



06.10.2011

Kokousaika 06.10.2011 16:00 - 17:42

Kokouspaikka Bockin talo (Aleksanterinkatu 20)

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Suomalainen, Nina	varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki	jäsen
Molander, Sole	jäsen
Saarinen, Olli	jäsen
Valve, Tuomo	jäsen
Viskari, Tuomas	jäsen
Vuorinen, Markku	jäsen

Muut

Rautava, Risto	kaupunginhallituksen varaedustaja 458 - 462 §, klo 16:00 - 17:17
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka	osastopäällikkö
Sarin, Teuvo	vs. kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Uutela, Marjo	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Hakala, Tuomas	projektipäällikkö
	asiantuntija
	461 §, klo 16:02 - 16:20
Aalto, Ismo	diplomi-insinööri
	asiantuntija
	461 §, klo 16:26 - 16:51

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 458 - 459, 461 ja 487 - 489



06.10.2011

Tilakeskus

Tonttiosasto

Hiltunen

§ 460 ja 462 - 468

Tuuttila

§ 469 - 486



06.10.2011

§	Asia	
458	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
459	Vp/2	Tilakeskuksen toimintatavan uudelleen organisointi
460	Vp/3	Lausunto rakennustoimen johtosäännön muuttamisesta
461	Vp/7	Asiantuntijoiden kuuleminen (To/10 ja Tila 1)
462	Tila/1	Talin kartanoalueen rakennusten myynti
463	Tila/2	Auroran sairaalan rakennuksen 22 ilmanvaihdon peruskorjaus
464	Tila/3	Hämeentie 39 A sijaitsevan Kruunun makasiinin vuokrasopimuksen purkaminen
465	Tila/4	Lasten päiväkoti Vartiokylän perusparannus; kokonaisurakan työt, urakoitsijan valinta
466	Tila/5	Heltech Käpylä, väistötilat / kokonaisurakan työt, urakoitsijan valinta
467	Tila/6	Esitys kaupunginhallitukselle Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
468	Tila/7	Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevien toimistotilojen vuokraaminen Terke:n Malmin Psykiatrian plk:n käyttöön
469	To/1	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Lehtokuusamalle sekä yhtiöjärjestyksen hyväksyminen (Pohjois-Haaga, tontti 29128/2)
470	To/2	Esitys kaupunginhallitukselle teollisuustontin varaamiseksi Niemi Palvelut Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Konala, tontti 32046/5)
471	To/3	Huoltoasemaa koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Herttoniemessä (43122/1, Oy Teboil Ab)
472	To/4	Alivuokralaisen pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen (Jakomäen Kauppakeskus Oy, tontti nro 41219/1)
473	To/5	Malmin Ormuspellon tonttien varausajan jatkaminen (Malmi, Ala-Malmi, tontit 38274/1-9)
474	To/6	Kiinteistön ostaminen Östersundomista (Karhusaari, tontti 58128/7)
474	To/6	Köp av en fastighet i Östersundom (Björnsö, tomt 58128/7)



06.10.2011

475	To/7	Ilmoittautumismenettely Taivallahden kylpylähotellin toteuttajan löytämiseksi (Etu-Töölö, tontti nro 13467/1)
476	To/8	Linnanmäen kahden vesisäiliön varauksen jatkaminen Lasten Päivän Säätiölle monitoimiareenan ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Alppiharju, tontti 12357/10)
477	To/9	Määräalan ostaminen Östersundomista (Östersundom 91-442-1-100, Elisa Oyj)
478	To/10	Kalasataman Täckärin korttelin tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontti 10583/1)
479	To/11	Asuntotontin (kerrostalo) ja autopaikoitusta palvelevan maanalaisen tilan pitkäaikainen vuokraaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontti 10582/11, entiset tontit 10582/1-2, ja tontin 10582/10 maanalainen tila)
480	To/12	Kiinteistökaupan määrääjän jatkaminen Arabianrannan asuinkerrostalotontilla (Toukola, Arabianranta, tontti 23124/44)
481	To/13	Ilmoittautumismenettely Pyhän Birgitan kioski-kahvilan ja Länsilinkin liikepaikan toteuttamiseksi (Pyhän Birgitan puisto ja Länsilinkin aukio)
482	To/14	Rakentamisen määrääjän jatkaminen Etelä-Hermannin asuinkerrostaloteilla (Hermannin, tontit 21010/1-4)
483	To/15	Aluevaihdon tekeminen Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa (Konala, tontti 32045/1 ja katualue)
484	To/16	Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Välimerelle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20802/1)
485	To/17	Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20802/2)
486	To/18	Esite kaupunkinhallitukselle Jätkäsaaren hotellitonttien (KL-1) varaamiseksi Att:lle, Stora Enso Oy:lle ja SRV Yhtiöt Oy:lle puurakenteisten asuin-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten (Länsisatama, tontit 20007/15 ja 16)
487	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
488	Vp/5	Viraston tiedotuksia
489	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 458

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Molanderin ja Vuorisen tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Molanderin (varalla Lohi) ja Vuorisen (varalla Suomalainen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 459

Tilakeskuksen toimintatavan uudelleen organisointi

22.9.2011 pöydälle pantu asia

HEL 2011-003471 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti

- vahvistaa tilakeskuksen toimistojaon seuraavasti: asiakkuudet, investoinnit, kiinteistöt ja hallinto

- muuttaa tilakeskuksen toimistotasosten yksikköjen päälliköiden virantoimitusvelvollisuuden vastaamaan perusteluosassa mainittuja toimistotasosten yksikköjen tehtäviä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arto Hiltunen, tilakeskuksen päällikkö, puhelin: 310 31854
arto.hiltunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tilakeskuksen osastokokouksen muistio 31.8.2011.pdf

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- vahvistaa tilakeskuksen toimistojaon seuraavasti: asiakkuudet, investoinnit, kiinteistöt ja hallinto

- muuttaa tilakeskuksen toimistotasosten yksikköjen päälliköiden virantoimitusvelvollisuuden vastaamaan perusteluosassa mainittuja toimistotasosten yksikköjen tehtäviä

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 9.6.2004 perustaa kiinteistövirastoon 1.1.2005 alkaen tilakeskus – nimisen osastotasaisen yksikön, jonka tehtävänä on kaupungin omistamien toimitilojen vuokraus hallintokunnille ja kaupungin ulkopuolisille tahoille, tilojen hankinta,



toimitilainvestointien sekä tarvittavien ulkopuolisten tilojen vuokrauksen ohjaus, kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvastuiden seuranta.

Kiinteistölautakunta päätti 23.11.2004 vahvistaa tilakeskuksen toimistojaon seuraavasti: tilapalvelut, hankepalvelut, kiinteistöpalvelut ja hallintopalvelut.

Tilapalvelut -yksikkö huolehtii tilojen vuokrauksesta kaupungin hallintokunnille ja ulkopuolisille, tilojen ostamisesta ja myynnistä, kiinteistökehityksestä sekä halli- ja ulkomyyntiasioista.

Hankepalvelut -yksikkö huolehtii kaupungin toimitilainvestointien ohjauksesta, hankesuunnittelusta, rakennuttamisen tilaamisesta ja rakennuttamisesta.

Kiinteistöpalvelut -yksikkö huolehtii kaupungin omistamien ja hallinnassa olevien tilojen teknisestä isännöinnistä, vuosikorjausohjelmien laatimisesta sekä teknisistä ylläpitopalveluista.

Hallintopalvelut huolehtii tilakeskuksen keskitetyistä hallinto- ja taloustehtävistä.

Kaupunginhallitus päätti 20.12.2004 perustaa kiinteistöviraston tilakeskukseen toimitilapäällikön, hankepäällikön ja kiinteistöpäällikön virat.

Toimitilapäällikkö vastaa tilapalvelut -yksikön toiminnasta, hankepäällikkö vastaa hankepalvelut -yksikön toiminnasta, kiinteistöpäällikkö vastaa kiinteistöpalvelut -yksikön toiminnasta ja hallintopäällikkö vastaa hallintopalvelujen toiminnasta.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2010 siirtää halli- ja torikauppaan liittyvän vuokraustoiminnan tehtävät ja henkilöstön kiinteistövirastosta Helsingin tukkutoriin 1.1.2011 alkaen ja katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden vuokraamiseen liittyvät tehtävät ja henkilöstön kiinteistövirastosta rakennusvirastoon 1.1.2011 alkaen.

Esittelijä

Tilakeskuksen perustamisen tavoitteena on ollut rakennetun omaisuuden hallinnon vastuun ja osaamisen keskittämisellä tehostaa rakennetun omaisuuden elinkaaren hallintaa ja tilankäytön sekä energiatalouden tehokkuutta. Elinkaarihallinnan ja tilankäytön tehokkuuden paraneminen on seurausta rakennettuun omaisuuteen liittyvän tiedon ja investointien keskitetystä ammattimaisesta hallinnasta, sisäisten toimitilamarkkinoiden tehostumisesta, kiinteistöjen elinkaaritalouden ja energiankäytön keskitetystä ammattimaisesta



hallinnasta sekä toimitilojen hallintaan liittyvien roolien ja hallintokuntien oman tilaosaamisen tavoitteiden selkeytymisestä.

Tilakeskuksen toiminnan tehokkuuden jatkuvaa parantamista on selvitetty syksyllä 2007 suoritettussa toimintakulttuurianalyysikartoituksessa, vuonna 2008 suoritettun liikelaitostamisselvityksen yhteydessä, vuonna 2009 laaditun tilahallinnon kehittämisryhmän selvityksessä tilahallinnon organisaation edelleen kehittämisestä ja mahdollisuuksista rakennuttamistehtävien keskittämiseen, vuonna 2010 suoritettussa asiakkuuksien hallinnan kehittämisselvityksessä ja vuoden 2011 alkupuolella suoritettussa tilakeskuksen nykyisen toimintatavan ja toimitilastrategian vastaavuuden arvioinnissa.

Tilakeskuksen toimintatavoista tehdyissä em. selvityksissä on todettu kehitystarpeita toimintatavoissa, mm. asiakkuuksien hallinnan tehostaminen, rakennuttamisen ja hankesuunnittelun selkeyttäminen ja keskittäminen, omistajahallinnon vahvistaminen, ulkoisen vuokraustoiminnan keskittäminen ja tilakeskuksen ydintoimintojen fokusointi.

Tehostamistoimenpiteiden toteuttamiseksi toiminnan organisoitumisen painopistettä on tarkoituksenmukaista kohdistaa nykyistä enemmän rakennuskannan käytön ja omistamisen tehostamiseen, investointien oikeaan kohdistamiseen, kiinteistökannan pitkän aikavälin ylläpidon suunnitteluun ja ohjaukseen tavoitteena energiatehokkuuden ja ympäristömyötäisyyden parantaminen systemaattisen kunnossapidon avulla sekä rakennuskannasta luopumiseen siltä osin kuin omistaminen ei ole kaupungin toiminnan kannalta välttämätöntä.

Toiminnan painopisteen uudelleen suuntaaminen edellyttää henkilöresurssien keskittämistä ja lisäämistä asiakkuuksien hallintaan, kiinteistöjen talouden ja ylläpidon tehostamiseen ja investointien oikeaan sisältöön ja kohdistamiseen sekä tehokkaaseen läpimenoaikojen hallintaan.

Toimintatapamuutosten toteuttaminen

Operatiivisen toiminnan keskittäminen kolmeen ydintoimintaan on tullut selkeästi esille ja ne ovat: investointien hallinta, kiinteistöjen hallinta ja asiakkuuksien hallinta. Henkilöresurssien kasvattaminen on kaupungin nykytilanteessa nähty haastavaksi, joten uudenlainen tapa toimia ja tilakeskuksen sisäisten resurssien painopisteiden siirto on katsottu välttämättömäksi.

Uudenlainen tapa toimia rakennetaan nykyisten toimistojakojen ympärille sisäisten resurssijärjestelyjen ja vastuualueiden siirtojen kautta kuitenkin siten, että samassa yhteydessä kun toimintatapaa ja



organisaatiota järjestetään paremmin vastaamaan muuttuneita olosuhteita, niin myös toimistotasoisten yksikköjen nimet muutetaan vastaamaan paremmin muuttuneita tehtäviä.

Hankepalvelut → Investoinnit

Investointien vastuualueeseen kuuluu investointien hallinta:

- investointien suunnittelu, ohjelmointi, seuranta ja raportointi
- investointien toteutusohjelman laadinta ja talousarvioehdotuksen valmistelu sekä toteutumisen seuranta ja raportointi
- kohteiden toiminnalliset hankesuunnitelmat ja niiden päätösvalmistelu
- väistötilojen suunnittelu
- kustannussuunnittelu ja -ohjaus, sekä seuranta ja raportointi
- rakennussuunnittelun kehittäminen ja ohjaus
- investointitoiminnan suunnittelu ja toimintaperiaatteiden kehittäminen, korjaustarpeen seuranta ja kiinteistöjen arvotus
- hanke- ja kiinteistökehitys
- osakeomistusten hallinta
- tilakeskuksen toimintaperiaatteiden ja tavoitteiden asettamiseen liittyvä valmistelu ja vuosittaisten toimintasuunnitelmien valmistelu

Kiinteistöpalvelut → Kiinteistöt

Kiinteistöjen vastuualueeseen kuuluu kiinteistöjen hallinta:

- kiinteistöjen elinkaari- ympäristö- ja energiasuunnittelu
- sisäilma- ja kosteustutkimukset
- kuntoarviotutkimukset
- talotekniikan ohjaus, suunnittelu ja kehittäminen
- vuosi- ja pitkän aikavälin korjaus- ja kunnossapitosuunnittelu sekä muutos- ja korjaushankkeiden toteutus
- sairaaloiden tekniset ylläpitopalvelut
- kohteiden tekniset hankesuunnitelmat
- rakennuttamisen tilaaminen, johto ja ohjaus sekä kehittäminen



- urakoiden kilpailutus ja päätösvalmistelu
- hankintatoimi ja kilpailuttaminen
- päätoiminnot ovat kiinteistöjen ylläpito, kiinteistötalous ja rakennuttaminen

Tilapalvelut → Asiakkuudet

Asiakkuuksien vastuualueeseen kuuluu asiakkuuksien hallinta:

- alueelliset palvelutilatarkastelut ja tarveselvitykset
- tilojen vuokraus konserniasiakkaille (hallintokunnille)
 - suora omistus / osakkeet / välivuokratut
- tilojen vuokraus yrityksille ja yhteisöille
 - suora omistus / osakkeet / välivuokratut
- tilojen hankinta markkinoilta
- rakennusten ja tilojen osto ja myynti
- asuntojen vuokraus- ja välivuokraus
 - työsuhdeasunnot / tuki- ja palveluasunnot / yksityisille / asuntojen manageeraus
- vuokrasopimusten hallinta ja seuranta
- konserniasiakkaat, yritys- ja yhteisöasiakkaat, asunto-asiakkaat ja alueelliset tarveselvitykset, rakennusten ja tilojen osto, myynti ja vuokraus

Hallintopalvelut → Hallinto

Hallinnon vastuualueeseen kuuluvat tukipalvelut:

- henkilöstöhallinto
- viestintä ja tiedottaminen
- talouden suunnittelu, seuranta ja raportointi
- laskutusaineiston muodostaminen
- vastike- ja vuokranmaksatustietojen ylläpito maksatusjärjestelmässä
- lakiasiat
- tietohallinnon kehittäminen ja ylläpito



Toimintatapamuutosten käsittely tilakeskuksessa

Toimintatapamuutoksia on käsitelty tilakeskuksessa Helsingin kaupungin yhteistoimintamenettelyn mukaisesti siten, että muutostarpeita ja niiden perusteluja on esitelty alustavasti osastokokouksessa 27.5.2011 ja asiaa on sen jälkeen käsitelty yksikkökokouksissa ja erikseen niiden henkilöiden kanssa, joiden työtehtäviin tai organisoitumiseen on tulossa muutoksia.

