joilla johto pyrkii varmistamaan toiminnan laillisuuden ja tuloksellisuuden. Riskienhallinta tarkoittaa järjestelmällistä ja ennakoivaa tapaa tunnistaa, analysoida ja hallita toimintaan liittyviä uhkia ja mahdollisuuksia. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa kaupungin johtamisjärjestelmää sekä kaupunginjohdon ja hallinnon työvälineitä, joiden avulla tuetaan ja arvioidaan tavoitteiden asettamista, niiden toteutumista ja toimintaprosesseja. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta eivät ole erillisiä prosesseja tai toimenpidekokonaisuuksia, vaan osa kaikkia kaupunkikonsernin toimintoja, prosesseja ja projekteja.

Kuvaus toimii näyttönä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä luo perustan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuuden seurannalle, arvioinnille ja kehittämiselle. Lisäksi kuvaus tukee raportointia sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisesta sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan selonteoissa. Kuvaus auttaa tilintarkastajia lainmukaisessa tehtävässä heidän arvioidessaan Helsingin kaupungin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan sekä konsernivalvonnan järjestämisen asianmukaisuutta.

Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus on esitetty liitteessä 1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Matti Vihervuori, kehittämisasiantuntija, puhelin: +358 9 310 39050
matti.vihervuori(a)hel.fi

Liitteet

1 KYMP sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus 3.12.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
29.11.–4.12.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 29.11.–4.12.2018 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, palvelutilaverkko, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566