Edellä olevan jälkeen asiaa on käsitelty tilakeskuksen osastokokouksessa 31.8.2011, mistä laadittu muistio on liitteenä.

Toimistotasosten yksikköjen päällikköjä on kuultu ja he ovat osallistuneet organisaatiomuutoksen valmisteluun sen kaikissa vaiheissa ja heidän kirjalliset suostumuksensa tehtävämuutoksiin ovat nähtävänä esittelijällä. Tehtävämuutoksista ei aiheudu palkkamuutoksia.

Tarvittavat päätökset

Kiinteistötoimen johtosäännön 8 §:n mukaan tilakeskuksen toimistotasoisesta yksikköjaosta päättää kiinteistölautakunta ja johtosäännön 15 §:n mukaan toimistotasaisen yksikön päällikön ottaa kiinteistölautakunta.

Viranhaltijalain 12 §:n mukaan toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen ottamisesta päättävä kunnan viranomainen voi varattuaan viranhaltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi päättää, että viranhaltijan virantoimitusvelvollisuutta muutetaan, jos toiminnan uudelleen järjestely tai muu perusteltu syy sitä edellyttää.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hiltunen Arto, tilakeskuksen päällikkö, puhelin: 310 31854
arto.hiltunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tilakeskuksen osastokokouksen muistio 31.8.2011.pdf

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Päätöshistoria



Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 437

Pöydälle 22.09.2011

HEL 2011-003471 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Arto Hiltunen, tilakeskuksen päällikkö, puhelin: 310 31854
arto.hiltunen(a)hel.fi



§ 460

Lausunto rakennustoimen johtosäännön muuttamisesta

HEL 2011-002869 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännön muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta on 30.8.2011 esittänyt kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 18.6.2008 hyväksymässä ja 20.10.2010 muuttamassa Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännössä muutetaan 5, 7 ja 10 §:t ja lisätään uusi 10a § 1.1.2012 alkaen seuraavasti:

5 §

Organisaatio

Virastossa on seuraavat osastot:

- arkkitehtuoriosasto
- hallinto-osasto
- HKR-Rakennuttaja
- katu- ja puisto-osasto
- palveluosasto

Osaston toimistotasoisesta yksikköjaosta päättää lautakunta.

7 §

Arkkitehtuoriosaston toimiala

Arkkitehtuoriosasto tuottaa toimitila- ja muuhun rakentamiseen sekä yleisiin alueisiin liittyviä suunnittelu- ja asiantuntijapalveluja hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10 §

Katu- ja puisto-osaston toimiala

Katu- ja puisto-osasto toimii kadun ja tien pitäjänä ja huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten



alueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon järjestämisestä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10a §

Palveluosaston toimiala

Palveluosasto huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten alueiden hallintaan liittyvistä tehtävistä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty. Lisäksi osasto huolehtii pysäköinninvalvontaan liittyvistä tehtävistä.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistölautakunta toteaa, että yleisten töiden lautakunnan esittämät muutokset Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosääntöön eivät aiheuta muutoksia kiinteistötoimen ja rakennustoimen rajapintaan.

Samalla muutokset selkeyttävät rakennusviraston eri yksiköiden nykyistä tehtäväjakoa ja parantavat kaupungin eri hallintokuntien yhteistyön edellytyksiä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännön muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta on 30.8.2011 esittänyt kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 18.6.2008 hyväksymässä ja 20.10.2010 muuttamassa Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännössä muutetaan 5, 7 ja 10 §:t ja lisätään uusi 10a § 1.1.2012 alkaen seuraavasti:



5 §

Organisaatio

Virastossa on seuraavat osastot:

- arkkitehtuuriosasto
- hallinto-osasto
- HKR-Rakennuttaja
- katu- ja puisto-osasto
- palveluosasto

Osaston toimistotasoisesta yksikköjaosta päättää lautakunta.

7 §

Arkkitehtuuriosaston toimiala

Arkkitehtuuriosasto tuottaa toimitila- ja muuhun rakentamiseen sekä yleisiin alueisiin liittyviä suunnittelu- ja asiantuntijapalveluja hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10 §

Katu- ja puisto-osaston toimiala

Katu- ja puisto-osasto toimii kadun ja tien pitäjänä ja huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten alueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon järjestämisestä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10a §

Palveluosaston toimiala

Palveluosasto huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten alueiden hallintaan liittyvistä tehtävistä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty. Lisäksi osasto huolehtii pysäköinninvalvontaan liittyvistä tehtävistä.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistölautakunta toteaa, että yleisten töiden lautakunnan esittämät muutokset Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosääntöön eivät aiheuta muutoksia kiinteistötoimen ja rakennustoimen rajapintaan.



Samalla muutokset selkeyttävät rakennusviraston eri yksiköiden nykyistä tehtäväjakoa ja parantavat kaupungin eri hallintokuntien yhteistyön edellytyksiä.

Esittelijä

Hallintokeskus pyytää 7.10.2011 mennessä kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunginhallitukselle yleisten töiden lautakunnan 30.8.2011 kaupunginhallitukselle esittämistä Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännön muutosehdotuksista.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämispäällikkö, puhelin: 31040352
martti.siren(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 30.08.2011 § 447

HEL 2011-002869 T 00 01 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 18.6.2008 hyväksymässä ja 20.10.2010 muuttamassa Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosäännössä muutetaan 5, 7 ja 10 §:t ja lisätään uusi 10a § 1.1.2012 alkaen seuraavasti:

5 §

Organisaatio

Virastossa on seuraavat osastot:

- arkkitehtuoriosasto
- hallinto-osasto
- HKR-Rakennuttaja
- katu- ja puisto-osasto
- palveluosasto



Osaston toimistotasoisesta yksikköjaosta päättää lautakunta.

7 §

Arkkitehtuoriosaston toimiala

Arkkitehtuoriosasto tuottaa toimitila- ja muuhun rakentamiseen sekä yleisiin alueisiin liittyviä suunnittelu- ja asiantuntijapalveluja hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10 §

Katu- ja puisto-osaston toimiala

Katu- ja puisto-osasto toimii kadun ja tien pitäjänä ja huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten alueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon järjestämisestä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

10a §

Palveluosaston toimiala

Palveluosasto huolehtii katujen, torien ja lautakunnan hallinnassa olevien viher- ja muiden yleisten alueiden hallintaan liittyvistä tehtävistä, ellei muissa johtosäännöissä ole toisin määrätty. Lisäksi osasto huolehtii pysäköinninvalvontaan liittyvistä tehtävistä.

Osasto toimii hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Muutosten perustelut

Rakennusviraston nykyinen organisaatorakenne ei vastaa viraston strategian tavoitteita ja viraston toiminnan kehittämishaasteita. Organisaatiomuutoksen lähtökohtana on asiantuntijaviraston ja tilaajan roolin vahvistaminen. Muutoksen myötä katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden toimintoja on rakennusviraston kaikilla osastoilla.

Rakennusviraston nykyinen organisaatorakenne on epätasapainoinen, sillä katu- ja puisto-osaston nykyinen tehtäväkokonaisuus on erittäin laaja. Muutos tasapainottaa viraston organisaatorakennetta ja tehostaa johtamista. Tavoitteena on myös yhtenäistää viraston toimintaa.

Nykyisessä katu- ja puisto-osaston kokonaisuudessa on hyvin erilaisia toimintoja: investointitoimiston ja ylläpitotoimiston tilaajatehtävien kokonaisuus sekä palvelutoimiston alueiden käyttöön ja



pysäköinninvalvontaan liittyvä tehtäväkokonaisuus. Näiden erilaisten toimintojen eriyttäminen on tarkoituksenmukaista, sillä ko. toiminnoilla on eri lähtökohdat johtamiselle ja toiminnan kehittämiseksi. Koska katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston organisaatio ja toimintatavat eroavat muun katu- ja puisto-osaston asiantuntijatoiminnasta, katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston nykyisistä toiminnoista muodostetaan uusi osasto. Palveluosaston tehtäviä ovat pysäköinninvalvonta, yleisten alueiden vuokraukset, luvat ja niiden valvonta sekä rakennusviraston asiakaspalvelu. Alueiden käyttö eli erilaisten lupien myöntäminen ja niiden valvonta on tarkoituksenmukaista pitää jatkossakin kokonaisuutena yhdessä yksikössä osana palveluosastoa. Muutoksen tavoitteena on yleisten alueiden hallintaan ja siihen liittyvien viranomaistehtävien vahvistaminen sekä pysäköinninvalvonnan ja asiakaspalvelun merkityksen vahvistaminen. Lisäksi tavoitteena on asiakaslähtöisyyden ja valvonnan merkityksen vahvistaminen toiminnassa.

Arkkitehtuuriosaston toiminnot ja pääosa katu- ja puisto-osaston suunnittelutoimiston toiminnoista yhdistetään. Tavoitteena on vahvistaa kaavayhteistyötä ja muuta kaupungin kehittämiseen liittyvää yhteistyötä kaupungin muiden virastojen ja laitosten kanssa. Viraston asiantuntemusta organisoidaan arkkitehtuuriosastolle siten, että viraston asiantuntemus saadaan nykyistä paremmin käyttöön kaupungin kehittämisessä.

Johtosääntömuutosta on käsitelty henkilöstöryhmässä 9.8.2011 ja laajasti viraston eri johtoryhmissä, toimistokokouksissa sekä muissa koko henkilöstölle tarkoitetuissa tilaisuuksissa.

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot

Raimo K Saarinen, kaupungininsinööri, puhelin: 310 38804
raimo.k.saarinen(a)hel.fi



§ 461

Asiantuntijoiden kuuleminen (To/10 ja Tila 1)

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/10 osalta projektipäällikkö Tuomas Hakalaa.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana tilakeskuksen esittelyssä olevan asian Tila/1 osalta diplomi-insinööri Ismo Aaltoa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 462

Talin kartanoalueen rakennusten myynti

16.11.2010, 17.5.2011 ja 14.6.2011 pöydälle pantu asia

HEL 2011-002366 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti myydä seuraavat Talin kartanoalueella sijaitsevat rakennukset Helsingin Golfklubi ry:lle 800 000 euron suuruisesta arvosta liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Myytävät rakennukset ovat:

Kartanorakennus (Rakennustunnus 38869 ja 38870)

Viljamakasiini (Rakennustunnus 38872)

Talli- eli Caddiemaster-talo (Rakennustunnus (38868)

Sähkökäräjävarasto (Rakennustunnus 38867 ja 38876)

Käräjävaja/Arkkolantalo (Rakennustunnus 38866 ja 38883)

Käsittely

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Esityksen perustelujen neljä viimeistä kappaletta muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Talin vuokra-alue on alueella voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kuulumaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas. Rakennusten käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet on alueen luonteen ja rakennusten sijainnin vuoksi varsin rajattu ja osa rakennuksista on lisäksi suojeltu. Tämän johdosta rakennusten arvon määrittely on varsin haasteellista ja saaduissa arvoissa on päädytty käyttämään jossain määrin toisistaan poikkeavia menetelmiä.

Kaupan tarkoituksenmukaisuutta ja kauppahinnan suuruutta arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon, että sen kohteena oleviin rakennuksiin on muun muassa Catellan lausunnossa esitetyllä tavalla investoitu viimeisten viidentoista vuoden aikana yhteensä noin 2,8 M€ euroa. Mainitusta summasta HGK:n osuus on noin 2,3 M€ ja kaupungin osuus noin 0,55 M€. Tästä huolimatta rakennusten kunto on äskettäin peruskorjattua Arkkolan taloa lukuun ottamatta enintään tyydyttävä ja kohteen kunnossapitoon ja peruskorjaukseen joudutaan jatkossakin panostamaan merkittävästi.



Koska kaupungilla ei ole omaa käyttöä kaupan kohteena oleville rakennuksille, ne tulisi myydä esityksen mukaisesti Helsingin Golfklubille. Rakennuskokonaisuudesta on käyty neuvotteluja ja neuvotteluissa on päädytty kauppahintaan 800 000 euroa, jota esittelijä pitää hyväksyttävänä hintana ottaen huomioon rakennusten kunnon, mahdolliset muutos- ja tulevat korjaustarpeet ja suojeltujen rakennusten rajoitettu käyttö golf-urheilutarkoitukseen. Lisäksi hinnoittelussa on osin otettu huomioon vuokralaisen rakennuksiin tekemät korjaus- ja uudisrakennusinvestoinnit ja tehtyjen hinta-arvioiden epätarkkuus.

Talin rakennusryhmään liittyvä ns. Pehtoorintalo ei sisälly kauppaan. Sen osalta kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston päällikkö on todennut, että

” kun otetaan huomioon rakennuksen nykyinen käyttö, rakennuksen suojelutavoite ja rakennuksen saavutettavuus, ei rakennuksen käyttötarkoituksen osoittaminen muuhun kuin varsinaista golfkenttätointia palvelemaan käyttöön aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle, mikäli rakennuksen lähiympäristön ja golfkentän toiminnallisin järjestelyin voidaan taata rakennuksen ja sen pihapiirin turvallisuus. Rakennukselle ei kuitenkaan asemakaavaosaston näkemyksen mukaan ole mahdollista muodostaa omaa korttelialuetta/tonttia eikä sen pihapiiriä tule rajata siten aitaamalla, että vaikeutetaan rakennuksen ja sitä ympäröivän alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.”

Edellä olevan perusteella esittelijä toteaa, että Pehtoorintalo on tarkoituksenmukaista myydä erikseen järjestettävän tarjouskilpailun perusteella.

Palautusehdotus:

Viskari Tuomas: Palautusehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että myytävä kokonaisuus ja hinta vastaavat toisiinsa ottaen huomioon rakennuksista saadut hinta-arviot sekä vuokralaisen tekemät kohtuulliset investoinnit niiltä osin kuin niiden ei voida katsoa kuuluneen vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen velvoitteisiin. Lisäksi kaupan ulkopuolelle mahdollisesti jäävistä kohteista järjestetään julkinen tarjouskilpailu.

Kannattajat: Paalimäki Tuula

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että myytävä kokonaisuus ja hinta vastaavat toisiinsa ottaen huomioon rakennuksista saadut hinta-arviot sekä vuokralaisen tekemät



kohtuulliset investoinnit niiltä osin kuin niiden ei voida katsoa kuuluneen vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen velvoitteisiin. Lisäksi kaupan ulkopuolelle mahdollisesti jäävistä kohteista järjestetään julkinen tarjouskilpailu.

Jaa-äännet: 6

Jyrki Lohi, Sole Molander, Olli Saarinen, Nina Suomalainen, Tuomo Valve, Markku Vuorinen

Ei-äännet: 2

Tuomas Viskari, Tuula Paalimäki

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

Lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä.

Tuomas Viskari ja Tuula Paalimäki ilmoittivat päätökseen seuraavan samansisältöisen eriävän mielipiteen: Myytävän kokonaisuuden ja hinnan olisi tullut vastata toisiaan ottaen huomioon rakennuksista saadut hinta-arviot sekä vuokralaisen tekemät kohtuulliset investoinnit niiltä osin kuin niiden ei voida katsoa kuuluneen vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen velvoitteisiin. Lisäksi kaupan ulkopuolelle mahdollisesti jäävistä kohteista olisi tullut järjestää julkinen tarjouskilpailu.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aluekartta
- 2 Kauppakirjan luonnos

Otteet

Ote

Helsingin Golfklubi ry

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne myydä seuraavat Talin kartanoalueella sijaitsevat rakennukset Helsingin Golfklubi ry:lle 800 000 euron suuruudesta arvosta liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.



Myytävät rakennukset ovat:

Kartanorakennus (Rakennustunnus 38869 ja 38870)

Viljamakasiini (Rakennustunnus 38872)

Talli- eli Caddiemaster-talo (Rakennustunnus (38868)

Sähkökärkyvarasto (Rakennustunnus 38867 ja 38876)

Kärkyvaja/Arkkolantalo (Rakennustunnus 38866 ja 38883)

Esittelijä

Talin kartanoalueen rakennukset ovat tällä hetkellä vuokrattu liikuntavirastolle joka on jälleenvuokrannut rakennukset Helsingin golfklubille , jäljempänä HGK. Alueella olevat rakennukset lukuun ottamatta pehtorintaloa ja siihen liittyvää pyörävajaa, huoltorakennusta ja maneesirakennusta on tarkoitus myydä golfklubille. Pehtorintaloa ja pyörävajaa varten alueelta osoitetaan 2280 m² suuruinen määräala pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja rakennus myydään myöhemmin tarjouskilpailulla. Huoltorakennus ja maneesirakennus ovat tällä hetkellä HGK omistuksessa.

Tässä esityksessä esitetään myytäväksi seuraavat rakennukset:

Teksti on lainattu Catellan arviokirjasta

Kartanorakennus

Rakennusvuosi ja rakennustapa

Kiviosa on rakennettu 1820-luvulla ja puuosa on rakennettu vuonna 1890. Vuosina 1997 - 1998 rakennusta on peruskorjattu osittain. Rakennuksessa on luonnonkiviperustus. Kantava runko on puuosassa hirrestä ja kiviosassa muuratusta kuonatiilestä. Alapohja on hirsien varaan rakennettu rossipohja. Puuosan ulkoseinät on paneloitu ja kiviosan seinät on rapattu. Rakennuksessa on harjakatto ja katteena pelti.

Tilaerittely

Rakennus on kaksikerroksinen ja kokonaisalaltaan yhteensä noin 690 brm². Rakennuksen kiviosassa on ensimmäisessä kerroksessa ravintolakeittiö, baari, ravintolan varastotilaa ja henkilökunnan sosiaalitila ja toisessa kerroksessa kaksi varastohuonetta. Rakennuksen puuosassa on ensimmäisessä kerroksessa ravintotilaa viisi huonetta, kaksi neuvottelutilaa sekä aula- ja käytävätilaa ja toisessa kerroksessa ravintotilaa (kokoushuoneita) kolme huonetta, kaksi neuvottelutilaa, aula- ja käytävätilaa ja varastohuone.



Varustetaso, kunto ja toimivuus

Rakennuksessa on sähkölämmitys ja 15 kakluunia, jotka eivät ole käytössä. Saatujen selvitysten mukaan rakennuksen sähkönkulutus on selvästi keskimääräistä suurempi. Rakennus on liitetty Helsingin Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Rakennus on varustettu osittain koneellisella ilmanvaihtojärjestelmällä (tulo ja poisto) vuosilta 1997 - 1998. Alakerran suurempaa kokoustilaa varten asennettiin rakennukseen vuonna 2010 ilmalämpöpumppu, jolla tuotetaan kesällä viileää ilmaa ja talvella lämmintä ilmaa. Myös yläkerran ja alakerran suuria saleja varten asennettiin rakennukseen vuonna 2011 ilmalämpöpumput. Vuonna 2007 laaditun kuntoarvion mukaan rakennus on rungoltaan kohtalaisen hyvässä kunnossa. Lattian kannatinrakenteet ovat ilmeisesti jonkin verran lahonneet muutaman huoneen kohdalla. Julkisivun puuosat maalattiin kesällä 2011. Vuonna 2010 rakennuksen sisällä olevia vesijohtoputkia eristettiin ja niihin asennettiin saattolämmitys sähkölämmityksenä pakkasvaurioiden ehkäisemiseksi. Rakennuksen kiviosan julkisivu on huonossa kunnossa ja on kunnostuksen tarpeessa. Samoin ikkunoita tulisi kunnostaa. Rakennuksen kunto ja varustetaso ovat kuntoarvion mukaan yhteenvetona tyydyttävät/välttävät ja rakennus on monin paikoin korjauksen tarpeessa lukuun ottamatta niitä rakenneosia, joita on korjattu vuoden 2007 jälkeen. Rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi ja siten sen toiminnallisuus ravintolakäytössä on vaatimatonta tasoa. Helsingin Golfklubi on maksanut talon peruskorjauskustannuksia yms. investointikustannuksia ajalla 1996 - 2011 yhteensä 800 511 euroa (alv. 0 %). Helsingin kaupunki on maksanut talon investointikustannuksia vuosina 2005 - 2010 yhteensä 37 141 euroa (alv. 0 %).

Viljamakasiini

Alueen luoteisosassa sijaitsee 1800-luvulla rakennettu kivirakenteinen entinen viljamakasiini. Rakennusta käytetään nykyisin golfin talviharjoittelutilana ja kylmänä kalustovarastona. Rakennuksessa kantava runko on luonnonkivilohkareista. Välipohjat (2 kpl) ovat lankkulattioita, joissa on aukkoja. Vesikaton katteena on pietty bitumihuopakate. Rakennuksen rakennusala on noin 150 brm², jota on laskelmissa käytetty myös bruttoalana ja korkeus keskimäärin noin 4,6 metriä. Rakennuksessa on sähköistys, mutta siinä ei ole lämmitystä. Sitä ole liitetty vesijohto- eikä viemäriverkostoon eikä siinä ole koneellista ilmanvaihtoa. Rakennuksen kunto ja varustetaso vaihtelevat kuntoarvion mukaan rakennusosittain tyydyttävästä huonoon. Rakennus on vaatimattomasti varustettu ja monin paikoin korjauksen tarpeessa. HGK toiminnanjohtaja Ilkka Ulanderin ilmoituksen mukaan rakennuksen kellari avattiin syksyllä 2009, jolloin seinissä ja lattiassa todettiin olevan myrkyllistä kreosiittia sisältävä eristettä. Siinä



yhteydessä alapohja salaojitettiin alustavasti. Ilkka Ulanderin ilmoituksen mukaan kerosiitin poistamisen kustannuksiksi on arvioitu karkeasti noin 20 000 euroa. Lisäksi kustannuksia aiheuttaa samassa yhteydessä välttämätön uuden vesieristeen asentamistyö arviolta karkeasti noin 10 000 euroa.

Caddiemaster-talo

Alueen kaakkoisosassa sijaitsee Caddiemaster-talo (vanha hevostalli). Se on rakennettu uudelleen vuonna 1994 vanhojen luonnonkiviperustusten päälle. Helsingin Golfklubi on tehnyt rakennukseen peruskorjauksia ja muutoksia vuonna 2008 (rakennettu mm., naisten ja miesten pukuhuoneet, saunat, uusi toimistotila, Pro shop, valmentajien toimistohuone, henkilökunnan sosiaalitala, lämmitysjärjestelmä, lisäeristeitä) Helsingin Golfklubi maksoi peruskorjaus- ja muutostöiden kustannuksia toiminnanjohtaja Ilkka Ulanderilta saatujen tietojen mukaan yhteensä 826 612 euroa. Lisäksi Helsingin kaupunki maksoi rakennuksen peruskorjauskustannuksia 97 585 euroa. Peruskorjaus- ja muutostöiden kustannukset olivat yhteensä 924 470 euroa eli noin 1 715 euroa/brm². Rakennus on arvioitu syyskuussa 2011 vallinneen tilanteen mukaisena. Helsingin Golfklubi on maksanut ajalla 1996 - 2011 talon peruskorjauksen lisäksi muita investointikustannuksia 142 655 euroa (alv. 0 %). Helsingin kaupunki on maksanut vuosina 2005 - 2010 Caddiemaster-talon talon investointikustannuksia 14 314 euroa (alv. 0 %). Tiedot rakennuksen kunnosta ja varustetasosta on saatu paikan päällä tehdyssä katselmuksessa, Ilkka Ulanderilta ja kuntoarviosta.

Rakennus on kaksikerroksinen. Sen kantava runko on tehty hirrestä. Ulkoseinät on verhoiltu alaosaan vaakapaneelein ja yläosa on pystypaneelia. Ikkunat ovat puupuitteiset ja ovat osaksi vuodelta 1994 ja osaksi vuodelta 2008. Sisäseinät ovat vaaleaksi lakattua hirttä ja osaksi maalattuja kipsilevyseiniä. Toimistohuoneiden seinät on lämpöeristetty. Alapohja on ontelolaatoista. Lattiapinnoitteet ovat osaksi muovimattoa ja osaksi keraamista laattaa. Osittaisessa kellarikerroksessa on betonilattia. Rakennus on harjakattoinen (katteena bitumikermi).

Rakennuksen kokonaisala on noin 539 brm². Se muodostuu maapäällisten kerrosten alasta (noin 200 brm²/kerros) ja lisäksi kellarin alasta, noin 139 m². Maanpäällisten kerrosten yhteenlaskettu huoneistoala on noin 335 htm². Rakennusta käytetään caddiemasterin toimistotilana, myymälätilana, Helsingin Golfklubin toimistotilana, pelaajien sosiaaliloina (2 kpl) sekä varastotilana. Rakennuksessa on sähkölämmitys lattialämmityksellä. Rakennus on liitetty vesijohto- ja viemäriverkostoon ja on varustettu koneellisella ilmanvaihtojärjestelmällä (tulo ja poisto) vuodelta 2008. Rakennus on



runkorakenteiltaan hyvässä kunnossa. Sen kunto ja varustetaso ovat hyvät ja sisätilat ovat hyväkuntoiset.

Sähkökärryvarasto

Alueen itäosassa sijaitsee sähkökärryvarasto, jonka alkuperäinen rakennusvuosi ei ole tiedossa. Rakennusta käytetään nykyisin golfkärryjen kylmänä varastotilana. Rakennuksessa kantava runko on puuta ja seinät ovat maalattua lautta. Vesikatto on harjakatto ja katteena on bitumihuopa. Rakennuksen kokonaisala on noin 70 brm². Rakennuksessa on sähköistys, mutta siinä ei ole lämmitystä, sitä ole liitetty vesijohto- eikä viemäriverkostoon eikä siinä ole koneellista ilmanvaihtoa. Rakennuksen kunto on välttävä ja varustetaso on vaatimaton. Rakennuksen ulkoseinän betonisessa osassa havaittiin katselmuksessa halkeama.

Kärryvaja ja Arkkolantalo

Kartanorakennuksen pohjoispuolella sijaitsevat 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa rakennetut puurakenteiset ja harjakattoiset entinen kärryvaja ja entinen asuinrakennus (Arkkolantalo). Rakennukset on rakennettu toisiinsa melkein kiinni. Rakennuksissa on luonnonkiviperustus. Kantava runko on hirrestä. Ulkoseinien julkisivu on puupaneelia. Vesikate on kärryvajassa bitumihuopaa ja Arkkolantalossa on konesaumattu peltikatto. Kärryvajan alapohja on hirsien varaan rakennettu rossipohja. Arkkolantalossa sokkeli on osaksi luonnonkiveä ja osaksi betonia, alapohja on puurakenteinen rossipohja.

Rakennukset ovat kokonaisalaltaan yhteensä noin 539 brm². Kärryvaja on noin 250 brm² ja Arkkolantalo on 289 brm². Kärryvaja on yksikerroksinen ja se on kylmää varastotilaa (käytetään golfbägien häkkivarastoina). Kaksikerroksinen Arkkolantalo on peruskorjattu vuosina 2009 - 2010. Siinä on ensimmäisessä kerroksessa kenttätöntyöntekijöiden sosiaalitytöt (2 kpl), kuivatushuone, taukotila, kaksi varastohuonetta ja toimistohuone huoneistoalaltaan noin 123 htm². Toisessa kerroksessa on monitoimitila, varastohuone ja ilmanvaihdon konehuone huoneistoalaltaan noin 100 htm². Arkkolantalossa on sähkölämmitys lattialämmityksellä ja ilmanvaihtojärjestelmänä koneellinen ilmanvaihto (poisto ja puhallus). Rakennukset on liitetty Helsingin Veden vesijohto- ja viemäri-verkostoon. Kärryvajan kunto ja varustetaso vaihtelee rakennusosittain kuntoarvion mukaan tyydyttävästä huonoon (enimmäkseen välttävä). Arkkolantalo on peruskorjauksen tuloksena hyväkuntoinen. Arkkolantalossa on sähköpääkeskus, josta johdetaan sähkö maakaapelilla Kartanorakennukseen. Arkkolantalons peruskorjauskustannuksista Helsingin Golfklubi on maksanut 530 181 euroa (alv. 0 %) ja Helsingin kaupunki on maksanut 341 667 euroa. Peruskorjauskustannukset olivat



yhteensä 871 848 euroa eli noin 3 000 euroa/brm² ja noin 3 900 euroa/htm². Helsingin kaupunki on maksanut ajalla 2005 - 2010 em. peruskorjauksen lisäksi muita investointikustannuksia yhteensä 9 780 euroa (alv. 0 %).

Tontti

Golfkenttäalueen on kiinteistöviraston tonttiosasto vuokrannut liikuntavirastolle. Liikuntavirasto on edelleen vuokrannut alueen Helsingin Golfklubille, lukuun ottamatta rakennusten 2,3 hehtaarin pihapiiriä.

Liikuntavirasto tulee vuokraamaan rakennusten myynnin kanssa samanaikaisesti rakennuksien pihapiirin Helsingin Golfklubille 31.12.2034 päättyvällä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Pihapiiristä erotetaan pehtorintalon ja siihen liittyvän pyörävajan tarvitsema määräala 2280 m² joka vuokrataan yhdessä pehtorintalon myynnin kanssa.

Arviokirjat

Rakennuksen myyntiä varten on tehty kaksi arviokirjaa. Arviokirjat ovat tehneet Catella Oy ja Newsec Oy. Catella on tarkastellut rakennusryhmän markkina-, tuotto- ja nykyarvoa. Newsec on tarkastellut vain rakennusten nykyarvoa.

Catella on arviossaan esittänyt rakennuksen markkina-arvoksi 2 300 000 euroa. Tuottoarvomenetelmällä tarkasteltuna on rakennusten arvoksi päätelty 1 900 000 - 2 120 000 euroa tuottovaatimuksen ollessa 8,5 % - 9,5 %. Nykyarvomenetelmällä rakennusten arvo on Catellan mukaan 2 046 000 euroa.

Newsec on arviossaan päätenyt nykyhintaan 1 702 000 euroa ilman maneesirakennusta jonka Helsingin golfklubi on rakennuttanut omilla varoillaan.

Koska rakennuksilla ei ole todellisia markkinoita ei seuraavassa ole otettu huomioon rakennusten markkina- ja tuottoarvoja vaan on keskitytty vain rakennusten nykyhinnan arviointiin.

Nykyhintoja on korjattava Helsingin golfklubin rakennuksien peruskorjauksiin sijoittamalla varoilla. Caddiemastertalon peruskorjauksesta on kaupunki maksanut 97 585 euroa ja HGK 826 612 euroa. Prosenttiosuuksina HKI/HGK 11 % / 89 %. Arkkolantalon peruskorjauksesta on kaupunki maksanut 341 667 euroa ja HGK 530 181 euroa. Prosenttiosuudet HKI/HGK 39 % / 61 %.

Kun HGK korjauskustannukset otetaan huomioon rakennusten myyntihintaa alentavana tekijänä saadaan rakennusten kaupp-arvoksi



n. 1 150 000 euroa. Arvo ilman pehtorintaloa on n. 950 000 euroa. Hinta-arvioiden tarkkuusaste on +/- 15%.

Rakennuskokonaisuudesta on käyty neuvotteluja ja neuvotteluissa on päädytty kauppahintaan 800 000 euroa, jota esittelijä pitää kohtuullisena hintana ottaen huomioon rakennusten kunnon, mahdolliset muutostarpeet ja rajoitettu käyttö golf-urheilutarkoitukseen. Lisäksi hinnoittelussa on otettu huomioon vuokralaisen rakennuksiin tekemät korjaus- ja uudisrakennusinvestoinnit ja tehtyjen hinta-arvioiden epätarkkuus.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aluekartta
- 2 Kauppakirjan luonnos

Otteet

Ote
Helsingin Golfklubi ry

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.08.2011 § 402

16.11.2010, 17.5.2011 ja 14.6.2011 pöydälle pantu asia

HEL 2011-002366 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

25.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ennen keskustelun päättymistä, ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



06.10.2011

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi



§ 463

Auroran sairaalan rakennuksen 22 ilmanvaihdon peruskorjaus

HEL 2011-000184 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 R1, Nordenskiöldinkatu 20

Päätös

Lautakunta päätti

A hyväksyä 9.9.2011 päivätyn Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 310 000 euroa heinäkuun 2011 kustannustasossa.

B hyväksyä Staran antaman tarjouksen Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen rakennus- ja iva-teknisten urakoiden töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 1 640 000 euroa.

C hyväksyä Sähköarina Oy:n antaman halvimman tarjouksen Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen sähköurakan töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 263 600 euroa.

D hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 207 400 euroa.

E oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen, urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Auroran sairaala, rak. 22, iv-peruskorjaus hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Urakkatarjouksen jättäneet

Kiinteistöviraston Tilakeskus

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A hyväksyä 9.9.2011 päivätyn Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 310 000 euroa heinäkuun 2011 kustannustasossa.

B hyväksyä Staran antaman tarjouksen Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen rakennus- ja iva-teknisten urakoiden töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 1 640 000 euroa.

C hyväksyä Sähköarina Oy:n antaman halvimman tarjouksen Auroran sairaalan rakennus 22:n ilmanvaihdon peruskorjauksen sähköurakan töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 263 600 euroa.

D hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 207 400 euroa.

E oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen, urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Auroran sairaalan rakennus 22:ssa on ilmennyt sisäilmaongelmia. Työterveyslaitoksen lausunnoissa, sekä Etelä-Suomen Aluehallintoviraston työsuojelun vastuualueen tarkastuskäynneissä rakennus 22:ssa on todettu sisäilmaongelman kiireellinen korjaustarve.

Hankkeessa rakennuksen koneellinen ilmanvaihto uusitaan, alakatot uusitaan, tilojen valaistus uusitaan, rakennuksen pohjakerrokseen rakennetaan uusi ilmanvaihtokonehuone sekä ikkunoiden ja ovien tiiveydet tarkistetaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä Tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta



Auroran sairaalan rakennus 22:ssa on ilmennyt sisäilmaongelmia. Työterveyslaitoksen lausunnoissa, sekä Etelä-Suomen Aluehallintoviraston työsuojelun vastuualueen tarkastuskäynneissä rakennus 22:ssa on todettu sisäilmaongelman kiireellinen korjaustarve.

Hankkeessa rakennuksen koneellinen ilmanvaihto uusitaan, alakatot uusitaan, tilojen valaistus uusitaan, rakennuksen pohjakerrokseen rakennetaan uusi ilmanvaihtokonehuone sekä ikkunoiden ja ovien tiiveydet tarkistetaan.

Kustannukset

Teknisen korjaushankkeen kustannukset on laskettu Staran ja kilpailutetun sähköurakan urakkatarjouksien perusteella.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 2 310 000 euroa arvonlisäverottomana eli 709 euroa/brm². Kustannukset ovat heinäkuun 2011 hintatasossa.

Tarjouspyyntömenettely

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut sähköurakan kansallisena hankintana käyttäen avointa hankintamenettelyä. Urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 18.7.2011.

Tarjouskilpailuun ilmoittautui 9 sähköurakoitsijaa.

Sähköteknisistä töistä saatiin 3 tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 263 600 - 278 800 euroa.

Rakennus- ja iva-teknisistä töistä on tarjous pyydetty Staralta.

Vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Arvioitu väistötilakustannus

Hanke ei aiheuta väistötilakustannuksia.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2016 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2011 - 2012 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 9/2011 ja työ valmistuu 6/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.



06.10.2011

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Auroran sairaala, rak. 22, iv-peruskorjaus hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Urakkatarjouksen jättäneet

Kiinteistöviraston Tilakeskus

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 444

HEL 2011-000184 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 R1, Nordenskiöldinkatu 20

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

22.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ennen keskustelun alkamista, ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



06.10.2011

§ 464

Hämeentie 39 A sijaitsevan Kruunun makasiinin vuokrasopimuksen purkaminen

HEL 2011-003992 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön purkamaan Hämeentie 39 A vuokrasopimuksen Cold World Oy kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Otteet

Ote

Cold World Oy

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön purkamaan Hämeentie 39A vuokrasopimuksen Cold World Oy kanssa.

Esittelijä

Osoitteessa Hämeentie 39A sijaitsee Kruunun makasiini niminen rakennus, joka on aikaisemmin ollut kaupunginmuseon varastotilana.

Lautakunta päätti kokouksessaan 23.2.2010 oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön solmimaan rakennuksen vuokrasopimuksen Cold World Oy kanssa siten, että arvonlisäveroton vuokra on 7 000 euroa/kuukausi ja vuokra-aika 10 vuotta. Rakennukseen oli tarkoitus tehdä musiikkiyhtyeiden harjoitushuoneita.

Suunnitelmien tarkentuessa on todettu, että rakennukseen joudutaan tekemään niin mittavat muutostyöt, että vuokralainen on luopunut hankkeesta. Lisäksi rakennuksessa on esiintynyt viime talvien sulamisvesien aiheuttamia vesivaurioita.

Koska tilan vuokraus on tehty lautakunnan päätöksellä, niin myös sopimuksen purkupäätös tuodaan lautakuntaan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



06.10.2011

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Otteet

Ote

Cold World Oy

Otteen liitteet



§ 465

Lasten päiväkoti Vartiokylän perusparannus; kokonaisurakan työt, urakoitsijan valinta

HEL 2011-003862 T 10 06 00

Kiinteistökartta K5 S3, Sauramatie 3

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen U-H Rakennus Oy:n (Y-0932640-2) tarjouksen Lasten päiväkoti Vartiokylän peruskorjauksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 350 000 euron kokonaishintaan. Kokonaisurakka sisältää rakennusteknisten töiden lisäksi sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatioityöt.

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa ja vastaanottamaan urakan.

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 162 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, konsultti, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja
Sosiaaliviraston tilapalvelut
Urakkatarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen U-H Rakennus Oy:n (Y-0932640-2) tarjouksen Lasten päiväkoti Vartiokylän peruskorjauksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 350 000 euron kokonaishintaan. Kokonaisurakka sisältää



rakennusteknisten töiden lisäksi sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa ja vastaanottamaan urakan.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 162 000 euroa.

Pöytäkirjanote kokonaisurakkatarjouksen jättäneille urakoitsijoille, HKR-Rakennuttajalle, sosiaaliviraston tilapalveluille ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 11.1.2011, 11 § hyväksyä 19.11.2010 päivätyn Lasten päiväkotin Vartiokylän perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 691 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 000 000 euroa huhtikuun 2010 kustannustasossa.

Lasten päiväkoti Vartiokylän vuonna 1959 valmistunut rakennus peruskorjataan kokonaan. Rakennuksen LVISA-tekniikka uusitaan pääosin. Vesikate lämmöneristeineen uusitaan parantaen yläpohjan lämmöneristystä. Sisäntulokatokset uusitaan. Julkisivurappauksia ja betonirakenteita kunnostetaan ja julkisivun rappauspinnat maalataan. Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan. Lattiarakenteita lämmöneristeineen uusitaan. Rakennukseen tehdään käytettävyyttä ja toiminnallista turvallisuutta lisääviä tilamuutoksia ja selkeytetään kulkua rakennuksen sisällä. Keittiö uusitaan kuumennuskeittiöksi, ja lasten tiloihin tehdään riittävät kuraeteis- ja eteistilat. Rakennuksen lähiympäristön piha-alueita kunnostetaan. Lasten käyttöön tulevat pihat tehdään esteettömiksi aidatuiksi alueiksi. Painuneet asfalttialueet kunnostetaan ja jäteastioille rakennetaan uusi suoja-aitaus.

Tilakeskuksen päällikkö on 22.9.2011, 10011 § hyväksynyt kohteen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 882 000 euroa elokuun 2011 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn



06.10.2011

hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 12,7 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 23.8.2011.

Tarjoukset on pyydetty kokonaishintaurakkana sisältäen rakennus- ja LVISA-työt hankintoihin ja asennuksineen täysin valmiiksi. Ilmoittautuneita urakoitsijoita oli 20.

Kokonaisurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakan.

Kokonaisurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 20 urakoitsijalle, joista 10 jätti tarjouksen määräaikaan 23.9.2011 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 350 000 - 2 048 000 euroa.

Halvimman tarjouksen antoi U-H Rakennus Oy.

Päätösehdotuksen mukaisen urakoitsijan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa joulukuussa 2011 ja valmistuu syyskuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishajautuksessa vuosiksi 2011 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, konsultti, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet



Ote

Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja
Sosiaaliviraston tilapalvelut
Urakkatarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 22.09.2011

HEL 2011-003862 T 10 06 00

Hankennumero 85174, Kaupunginosa 45 Vartiokylä, Kortteli 45261, Tontti 3, Karttalahti K5S3,
Sauramatie 3, 00950 Helsinki

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy:n laatimat Lasten päiväkotivartiokylän perusparannuksen 6.4.2011 päivätyt, 100-1 – 100-6 numeroidut luonnospirustukset.

Pöytäkirjanote sosiaalivirastolle, HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 11.1.2011 (11 §) hyväksyä Lasten päiväkotivartiokylän perusparannuksen 19.11.2010 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 2 000 000 euroa huhtikuun 2010 hintatasossa.

Suunnitelmien kuvaus

Luonnossuunnitelmat käsittävät koko rakennuksen peruskorjauksen. Lasten päiväkotivartiokylä osoitteessa Sauramatie 3 on vuonna 1959 valmistunut rapattu yksikerroksinen rakennus, jota on peruskorjattu vuonna 1993 ja joka on alkuperäisessä käytössään. Perusparannushankkeen lähtökohtana ovat rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset puutteet.

Rakennukseen asennetaan uusi vesikiertoinen patterilämmitysverkosto. Kaikki sisäpuoliset jätevesiviemärit uusitaan ja ulkopuoliselta osalta viemäri uusitaan viemäriverkoston liitoskohtaan. Viereisen koulun kanssa yhteinen tonttivesijohto uusitaan vesijohtoverkoston liitoskohtaan, vesijohtojen runkojohtoja lukuun ottamatta kaikki vesijohdot uusitaan. Rakennus varustetaan koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä. Sähkö- ja



telejärjestelmät uusitaan. Rakennus varustetaan turvavalojärjestelmällä, ulkoseinäalueiden videovalvontajärjestelmällä, palovaroitinjärjestelmällä, rikosilmoitusjärjestelmällä, ovikellojärjestelmällä.

Perusparannuksessa vesikaton lämmöneristeet ja vesikate sekä siihen liittyvät sisääntulokatokset uusitaan ja parannetaan yläpohjan lämmöneristystä. Julkisivurappauksia ja betonirakenteita kunnostetaan ja julkisivun rappauspinnat kunnostusmaalataan. Alkuperäiset ikkunat ja ulko-ovet uusitaan. Lattiarakenteita lämmöneristeineen uusitaan.

Rakennukseen tehdään käytettävyyttä ja toiminnallista turvallisuutta lisääviä tilamuutoksia ja selkeytetään kulkua rakennuksen sisällä. Rakennukseen tehdään riittävät kuraateiset ja eteistilat. Nykyiset keittiötilat ovat alimitoitettut ja laajennetut keittiötilat toteutetaan kuumennuskeittönä terveysviranomaisten tila- ja laatuvaatimukset täyttäväksi. Tilajärjestelyitä parantamalla päiväkodin tilapaikat lisääntyvät perusparannuksessa nykyisestä 57:stä 63:een, henkilöstön määrä ei muutu.

Rakennukseen lähiympäristön piha-alueita kunnostetaan. Lasten käyttöön tulevat pihat tehdään esteettömiksi aidatuiksi piha-alueiksi. Painuneet asfalttialueet kunnostetaan ja jäteastioille rakennetaan uusi suoja-aitaus.

Hankkeen rakennuttajana toimii HKR-Rakennuttaja. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy. Suunnitelmat on laadittu yhteistyössä sosiaaliviraston päivähoidon vastuualueen kanssa.

Asemakaava ja tontti

Kohde sijaitsee Vartiokylässä, korttelissa 45261, tontilla 3. Luonnossuunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset.

Laatutaso

Peruskorjaus toteutetaan tämän päivän päiväkotirakennusten laatutasoa noudattaen siten, että korjauksessa otetaan huomioon energiansäästö sekä tehdyt tutkimukset ja selvitykset.

Rakennus-, sähkö- ja lvi-teknisissä suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, äänenvaimennukseen ja turvallisuuteen.

Suunnittelussa on noudatettu kestävä kehityksen periaatetta tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan sekä käyttökustannuksiltaan edulliset ratkaisut, rakenteet ja materiaalit. Peruskorjaus



Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman 8.6.2011 päivätyn luonnossuunnitelmavaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään 1 940 000 euroa arvonlisäveroton hinta (2 808 euroa/brm²), luonnosvaiheen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman hintatasossa (huhtikuu 2010).

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia. Kustannusarvio on liitteenä 1.

Aikataulu ja rahoitus

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2011-2012 toteutettavana hankkeena. Rakentaminen alkaa joulukuussa 2011 ja valmistuu syyskuussa 2012.

Lausunnot

Sosiaaliviraston edustaja on hyväksynyt luonnossuunnitelmat suunnittelukokouksessa 5, 31.5.2011.

Sosiaaliviraston työsuojelutoimikunta on antanut suunnitelmista lausunnon 1.12.2009. Lausunto on liitteenä 2.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon 26.5.2011. Lausunto on liitteenä 3.

Lausunnoissa esille tulleet seikat otetaan huomioon toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Lasten päiväkoti Vartiokylän perusparannuksen 6.4.2011 päivätty luonnospiirustukset ovat olleet nähtävillä tilakeskuksen päälliköllä.

Lisätiedot

Lehto Tarja, konsultti, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi



§ 466

Heltech Käpylä, väistötilat / kokonaisurakan työt, urakoitsijan valinta

HEL 2011-004117 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P1, Kontulantie 1

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä STARAN tarjouksen 11T 1039, 8.9.2011 Heltech Käpylän väistötilojen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 330 000 euron kokonaishintaan.

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan urakan.

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 2:n käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 90 000,00 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Riitta Söderholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86409
riitta.soderholm(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä STARAN tarjouksen 11T 1039, 8.9.2011 Heltech Käpylän väistötiloista kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 330 000 euron kokonaishintaan.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan urakka.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 2:n käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella



mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 90 000,00 euroa

Pöytäkirjanote päätöksestä HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjouksen hinta on 1 330 000 euroa arvonlisäverottomana, THI (155.7) kustannustasossa heinäkuu 2011.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat samat kuin tarjoushintaindeksillä korjattu hankesuunnitelman enimmäishinta.

Tarjouspyyntömenettely

Suorahankinta STARA:lta, joka on kilpailuttanut talotekniset urakoitsijat.

Päätösesityksessä esitetty tarjous on esittelijällä kokouksessa nähtävillä.

Aikataulu

Työt käynnistyvät 11/2011 ja valmistuvat 7/2012

Rahoitus

Hanke rahoitetaan Tilakeskuksen korjaushankkeiden alakohdalle 8020201 varatuista määrärahoista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Riitta Söderholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86409
riitta.soderholm(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria



06.10.2011

Tilakeskuksen päällikkö 22.09.2011

HEL 2011-004117 T 10 06 00

Hankennumero 86425, Kaupunginosa 45, kortteli 45583, tontti 1, karttalehti K6P1, Kontulantie 1

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä P&R Arkkitehdit Oy:n laatimat Heltech Käpylän Myllypuron väistötilojen perusparannuksen 10.6.2011 päivätyt ja 0111-01 – 0111-211 numeroidut luonnospiirustukset sekä tontille tulevan parakkirakennuksen 0111-214 numeroidut luonnospiirustukset.

Päätösluettelonote opetusvirastolle, HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 24.8.2010 (514 §) hyväksyä Heltech Käpylän Kullervonkadun kiinteistön perusparannuksen aikaisten Myllypuron väistötilojen 12.5.2010 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 1 600 000 euroa toukokuun 2011 hintatasossa.

Suunnitelmien kuvaus

Heltech Käpylän Kullervonkadun toimipisteen perusparannus sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2010–2014 siten, että rakentaminen on vuosina 2012–2014. Perusparannus on tarkoitus toteuttaa yhdessä vaiheessa, jolloin koko oppilaitoksen toiminta siirtyy väistötiloihin Kontulantielle. Kullervonkadulla toimii painoviestinnän, kemiantekniikan, maahanmuuttajien ohjaavan ja valmistavan koulutuksen opetus.

Väistötila sijaitsee osoitteessa Kontulantie 1. Tilat omistaa Helsingin Energia. Tilat toimivat tällä hetkellä Helsingin tekniikan alan Haagan koulutusyksikön perusparannuksen aikaisina väistötiloina. Tilat on peruskorjattu väistötilakäyttöön auto- ja kuljetusosastoa ja metallitekniikan osastoa varten. Tilat soveltuvat pääasiassa sellaisenaan Kullervonkadun käyttöön. Muutoksia tehdään painoviestinnän työsaleja ja tietokoneluokkia sekä kemian tekniikan laboratoriota varten. Ruokailun järjestämiseksi tiloihin varustetaan keittiö ja ruokailutila.

Asemakaava ja tontti



Myllypuron voimalaitosalue sijaitsee Kontulantien ja kehä 1:n risteyksessä, kaupungin omistamalla tontilla 45583/1 osoitteessa Kontulantie 1, 00920 Helsinki.

Tontille on hyväksytty asemakaavamuutos 7.8.2009. Kaupunginosan raja, kortteli- ja tonttinumerot muuttuivat. Korttelimerkintä muuttui KTY-1-alueeksi: toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja opetustoiminnan, kulttuuripalvelujen ja ympäristöhäiriöitä tuottamattoman pienteollisuuden rakennuksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa laajentaa vaipan sisällä. Tontilla on riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Laatutaso

Rakennus-, sähkö- ja lvi-teknisissä suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen ja turvallisuuteen.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat normaalia vahvempia ja kulutusta kestävämpiä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan luonnossuunnitelmavaiheen laatiman 27.6.2011 päivätyn kustannusennusteen mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomana 1 600 000 euroa (777 euroa/brm2), toukokuu 2011 kustannustasossa.

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia. Kustannusarvio on liitteenä 1.

Aikataulu ja rahoitus

Investointi rahoitetaan tilakeskuksen alakohdalle 8020201 varatuista määrärahoista. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi marras-kuussa 2011 ja valmistuvaksi heinäkuussa 2012.

Lausunnot

Opetusviraston luonnospiirustusten hyväksyminen on kirjattu 4.5.2011 päivättyyn suunnittelukokouspöytäkirjaan nro 8 asiana 117.

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tutustunut P&R Arkkitehdit Oy:n 12.5.2011 päivättyihin suunnitelmiin ja heidän lausuntonsa on liitteenä 2.

Rakennusvalvontavirasto on tutustunut 17.3.2011 suunnitelmiin. Kokousmuistio on liitteenä 3. Sisältää palotarkastajan kanssa 28.3.2011 käydyn neuvottelun asiat.



06.10.2011

Lausunnoissa esille tulleet seikat otetaan huomioon toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Myllypuron väistötilojen perusparannuksen 10.6.2011 laatimat luonnospiirustukset ovat olleet nähtävillä tilakeskuksen päälliköllä.

Lisätiedot

Söderholm Riitta, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86409
riitta.soderholm(a)hel.fi



§ 467

Esitys kaupunginhallitukselle Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vesalan yläasteen perusparannus Hankesuunnitelma_110502

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.



Tiivistelmä

Vesalan yläasteen koulu osoitteessa Sakara 5 on valmistunut v. 1970 eikä rakennusta ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Perusparannushankkeen lähtökohtana ovat sisäilman puutteet sekä talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle, opetusvirastolle, HKR:lle, kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Esittelijä

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet sekä sisäilman laatu. Opetus- ja työtiloissa on pääosin alkuperäinen poistoilmanvaihto ja tilat tuntuvat vetoisilta. Lisäksi rakennuksen sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät, alapohjan maanvarainen laatta osittain, kattotuolit ja vesikatto, sekä ikkunat ja osa ovista on todettu huonokuntoisiksi. Rakennuksen ulkovaipassa ja ulkovaipan sisäkuoressa on merkittäviä tiiveysongelmia.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus vaatimaton.

Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko koulurakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Keittiö uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Pihan kallistuksia ja pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistus ja osa leikkivälineistä uusitaan sekä kameravalvontaa lisätään. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Toisen kerroksen erilliset luokkasiivet yhdistetään käytävällä paloturvallisuuden ja esteettömyyden vuoksi, ja erillisessä rakennuksessa sijaitsevat teknisen käsityön tilat liitetään päärakennukseen sisäyhteydellä.

Hankkeessa parannetaan opettajien, hallinnon ja oppilashuollon tilojen toimivuutta, aineopetustilojen varustelua parannetaan ja yhteis-WC-tiloja korvataan yksittäis-WC:illä.



Energiansäästö

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan rakennuksen rajoitukset huomioiden. Rakennuksen energiataloutta parannetaan lisäämällä ulkovaipan tiiveyttä, uusimalla ikkunat ja yläpohjan lämmöneristys. LVISA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan matalaenergiահankkeena.

Opetuslautakunta on 30.8.2011, § 188, hyväksynyt Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antanut puoltavan lausunnon 2.5.2011 päiväystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta esittää, että toisesta liikuntasalista luovutaan. Lisäksi opetuslautakunta esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 520 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 723 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Vesalan yläasteen nykyinen vuokra on 11,72 euroa / htm² / kk, vastaten 63 404,40 euroa / kk ja 760 852,8 euroa / vuosi.

Tuleva vuokra-arvio on 19.00 euroa / htm² / kk, vastaten 104 823,00 euroa / kk ja 1 257 876 euroa / vuosi (pääomavuokra 16,13 e ja ylläpito 2,87e). Muutos aiheuttaa 41 418,60 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötilakustannukset ovat noin 1 300 000 euroa (alv. 0 %). Rakennushankkeen ajan tilakeskus perii opetusvirastolta samansuuruisia vuokraa, kuin peruskorjauksen kohteena olevista tiloista maksetaan, eli 63 404,40 euroa/kk. Vuokratason ylittävä kustannus on noin 730 000 euroa, joka peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan ollen 7 049 euroa/kk.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2013 ja työ valmistuu 12/2014.



Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja, kiinteistön ylläpidosta, ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vesalan yläasteen perusparannus Hankesuunnitelma_110502

Otteet

Ote

Tilakeskus
opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.



06.10.2011

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin



§ 468

**Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevien toimistotilojen vuokraaminen Terke:n
Malmin Psykiatrian plk:n käyttöön**

HEL 2011-003338 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Merimieseläkekassalta osoitteessa Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset tilat 29 175 euroa/kk (15 euroa/m²/kk) lisättynä arvonlisäverolla 1.1.2012 lukien 31.12.2021 saakka ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan yllä mainitun tilan terveystilakeskuksen käyttöön yllä mainitulle vuokranantajalle kulloinkin suoritettavan vuokran suuruista vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen kululla 0,5 euroa/m²/kk, jolloin vuokra vuokrasuhteen alkaessa on 30 147,50 euroa/kk. Huonetilat vuokrataan terveystilakeskukselle samoin ehdoin kuin ne on vuokrattu Merimieseläkekassalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Otteet

Ote

Merimieseläkekassa
Terveystilakeskus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Merimieseläkekassalta osoitteessa Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset tilat 29 175 euroa/kk (15 euroa/m²/kk) lisättynä arvonlisäverolla 1.1.2012 lukien 31.12.2021 saakka ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan yllä mainitun tilan terveystilakeskuksen käyttöön yllä mainitulle vuokranantajalle kulloinkin suoritettavan vuokran suuruista



vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen kululla 0,5 euroa/m²/kk, jolloin vuokra vuokrasuhteen alkaessa on 30 147,50 euroa/kk. Huonetilat vuokrataan terveystilakeskukselle samoin ehdoin kuin ne on vuokrattu Merimieseläkekassalta.

Tiivistelmä

Terveyslautakunta hyväksyi 24.5.2011 Malmin psykiatrian tarveselvityksen. Tarveselvitys perustuu terveyslautakunnan hyväksymään terveystilakeskuksen palveluverkkoselvitykseen, jonka mukaan vuosien 2010 - 2012 aikana hankitaan Malmin psykiatrian poliklinikalle uudet keskitetyt tilat ja luovutaan Malmin virastotalossa, Malmin sairaala-alueelle ja Oulunkylän terveysasemalla olevista tiloista.

Malmin psykiatria on toiminut vuoteen 2009 saakka kolmessa kiinteistössä: Malmin virastotalossa on 940 m², Malmin sairaala-alueella 366 m²:n ja Oulunkylän terveysasemalla 939 m² (536 m² + osuus yhteisiin noin 400 m²).

Vuonna 2010 Malmin virastotalossa ja Malmin sairaala-alueella toimineet yksiköt siirtyivät rakennusten peruskorjausten vuoksi ulkopuoliselta vuokranantajalta vuokrattuihin väistötiloihin osoitteeseen Pukinmäenaukio 4. Sen vuokrasopimus päättyy vuoden 2011 lopussa.

Malmin virastotaloon keskitetään peruskorjauksen valmistuttua sosiaaliviraston toimintoja ja samalla sosiaalivirasto pystyy luopumaan yksityisiltä vuokranantajilta vuokratuista tiloista.

Poliklinikalle on etsitty tiloja kaupungin omasta tilakannasta, mutta sijainniltaan sopivia ja kohtuullisin kustannuksin ko. tarkoitukseen muutettavissa olevia tiloja ei ole löytynyt.

Esittelijä

Merimieseläkekassa tarjoaa kaupungille vuokrattavaksi ko. tarkoitukseen Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset. Tilojen ylläpidon sisältävä vuokra on 15 euroa/m²/kk lisättynä arvonnalisäverolla. Tilat ovat kolmessa kerroksessa. Tilat sijaitsevat melko lähellä Malmin juna-asemaa ja Malmin virastotaloa, jossa toimivien sosiaaliviraston yksiköiden kanssa psykiatrian poliklinikalla on yhteistyötä.

Vuokranantaja tekee tiloihin kustannuksellaan käyttäjän toivomat muutostyöt. Tiloihin tehdään mm. väliseinämuutoksia. Vastaanotto-, ryhmä- ja perhehuoneisiin asennetaan desibeliovet. Lisäksi vastaanottohuoneisiin tulee pako-ovet ja huoneiden äänieritystä



06.10.2011

parannetaan. Edelleen seinäpinnat joko maalataan tai muuten puhdistetaan ja lattiapinnat puhdistetaan.

Ottaen huomioon vuokranantajan tiloissa tekemän remontin laajuuden tilakeskus pitää vuokraa hyväksyttävänä.

Vuokranantaja aloittaa huonetilojen korjaus- ja muutostyöt, kun vuokrasopimus on tehty. Muutostyöt kestävät noin 6 kk. Vuokra-aika alkaisi muutostöiden valmistuttua tavoitteena 1.1.2012 ja olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Vuokrasopimuksen pääomitettu arvo on 1 982 033 euroa ja näin ollen se on kiinteistölautakunnan päätöksentekorajoissa.

Kaupunginjohtaja päätti 14.9.2011 johtajistokäsittelyssä valtuuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Merimieseläkekassalta osoitteessa Soidinkuja 4 - 6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset toimistotilat 29 175 euroa/kk (15 euroa/m²/kk) suuruudesta vuokrasta lisättynä arvonlisäverolla 1.1.2012 lukien 31.12.2021 saakka.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Otteet

Ote

Merimieseläkekassa
Terveyskeskus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kaupunginjohtaja/J 14.09.2011

HEL 2011-003338 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä valtuuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Merimieseläkekassalta osoitteessa Soidinkuja 4-6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset toimistotilat 29 175 euroa/kk (15 euroa/m²/kk) suuruudesta arvonlisäverottomasta vuokrasta ja muuten tilakeskuksen sopimin vuokrasopimusehdoin Malmin psykiatrian poliklinikan käyttöön 1.1.2012 lukien 31.12.2021 saakka.



Päätöksen perustelut

Tausta

Malmin psykiatria poliklinikka on toiminut vuoteen 2009 saakka kolmessa kiinteistössä: Malmin virastotalossa (940 m²), Malmin sairaala-alueella (366 m²) ja Oulunkylän terveysasemalla (536 m² sekä osuus yhteisistä tiloista noin 400 m²). Tilaa oli käytettävissä 2 242 m². Vuonna 2010 Malmin virastotalossa ja Malmin sairaala-alueella toimineet yksiköt siirtyivät rakennusten kosteuskorjausten vuoksi väistöiloihin osoitteeseen Pukinmäenaukio 4. Sen vuokrasopimus päättyy vuoden 2011 lopussa.

Malmin virastotaloon keskitetään peruskorjauksen valmistuttua sosiaaliviraston toimintoja, mikä johtaa sosiaaliviraston yksityisiltä kiinteistönomistajilta vuokratuista tiloista luopumiseen.

Oulunkylän terveysasemalle on tarkoitus siirtää Koskelan terveysasema, joka on tähän asti toiminut epäkäytännöllisissä tiloissa Koskelan sairaalan vuodeosastolla. Koskelan sairaala-alueesta tilakeskuksella on jatkokehittämisselvitykset meneillään.

Malmin sairaala-alueen rakennus 5 on jo jäänyt tyhjäksi psykiatrian poliklinikan poistuttua sieltä. Tila oli poliklinikalle väliaikaisratkaisu sen epäkäytännöllisyytensä vuoksi. Tilakeskus etsii säilytettäväksi määrätylle rakennukselle muuta käyttöä.

Nykyiset tilat kahdessa kiinteistössä ovat psykiatrian poliklinikan toimintaan huonosti soveltuvat sekä johtamisen kannalta hankalat. Poliklinikoiden yhdistäminen yhteen kiinteistöön on tärkeä psykiatristen potilaiden hoidon sekä hoidon kehittämisen ja henkilöstöhallinnon näkökulmasta. Psykiatrian poliklinikalle on etsitty tiloja kaupungin omasta tilakannasta, mutta sijainniltaan sopivia ja kohtuullisin kustannuksin ko. tarkoitukseen muutettavissa olevia tiloja ei ole löytynyt.

Soidinkuja 4-6

Merimieseläkekassa tarjoaa kaupungille vuokrattavaksi ko. tarkoitukseen Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4-6 sijaitsevat yhteensä 1 945 m²:n suuruiset. Tilojen ylläpidon sisältävä vuokra arvonlisäverottomana on 15 euroa/m²/kk. Tilat sijaitsevat melko lähellä Malmin juna-asemaa ja Malmin virastotaloa, jossa toimivien sosiaaliviraston yksiköiden kanssa psykiatrian poliklinikalla on yhteistyötä. Terveyslautakunnan hyväksymä terveyskeskuksen tilakeskukselle maksama arvonlisäveroton kuukausivuokra tiloista on 30 147,50 euroa.



Vuokranantaja tekee tiloihin kustannuksellaan käyttäjän toivomat muutostyöt. Tiloihin tehdään mm. väliseinämuutoksia. Vastaanotto-, ryhmä- ja perhehuoneisiin asennetaan desibeliovet. Lisäksi vastaanottohuoneisiin tulee pako-ovet ja huoneiden äänieritystä parannetaan. Edelleen seinäpinnat joko maalataan tai muuten puhdistetaan ja lattiapinnat pudistetaan. Vuokranantaja aloittaa huonetilojen korjaus- ja muutostyöt, kun vuokrasopimus on tehty. Muutostyöt kestävät noin 6 kk. Vuokra-aika alkaisi muutostöiden valmistuttua tavoitteena 1.1.2012 ja olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Vuokrasopimuksen pääomitettu arvo on 1 982 033 euroa.

Ottaen huomioon vuokranantajan tiloissa tekemän remontin laajuuden vuokraa voidaan pitää kohtuullisena.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi



§ 469

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Lehtokuusamalle sekä yhtiöjärjestyksen hyväksyminen (Pohjois-Haaga, tontti 29128/2)

HEL 2011-004229 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 P3, Kuusamakuja 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Lehtokuusamalle (Y-tunnus 2008452-0) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29128 tontin nro 2 (osoite Kuusamakuja 3, pinta-ala 3 231 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 580 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 28 677 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.9.2011 - 31.12.2012 tulee 38 236 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitsemien tonttien maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tonttien vertailuvuokra.

Tonttien vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tonttien perusvuosivuokra on 2002 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Hitas-sääntelyn päättyessä tonttien vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tonttien perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.



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

2

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Kaupunki korvaa tällöin pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaamisen edellytyksenä kuitenkin on, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja puhdistustoimenpiteiden yksikköhinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei missään tilanteessa vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen johdosta viivästyy.

3

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 2 400 000 euroa.

4

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § 1, 2 ja 4 mom., 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas II -ehtoja 25 § 1 mom. jäljempänä mainituin tavoin täydennettynä.

5

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen §:iä 7 – 11 ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

6



Tonttien 29128/2 ja 29128/3 vuokralaisten 22.12.2010 allekirjoittama väestösuojasopimus ja 4.4.2011 allekirjoittama maanalaisia rakenteita koskeva sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Lehtokuusaman kaupparekisteriin 28.12.2005 merkityn yhtiöjärjestyksen.

(A1129-213)

Samalla todetaan ajaksi 1.1.2011 - 31.8.2011 tehdyn vuokrauksen (A1129-208) päättyneen 31.8.2011. (Ei palautettavaa maanvuokraa.)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Lehtokuusamalle (Y-tunnus 2008452-0) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29128 tontin nro 2 (osoite Kuusamakuja 3, pinta-ala 3 231 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2011 - 31.12.2075 muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 580 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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



Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 28 677 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.9.2011 - 31.12.2012 tulee 38 236 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 2002 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

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

2

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Kaupunki korvaa tällöin pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaamisen edellytyksenä kuitenkin on, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja puhdistamistoimenpiteiden yksikköhinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei missään tilanteessa vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen johdosta viivästyy.

3



Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 2 400 000 euroa.

4

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § 1, 2 ja 4 mom., 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas II -ehtoja 25 § 1 mom. jäljempänä mainituin tavoin täydennettynä.

5

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen §:iä 7 – 11 ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

6

Tonttien 29128/2 ja 29128/3 vuokralaisten 22.12.2010 allekirjoittama väestösuojausopimus ja 4.4.2011 allekirjoittama maanalaisia rakenteita koskeva sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Helsingin Lehtokuusaman kaupparekisteriin 28.12.2005 merkityn yhtiöjärjestyksen.

(A1129-213)

Samalla todetaan ajaksi 1.1.2011 - 31.8.2011 tehdyn vuokrauksen (A1129-208) päättyneen 31.8.2011. (Ei palautettavaa maanvuokraa.)

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimisto rakentaa tontille rivitalomallisia vapaarahoitteisia omistusasuntoa. Tontti on varattu Hitas I -ehdoin. Koska kohteessa on vain 12 asuntoa, kohde esitetään muutettavaksi Hitas -II:ksi.

Esittelijä

Hakemus

Maanrakennustyöt tontilla on aloitettu, joten Asuntotuotantotoimisto pyytää tontin vuokraamista 1.9.2011 alkaen.

Varauspäätökset (A1129-187)



06.10.2011

Kaupunginhallitus on 7.4.2008 (508 §) varannut tontin Asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin 31.12.2010 saakka.

Kaupunginhallitus on 20.6.2011 (638 §) jatkanut varausta 31.12.2012 saakka.

Varauksen muutos

Varaaja on esittänyt varauksen muuttamista Hitas -II:ksi kohteen pienuuden (12 asuntoa) vuoksi. Tilakeskus on ilmoittanut, ettei kaupungin tulisi jäädä yhtiön osakkaaksi eli puoltanut varauksen muuttamista Hitas -II:ksi.

Hyväksymällä päätösehdotuksen lautakunnan voidaan katsoa ilman eri päätöstä hyväksyvän varauksen muuttamisen Hitas -II:ksi.

Lyhytaikainen vuokraus (A1129-208)

Tontti on vuokrattu 31.12.2010 (ToAop, 195 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2011 - 30.6.2011.

Vuokra-aikaa on 7.7.2011 (ToMlt, 118 §) jatkettu 31.8.2011 saakka. Jatkopäätöksellä on sallittu maanrakennustöiden aloittaminen tontilla.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 3.4.2002 vahvistaman ja 24.5.2002 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 10949 mukaan tontti 29128/2 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Tontin rakennusoikeus on 1 300 k-m². Tontille saa rakentaa enintään 15 asuntoa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tonteille saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, pysäköintitiloja, väestönsuojia, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja sekä jätteiden lajitteluun tarvittavat tilat.

Autopaikat sijoitetaan tonteille maanalaisiin tiloihin, rakennusten pohjakerrokseen tai maantasoon.

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2010.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Kiinteistöviraston asunto-osasto on hyväksynyt rakennussuunnitelmat 30.8.2011 (10004 §).



Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 12 vapaarahoitteista Hitas II -omistusasuntoa (1 317 k-m² / 1 172 as-m²).

Kiinteistöviraston asunto-osasto on hyväksynyt hankinta-arvoksi 4 567 777 e (3 897 e / as-m²).

Rakennusoikeuden ylitys

Kohteen suunnittelijalta saadun tiedon mukaan tontin rakennusoikeus (1 300 k-m²) ylittyy 17 k-m². Ylitys huomioidaan maanvuokrassa.

Energiaselvitys

Energiaselvityksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Energiatodistus on nähtävänä esittelijällä.

Rakennuskohteen urakoitsijat

Koska kyseessä on Att:n kohde, urakoitsijaluetteloa ei ole toimitettu Klk:n hyväksyttäväksi.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto on 10.12.2008 (asia nro 19, 302 §) oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontin 31.12.2075 saakka.

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1815)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1815)
1 317	30	545	1 580	28 677

$$(1\,317 \times 30 \times 4 \% \times 18,15)$$



Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10–30 % korkeampi kuin hitas-tontille määritetty maanvuokra.

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

2

Vuokrasopimukseen merkitään hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastavana rakennusoikeuden yksikköhintana 38 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1815) noin 690 euroa/k-m². Vertailuvuokra olisi siten noin 20 % hitas-vuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1815)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1815)
1 317	38	690	2 002	36 336

(1 317 x 38 x 4 % x 18,15)

Rekisteritietoja yhtiöstä

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 28.12.2005.

Yhtiöjärjestys sisältää Hitas II -ehdot.

Yhtiöjärjestys on nähtävänä esittelijällä.

Sitoumus

Hakija on toimittanut tonttiosastolle maanvuokrasopimuksen 28 §:ssä mainitun hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

Kaupungin osakkuus yhtiössä

Hitas II -järjestelmän mukaisesti kaupunki ei osta yhtiön osakkeita.

Yhteisjärjestelysopimukset

Tonttien 29128/2 ja 29128/3 vuokralaiset ovat 22.12.2010 allekirjoittaneet väestösuojasopimuksen ja 4.4.2011 maanalaisia rakenteita koskevan sopimuksen.

Sopimukset liitetään maanvuokrasopimukseen.

Sopimukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



Virastot

kiinteistölautakunta



06.10.2011

§ 470

Esitys kaupunginhallitukselle teollisuustontin varaamiseksi Niemi Palvelut Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Konala, tontti 32046/5)

HEL 2011-004385 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta F6 P4, Hankasuontie 11 a

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32046 tontti nro 5 varattaisiin Niemi Palvelut Oy:lle 31.12.2012 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Niemi Palvelut Oy:lle esitetään Konalan teollisuusalueen viimeisen rakentamattoman tontin 32046/5 varaamista. Yhtiö toimii tällä hetkellä viereisellä tontilla ja yhtiö on lisätilojen tarpeessa. Varattavan tontin rakennusoikeus on 9 409 k-m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Liitekartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Liite 1

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32046 tontti 5 varattaisiin Niemi Palvelut Oy:lle 31.12.2012 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä selvitys hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta.

2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Niemi Palvelut Oy:lle esitetään Konalan teollisuusalueen viimeisen rakentamattoman tontin 32046/5 varaamista. Yhtiö toimii tällä hetkellä viereisellä tontilla ja yhtiö on lisätilojen tarpeessa. Varattavan tontin rakennusoikeus on 9 409 k-m².

Esittelijä

Vireille tulo

Niemi Palvelut Oy pyytää 15.8.2011 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattaisiin tontti nro 32046/5 teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.

Tiedot hakijasta

Niemi Palvelut Oy on vuonna 1981 perustettu yhtiö, jonka toimialana ovat muutto- ja muut logistiikkapalvelut. Yhtiön liikevaihto vuonna 2010 oli n. 21,8 milj. euroa ja se työllistää n. 500 henkilöä, joista n. 200 Helsingissä.

Yhtiö toimii tällä hetkellä omistamallaan tontilla 32046/8 Konalassa osoitteessa Hankasuontie 11 b.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Hakemuksen mukainen tontti 32046/5 sijaitsee Konalan teollisuusalueella, Vihdintien itäpuolella lähellä Vantaan rajaa. Po. tontti on ainoa vielä rakentamaton teollisuustontti alueella.



Tontti 32046/5 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 20.9.1962 vahvistaman asemakaavan nro 5153 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 9 409 m² ja sen rakennusoikeus 9 409 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuusluku $e = 1,0$.

Tontin varaaminen

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille toimitilarakennus, jossa on korkean varastotilan lisäksi toimistoja ja sosiaaliiloja. Muuttopalvelu Niemi Oy omistaa viereisen tontin 32046/8. Yhtiö valmistelee tonteille toiminnallista kokonaissuunnitelmaa ja selvittää erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Hakija on tietoinen, että kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 4.4.2002 Konalan teollisuusalueen muutosperiaatteet, jonka mukaan Hankasuontieltä rakennettaisiin uusi tieyhteys Paperitien kautta Vihdintielle. Samalla kaavoitettaisiin myös muutamia uusia työpaikkatontteja Malminkartanon täyttömäen ja nykyisen teollisuusalueen väliin. Suunniteltu katuyhteys edellyttäisi n. 15 metrin levyisen kaistaleen rajaamista tontin 32046/5 eteläreunasta.

Koska katuyhteyden toteutuminen on epävarmaa, tulisi rakennuksen sijoittelussa ottaa huomioon mahdollisen katuyhteyden rakentaminen. Hanke voitaisiin kuitenkin toteuttaa nykyisen asemakaavan pohjalta.

Esittelijän mielestä po. tontin varaaminen hakijalle on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Liite 1



§ 471

**Huoltoasemaa koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen
Herttoniemessä (43122/1, Oy Teboil Ab)**

HEL 2011-001224 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J5 S1, Kettutie 19

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Oy Teboil Ab:lle vuokratun 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43122 tontin nro 1 (pinta-ala 2 516 m², os. Kettutie 19) vuokra-aikaa seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aikaa jatketaan 1.1.2011 - 31.12.2012 väliseksi ajaksi, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Ajalta 1.1. - 31.3.2011 perittävä vuokra on 8 438,10 euroa.

1.4.2011 lukien indeksiä 100 vastaava perusvuokra on 629 euroa ja ajalta 1.4.2011 - 31.3.2012 perittävä vuokra on 11 000 euroa.

3

Tonttia saadaan käyttää miehittämättömän jakelulaitteen pitämiseen.

4

Mikäli tontille rakennetaan, on kaupungilla oikeus tarkistaa tontin vuokra.

5

Kaupungilla on oikeus irtisanoa tontista alue 3 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen ei kuitenkaan voi koskea aluetta, jolla jakelulaite sekä siihen liittyvät säiliöt ja laitteet sijaitsevat.

6

Muutoin entisin ehdoin.

(H1143-1)

Esittelijä



06.10.2011

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kv/Ha
Kv/Kmo
Stara
Pelastuslaitos

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Oy Teboil Ab:lle vuokratun 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43122 tontin nro 1 (pinta-ala 2 516 m², os. Kettutie 19) vuokra-aikaa seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aikaa jatketaan 1.1.2011 - 31.12.2012 väliseksi ajaksi, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Ajalta 1.1. - 31.3.2011 perittävä vuokra on 8 438,10 euroa.

1.4.2011 lukien indeksiä 100 vastaava perusvuokra on 629 euroa ja ajalta 1.4.2011 - 31.3.2012 perittävä vuokra on 11 000 euroa.

3

Tonttia saadaan käyttää miehittämättömän jakelulaitteen pitämiseen.

4

Mikäli tontille rakennetaan on kaupungilla oikeus tarkistaa tontin vuokra.

5

Kaupungilla on oikeus irtisanoa tontista alue 3 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen ei kuitenkaan voi koskea aluetta, jolla



jakelulaite sekä siihen liittyvät säiliöt ja laitteet sijaitsevat.

6

Muutoin entisin ehdoin.

(H1143-1)

Hakemus

Oy Teboil Ab esittää, että yhtiön osoitteessa Kettutie 19 sijaitsevan huoltoaseman vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2012 saakka. Tontilla ollut huoltoasemarakennus purettiin kevään 2011 aikana. Vanha kiinteistö ei ollut nykyisessä sopimustilanteessa mahdollista uudistaa nykytarpeita vastaavaksi. Rakennuksen purku päättyi 30.6.2011. Tontille jää ainoastaan jakelulaite. Samalla pyydetään tontinvuokran kohtuullistamista.

Esittelijä

Yhtiön ja kaupungin välinen Herttoniemen korttelin nro 43122 tonttia nro 1 (pa. 2 516 m²) koskeva maanvuokrasopimus on tehty alkujaan 1960-luvulla. Sopimus uusittiin v. 2002 ja se oli voimassa 31.12.2010 saakka. Vuosivuokra ajalta 1.4.2010 - 31.3.2011 oli 33 752,30 euroa/v. Vuokra perustui rakennettuun kerrosalaan ja arvioituun polttonesteen myyntiin vuokraushetkellä.

Asemakaava

Alueen asemakaava tuli voimaan 19.1.1955 (nro 3599). Tontti kuuluu huoltoasemarakennusten korttelialueeseen.

Kaavoittajan mukaan alueella (Kettutie/Kettukuja/Siilitie/Näätätie) on käynnistymässä kaavamuutos ja tontille on alustavasti kaavailtu asumista. Kaavoittajan mukaan ei ole estettä sopimuksen jatkamiseksi 31.12.2013 saakka.

Rakennus

Tontilla ollut vuokralaisen omistama kaksikerroksinen huoltamorakennus oli rakennettu vuonna 1962. Rakennuksen laajuus oli 567 k-m². Rakennus purettiin huonokuntoisuuden johdosta kevään 2011 aikana. Vuokralaisen mukaan rakennuksen uudistaminen nykytarpeita vastaavaksi ei nykyisellä polttonesteen myynnillä ja nykyisessä sopimustilanteessa ollut mahdollista.

Vuokra-aika ja vuokra



Kaavamuutoksen valmistelussa menee ainakin muutama vuosi, joten vuokrausta voitaisiin jatkaa 31.12.2012 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuisi toistaiseksi 6 kk:n irtisanomisajoin.

Tontin vuokra tulisi tarkistaa 1.4.2011 lukien ottaen huomioon, että alueelle jää ainoastaan jakeluasema. Esittelijän mielestä tontin vuosivuokra tulisi tarkistaa arvioidun polttonesteen myynnin perusteella, jolloin uudeksi vuosivuokraksi tulisi 11 000 eur/v (v. 2010 keski-ind. 1750) ja indeksiä 100 vastaavaksi perusvuokraksi 629 eur/v.

Muutoin voitaisiin noudattaa entisiä ehtoja sekä päätösehdotuksen mukaisia lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/Ha
Kv/Kmo
Stara
Pelastuslaitos

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 472

**Alivuokralaisen pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen
(Jakomäen Kauppakeskus Oy, tontti nro 41219/1)**

HEL 2011-002028 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K7 P3, Huokotie 1

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Jakomäen Kauppakeskus Oy:lle Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41219 tontin nro 1 vuokrasopimukseen myönnettyä jakelulaitteen pito-oikeutta seuraavasti:

1

Vuokralainen saa vuokrata tontista alueen jakelulaitteen pitämistä varten ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2015.

2

Lisävuokrana jakelulaitteen pitämisestä tontilla peritään 9 619 euroa vuodessa.

3

Muutoin ehdot ovat entiset.

(L1141-4)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Pelastuslaitos

Kv/Ha

Kv/To

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



06.10.2011

Lautakunta päättäneen jatkaa Jakomäen Kauppakeskus Oy:lle Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41219 tontin nro 1 vuokrasopimukseen myönnettyä jakelulaitteen pito-oikeutta seuraavasti:

1

Vuokralainen saa vuokrata tontista alueen jakelulaitteen pitämistä varten ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2015.

2

Lisävuokrana jakelulaitteen pitämisestä tontilla peritään 9 619 euroa vuodessa.

3

Muutoin ehdot ovat entiset.

(L1141-4)

Esittelijä

Jakomäen Kauppakeskus Oy pyytää, että yhtiölle myönnettyä polttonesteen jakelulaitteen pitolupaa jatkettaisiin viidellä vuodella nykyisin ehdoin.

Tontin vuokraustilanne

Suurmetsän tontti nro 41219/1 on ollut vuokrattuna Jakomäen Kauppakeskus Oy:lle vuodesta 1968 lähtien. Tontti vuokrattiin uudella sopimuksella liiketaloa varten ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2030 (Klk 11.8.1998, 606 §). Tontin tämänhetkinen vuosivuokra on 41 524,09 euroa/v. Sopimuksessa on käytetty liike- ja toimistotontin vuokrasopimusehtoja.

Sopimuksen mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Lisäksi sopimuksen mukaan vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Jakelulaitteen pitämisestä on peritty 8 400 euroa/v lisävuosivuokra. Vuokra määriteltiin (Klk 14.9.2004, 469 §) vuokra-ajan ja esitettyjen myyntitietojen perusteella. Vuokra on noin 1/3 normaalista



jakelulaitteen pitoluvasta, koska vuokra-alue on vuokratontilla.

Vuokralainen ei alun perin hakenut etukäteen kiinteistölautakunnalta lupaa saada vuokrata aluetta edelleen eikä tonttiosastolle esitetty hyväksyttäväksi hankkeen piirustuksia.

Vuokrasopimuksen muutos tehtiin tonttiosaston yhteydenoton perusteella.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 6047 (30.7.1968) tontti on merkitty kuulumaan liikerakennusten korttelialueeseen, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön henkilökuntaa varten.

Alueella on menossa asemakaavan muutos (nro 11926), jossa tontille (KL, kortteliin saa sijoittaa ostokeskuksen) on merkitty jakeluaseman kohdalle alue, jolle saadaan sijoittaa polttoaineen jakelukatos.

Kauppakeskuksen ja jakeluaseman haltijan välinen sopimus

Kauppakeskus on vuokrannut alueen HOK Liiketoiminta Oy:lle polttoainejakelupistettä varten. Alueella toimii ABC-ketjun jakeluasema. Yhtiöiden välinen sopimus on voimassa 1.9.2000 - 31.8.2005, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin. Vuonna 2001 kauppakeskuksen ja HOK:n välinen indeksiin sidottu vuokra oli 8 409 euroa/v.

Jakelulaitteen pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen

Esittelijän mielestä ei ole estettä sopimuksen jatkamiseksi ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2015. Vuokra voitaisiin tarkistaa indeksillä, jolloin uudeksi vuosivuokraksi pyöristettynä tulisi 9 619 euroa/v (8 400 euroa/v : 1585 ind x 1815 ind).

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, vs. elinkeinotoimiston toimistopäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet



06.10.2011

Ote

Vuokralainen

Pelastuslaitos

Kv/Ha

Kv/To

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 473

Malmin Ormuspellon tonttien varausajan jatkaminen (Malmi, Ala-Malmi, tontit 38274/1-9)

HEL 2011-003343 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J7 P2 / J7 R2, Saranakuja 1 - 17

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Ormuspellon alueelta Vahanen Oy:lle varattujen 38. kaupunginosan korttelin nro 38274 kaupunkipientalotonttien nrot 1 - 9 varausaikaa seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 30.6.2012 saakka.

2

Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Ote asemakaavasta 11465 |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/Ha
Kv/To
Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Ormuspellon alueelta Vahanen Oy:lle varattujen 38. kaupunginosan korttelin nro 38274 kaupunkipientalotonttien nro 1 - 9 varausaikaa seuraavin ehdoin:



06.10.2011

1

Varaus on voimassa 30.6.2012 saakka.

2

Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi toukokuussa 2010 Vahanen Oy:lle Ormuspellosta korttelin 38274 yhdeksän vierekkäistä kaupunkipientalotonttia rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen 30.6.2011 saakka. Varattujen yhdeksän kaupunkipientalotontin rakennusoikeus on yhteensä 1 560 k-m².

Nyt esitetään, että po. tonttien varausaikaa jatkettaisiin 30.6.2012 saakka entisin ehdoin.

Esittelijä

Hakemus

Vahanen Oy pyytää 29.6.2011 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunginhallituksen 10.5.2010 myöntämää varausta Helsingin kaupungin omistamiin Ormuspellon kaupunkipientalontontteihin 38274/1-9 ryhmärakentamista varten jatkettaisiin 30.6.2012 saakka.

Esityslistan tämän asian liitteenä 1 on Vahanen Oy:n hakemus.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti varata 38. kaupunginosan (Malmi, Ormuspello) korttelin nro 38274 kaupunkipientalotontit nro 1 - 9 Vahanen Oy:lle rakennuttajakonsulttivetoista ryhmärakentamista varten 30.6.2011 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja kokoaa luonnollisten henkilöiden muodostaman tonttien rakentajaryhmän ja kaupunki vuokraa tontit ryhmään kuuluville henkilöille noudattaen tavanomaisia omakotitonttien vuokrausehtoja.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan tonteille etukäteen paalutetut pohjalaatat sekä pohjalaattojen rakentamisen yhteydessä rakennusten vesijohto- ja viemäriliitokset sekä kaukolämpöliittymät. Näistä aiheutuvat kustannukset peritään tonttien tulevilta vuokralaisilta tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tekemisen yhteydessä.



06.10.2011

Tonttien vuokralaisilta peritään samalla myös kaupungin maksamat tonttien tonttijako- ja lohkomiskustannukset.

2

Varauksensaajan tulee tehdä tonttien tulevien vuokralaisten kanssa projektinjohtopalveluista tarvittavat rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimukset, jotka kaikkien sopijapuolten on allekirjoitettava ennen kuin tonttien vuokraushakemukset toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Rakennuttamissopimuksen tulee sisältää varauksensaajalle kuuluvat tehtävät.

Rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimusten mallit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tonttien markkinoinnin aloittamista.

3

Tonttien rakentamisessa tulee noudattaa soveltuvin osin Ormuspellon alueen kaupunkipientalojen pohjarakennustöiden yleisohjetta 1.1.2006.

Kaupunkipientalo tonttien 38274/1-9 varauksensaajalle kuuluvat seuraavat tehtävät:

- Markkinointi ja asukasyhteistyö
- Edunvalvonta-, rakennuttaja-, projektinjohto- ja työmaavalvontatehtävien suorittaminen
- Työmaapalveluista ja työmaan johtovelvollisuuksista vastaaminen (=päättöteuttaja) YSE 4 §:n mukaisesti
- Työnjohto-organisaation asettaminen työmaalle
- Rakentamisen jakaminen osa- ja sivu-urakoihin
- Rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistoimintasopimusten laatiminen
- Suunnittelu-, urakka- ja hankintasopimusten laatiminen asukkaiden nimiin
- Aikataulu- ja kustannusvalvonta
- Raportointi

Lisäksi Vahanen Oy:lle on rakennuttamiskonseptin jatkuvuuden takaamiseksi myönnetty Ormuspellon alueelta vapautuviin kaupunkipientalotontteihin optio, jonka laajuus määritellään myöhemmin po. hankkeesta saatujen kokemusten perusteella.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Ormuspellon asemakaavan muutoksen nro 11465 mukaan tontit 38274/1-9 kuuluvat asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-1). Tonttien 38274/1-8 rakennusoikeus on 170 k-m² ja tontin 38274/9 rakennusoikeus 200 k-m². Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 270 m² - 341 m² ja tonttitehokkuus välillä 0,53 - 0,63.

Ormuspellon kaupunkipientalotontit eivät ole perinteisiä omakotitontteja. Alueelle rakennetaan suomalaisittain poikkeuksellista talotyyppiä, toisiinsa kytkettyjä kolmikerroksisia kaupunkipientaloja. Tontit rakennetaan kadunpuoleiseen rajaan kiinni rakennusalan sivutessa katualuetta.

Tonteille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, mutta ne on asemakaavaselostuksen mukaan periaatteessa tarkoitettu yksiasuntoisiksi. Asuntojen yhteyteen on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa.

Esityslistan tämän asian liitteenä 2 on sijaintikartta ja

liitteenä 3 ote asemakaavasta nro 11465.

Tonttien varausajan jatkaminen on perusteltua

Esittelijän mielestä Ormuspellon kaupunkipientalotonttien varausajan jatkaminen 30.6.2012 saakka rakennuttajakonsulttivetoiseen rakentamiseen Vahanen Oy:lle on perusteltua.

Vahanen Oy tarjoaa ryhmärakentamistontin kaupungilta vuokraaville henkilöille projektihohtokonsultointipalveluna mm. arkkitehti, rakenne- ja talotekniikkasuunnittelijat, suunnittelun ja toteutuksen johdon ja valvonnan sekä markkinointi- ja viestintäalan ammattilaiset.

Ormuspellon kaupunkipientalojen rakentamisen tekee erityisen vaativaksi tonttien pieni koko ja asemakaavan edellyttämät tonttien väliset yhteisjärjestelyt.

Vahanen Oy on suunnitellut tonteille asemakaavan mukaiset kaupunkipientalot ja on markkinoinut tontteja eri tavoin. Asukkailta on tällä hetkellä varausilmoitus viiteen kohteeseen. Vahanen Oy on lisäksi neuvotellut kiinteistöviraston edustajien kanssa mahdollisuudesta rakentaa tontit useammassa vaiheessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463



06.10.2011

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta 11465

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Ha

Kv/To

Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 474

Kiinteistön ostaminen Östersundomista (Karhusaari, tontti 58128/7)

HEL 2011-003268 T 10 01 00

Kiinteistökartta M6 T4, Merikapteenintie 33

Päätös

Lautakunta päätti ostaa Christian Borgströmiltä Östersundomin kylässä sijaitsevan kiinteistön Björnsö K128T7, kiinteistötunnus 91-442-2-205, rasituksista vapaana 755 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuoden 2011 osalta.
2. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.
3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjous
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus

Otteet

Ote
Myyjä

Hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen ostaa Christian Borgströmiltä Östersundomin kylässä sijaitsevan kiinteistön Björnsö K128T7, kiinteistötunnus 91-442-2-205, rasituksista vapaana 755 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuoden 2011 osalta.



2. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

Tarjous

Myyjän kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on esityslistan liitteenä 1.

Kiinteistötiedot

Kiinteistön pinta-ala on 1 945 m². Rakentamaton kiinteistö sijaitsee Karhusaaren kaakkoisosassa, Merikapteenintien varrella. Kiinteistö rajoittuu idässä ja lännessä rakentamattomiin rantatontteihin, pohjoisessa Merikapteenintiehen ja etelässä mereen. Maastoltaan tontti on harvaa kalliopohjaista metsikköä, joka viettää etelään. Rantanäkymät avautuvat Granön ja Vuosaaren sataman suuntaan. Noin 40 metrin pituinen ranta on kovapohjainen. Kiinteistön kartat ovat liitteessä 2.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on erillispientalojen tontti, jolle saa sijoittaa yhden asunnon ja kaksi talousrakennusta. Rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m². Kiinteistö ei kuulu yleiskaavan laatimiseksi annettuun rakennuskieltoalueeseen.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen.

Kauppahinta, 1 510 euroa/k-m², vastaa kiinteistön ja sen rannan ominaisuudet huomioon ottaen, käypää arvoa.

Kaupan perustelut

Östersundomin alueen rannoista noin 50 % on Natura- tai muuta suojeltua tai suojeltavaksi esitettyä aluetta. Rakentamatonta tai virkistykseen osoitettua rantaa on noin 15 %, josta kaupunki omistaa runsaan kolmanneksen, pääosin Talosaaren kärjessä. Loppuosa, noin



06.10.2011

35 % rannoista on yksityistä pienvenesatamaa, omakoti- tai mökkirantaa.

Helsinki on kaavoituksessaan ja maanhankinnassaan pitkään johdonmukaisesti pyrkinyt hankkimaan rantoja yleiseen käyttöön. Helsingin vanhan hallintoalueen rannoista noin 85 % onkin saatu yleiseen käyttöön. Östersundomin kaavoitukselle asetettuihin suunnittelutavoitteisiin yleisen rannan määrän lisääminen virkistyskäyttöä varten (puistoja, uimarantoja ja pienvenesatamia varten) sisältyykin hyvin tärkeänä osatavoitteena. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.2.2010 hyväksymissä Karhusaaren suunnitteluperiaatteissa tavoitteeksi asetettiin, että rantaviivasta noin 50 % tai enemmän on yleisessä käytössä. Tavoiteosuus sisältää yksityisomistuksessa olevia rantoja, jotka saaren kaupallisen pienvenesataman lailla ovat yleisessä käytössä. Kaupunki omistaa noin 5 % Karhusaaren rantaviivasta.

Yleisen rannan olennainen lisääminen edellyttää suojelutavoitteiden ja alueen omistusrakenteen vuoksi myös yksityisomistuksessa olevien rantarakennuspaikkojen hankkimista kaupungille. Kaupan kohde voidaan myös käyttää vaihtokohteena, jos sen avulla muualla Östersundomissa voidaan helpottaa yhtenäisen yleisen rantakokonaisuuden muodostamista.

Tarjottu kiinteistö sijaitsee kaupungin keväällä hankkiman rantatontin (Merikapteenintie 37) ja Kasavuoren virkistys- ja ranta-alueen läheisyydessä.

Kiinteistön hankkiminen kaupungille on perusteltua kaupungin maa- ja rantaomistuksen lisäämiseksi ja se on kaupungin harjoittaman maapolitiikan sekä Östersundomin kaavoitustavoitteiden mukaista. Kaupan tekemistä puoltaa myös se seikka, että rantakiinteistöjä tulee hyvin harvoin myyntiin tällä alueella.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 045 ha maata, eli noin kolmanneksen maa-alueesta. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee liitteestä 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet



06.10.2011

- 1 HEL 2011-003268 Tarjous
- 2 HEL 2011-003268 Kartat
- 3 HEL 2011-003268 Hgin Maanomistus

Otteet

Ote

Myyjä

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2



§ 474

Köp av en fastighet i Östersundom (Björnsö, tomt 58128/7)

HEL 2011-003268 T 10 01 00

Fastighetskartan M6 T4, Sjökaptensvägen 33

Beslut

Nämnden beslöt att av Christian Borgström köpa den i Östersundom by belägna fastigheten Björnsö K128T7, fastighetsbeteckning 91-442-2-205 fri från gravationer för en köpesumma om 755 000 euro, på följande villkor:

1. Säljaren svarar för fastighetsskatten för år 2011.
2. Säljaren meddelar, att honom veterligen har på fastigheten inte idkats sådan verksamhet som har eller kunde ha förorsakat förorening av marken.
3. I övrigt tillämpas stadens normala villkor vid fastighetsköp.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Peter Haaparinne, byråchef, Telefon: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Bilagor

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | Offerten |
| 2 | Kartorna |
| 3 | Helsingfors markägor |

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Säljaren	
Förvaltningsavdelningen	Bilaga 2

Beslutsförslag

Nämnden torde besluta att av Christian Borgström köpa den i Östersundom by belägna fastigheten Björnsö K128T7, fastighetsbeteckning 91-442-2-205 fri från gravationer för en köpesumma om 755 000 euro, på följande villkor:

1. Säljaren svarar för fastighetsskatten för år 2011



2. Säljaren meddelar, att honom veterligen har på fastigheten inte idkats sådan verksamhet som har, eller kunde ha förorsakat förorening av marken.

3. I övrigt tillämpas stadens normala villkor vid fastighetsköp.

Föredraganden

Offerten

Det med säljaren uppnådda förhandlingsresultatet motsvarar beslutsförslaget. Offerten finns i bilaga 1.

Fastighetsuppgifterna

Den obebyggda fastigheten ligger på sydvästra Björnsö vid Sjökapensvägen. Fastigheten gränsar i öster och väster till obebyggda strandtomter, i norr till Sjökapensvägen och i söder till havet. Terrängen är gles skog och berg, som sluttar mot söder. Strandutsikterna öppnas mot Granö och Nordsjö hamn. Stranden har en lägd om c. 40 meter och den har hårt botten. Kartorna finns i bilaga 2.

I gällande stadsplan är fastigheten småhustomt, på vilken får uppföras en bostad. Byggrätten är 500 vån-m². Fastigheten ligger utanför området med byggnadsförbud för uppgörande av generalplan.

Förhandlingarna

Vid förhandlingarna med markägaren har uppnåtts ett förhandlingsresultat, som motsvarar offerten.

Köpesumman, som motsvarar c. 1 510 euro/vån-m², motsvarar med beaktande av fastighetens och strandens egenskaper dess gängse värde.

Motiveringarna

Av Östersundoms stränder är c. 50 % Natura- eller skyddsområden. De obebyggda eller för rekreation anvisade stränderna utgör c. 15 %, varav Helsingfors äger en dryg tredjedel. Stadens stränder ligger i huvudsak vid Husö. Resten, c. 35 % av stränderna är privata strandtomter och båthamnar.

Helsingfors har i sin planering och markanskaffning målmedvetet och långsiktigt strävat till att skaffa stränder för offentligt bruk. Av strandlinjen i Helsingfors utan Östersundom är c. 85 % öppen för



06.10.2011

allmänheten. Vid planeringen av Östersundom är ökandet av de allmänna stränderna (parker, simstränder och småbåtshamnar) ett viktigt delmål. Stadsplaneringsnämnden satte den 18.2.2010 i samband med behandlingen av planeringsprinciperna för Björnsö, som mål, att minst 50 % av dess strandlinje skall vara öppen för allmänheten. I målet ingår privata stränder, som likt öns kommersiella småbåtshamn är öppna för allmänheten. Staden äger c. 5 % av stränderna på Björnsö.

Med beaktande av naturskyddsmålen och ägostrukturen kräver en väsentlig ökning av de allmänna stränderna att staden anskaffar även privat ägda strandtomter. Den erbjudna fastigheten kan även användas som bytesobjekt, om man med den kan underlätta bildandet av en enhetlig allmän strandhelhet på annat håll i Östersundom.

Den offererade fastigheten ligger nära strandtomten, som staden köpte i våras (Sjökaptensvägen 37) och Kasabergets rekreations- och strandområde.

Anskaffandet av fastigheten är motiverat för att utöka stadens mark- och strandägor. Det är dessutom i enlighet med stadens markpolitik och Östersundoms planeringsmål. Det faktum, att strandfastigheter sällan är till salu i området talar även för ett köp.

Helsingfors stad äger idag c. 1 045 ha mark i Östersundom, vilket motsvarar c. en tredjedel av markområdet. Helsingfors markägor framgår ur kartbilaga 3.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Peter Haaparinne, byråchef, Telefon: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Bilagor

- 1 HEL 2011-003268 Offerten
- 2 HEL 2011-003268 Kartorna
- 3 HEL 2011-003268 Hfors markägor

Utdrag



Utdrag
Säljaren
Förvaltningsavdelningen

Bilagor till utdrag
Bilaga 2



§ 475

Ilmoittautumismenettely Taivallahden kylpylähotellin toteuttajan löytämiseksi (Etu-Töölö, tontti nro 13467/1)

HEL 2011-004859 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G3 R3, Hiekkarannantie

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään ilmoittautumismenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita ja toteuttajaa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) tontille nro 13467/1 kaavoitetulle Taivallahden kylpylähotellille.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston valitsemaan neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään varausesityksen valmistelemisen edellyttämät neuvottelut.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kvsto:n päätös Taivallahden kylpylähotellin luovutusperusteista ja tontin varaamisesta 25.8.2010/185 §

Otteet

Ote

Kaupunki

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään ilmoittautumismenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita ja toteuttajaa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) tontille nro 13467/1 kaavoitetulle Taivallahden kylpylähotellille.

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston valitsemaan neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään varausesityksen valmistelemisen edellyttämät neuvottelut.

Tiivistelmä



Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Taivallahden kylpylähotellin toteuttaja julistetaan haettavaksi. Kylpylähotellitontti nro 13467/1 on päätetty varata ilmoittautumismenettelyä käyttäen ja sen luovutusperusteet on vahvistettu (Kvsto 25.8.2010/185 §). Tonttiosasto hankkii ulkopuolisen konsultin markkinoimaan hanketta Euroopan laajuisesti. Tonttiosasto valitsee hakemusten perusteella parhaat hakijat jatkoneuvotteluihin ja käy näiden kanssa varausesityksen edellyttämät neuvottelut. Kylpylähotellin toteuttajan hakuaika alkaa sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt esityksen ja tonttiosasto on valinnut tarjouskilpailun perusteella konsultin, joka laatii lopullisen ilmoittautumismenettelyä varten tarvittavan materiaalin ja toimii yhteyshenkilönä kaupungin ja hankkeesta kiinnostuneiden välillä. Hakuaika päättyy tonttiosaston päättämänä aikana.

Esittelijä

Haettavissa oleva kylpylähotellitontti

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 25.8.2010 (185 §) varannut 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13467 tontin nro 1 kylpylähotellin toteuttamista varten ja päättänyt, että varauksensaaja valitaan ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyä käyttäen. Valittava toteuttaja valitsee hankkeelle sijoittajan ja rakentajan sekä järjestää kaupunginvaltuuston edellyttämän suunnittelukilpailun.

Alueen asemakaava on lainvoimainen ja tontille voidaan rakentaa 12 300 k-m² suuruinen kylpylähotelli. Kylpylähotellin yhteenlaskettu kerrosala on 12 300 k-m², josta hotellin osuus on enintään 8 000 k-m² ja kylpylän osuus on vähintään 4 300 k-m². Kylpylähotellin tontin pinta-ala on 1,20 ha. Tontti vuokrataan toteuttajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja osto-optiolla. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Myös tontin kauppahinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 26 euroa/k-m².

Kylpylähotellista on tilattu syksyllä 2009 ulkopuolisen konsulttiyhtiön tekemä kannattavuustutkimus, joka on päivitetty kesällä 2011 (Christie + Co, Feasibility Study - update 23.7.2011).

Sijaintikartta ja Kvsto:n päätös 25.8.2010 (185 §) ovat esityksen liitteinä 1

ja 2.



Konsulttivetoinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Ilmoittautumismenettelyllä etsitään hakuilmoituksen perusteella kylpylähotellin toteuttamisesta kiinnostuneita tahoja neuvotteluihin. Erillistä kilpailuohjelmaa ei laadita, vaan hakeminen tapahtuu konsulttijohtoisesti siten, että konsultti lähettää hankkeesta laadittavan esittelymateriaalin Euroopan laajuisesti vastaavia hankkeita toteuttaneille ja ottaa toimijoihin henkilökohtaisesti yhteyttä tiedustellakseen kiinnostusta sekä esitelläkseen hanketta tarkemmin. Lisäksi lehdissä ja kiinteistöviraston verkkosivuilla julkaistaan hakuilmoitukset.

Ilmoittautumismenettelyssä kohteista kiinnostuneet voivat kertoa kiinnostuksestaan, esitellä suunnitelmansa ja referenssinsä. Hakemuksesta tulee käydä ilmi hakijan aikaisempi kokemus vastaavanlaisista hankkeista, teknisestä osaamisesta sekä hakijan taloudellisista resursseista ja muista rakentamisen edellytyksistä. Toteuttamiskelpoisia suunnitelmia esittäneistä hakijoista jatkoneuvotteluihin kutsutaan kokonaisuutena arvostellen parhaat hakijat, joilta pyydetään mahdollisia lisäselvityksiä ja -ehdotuksia.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa kotimaisille ja ulkomaisille kylpylähotellioperaattoreille, jolloin voitaisiin varmistaa Taivallahteen toteutettavan kylpylähotellin taso ja sisältö.

Neuvottelujen jälkeen tonttiosasto laatii kylpylähotellin toteuttajan valitsemiseksi varausesityksen kiinteistölautakunnalle. Lopullisen varauspäätöksen tekee kaupunginhallitus.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on perusteltu, koska se on tasapuolinen kaikille alan toimijoille ja sillä pyritään hankkeen korkeatasoiseen toteuttamiseen.

Hakemusten arvosteluperusteet

Taivallahteen toteutettavalta kylpylähotellilta odotetaan laadukkaita palveluja sekä matkailijoille että kaupunkilaisille ja rakennuksen arkkitehtuurissa pyritään korkeaan laatuun.

Kylpylähotellin toteuttaminen tulee olemaan haastava hanke, jonka menestyksellinen toteuttaminen vaatii laajaa kokemusta vastaavasta liiketoiminnasta sekä vakaata rahoituspohjaa.

Hakijoilta edellytetään aikaisempaa kokemusta vastaavasta liiketoiminnasta ja taloudellisia resursseja hankkeen toteuttamiseen. Em. ehdottomat edellytykset täyttävien hakijoiden pääasiallinen arvosteluperuste tulee olemaan toteuttamiskelpoinen



liiketoimintasuunnitelma. Kylpylähotellin suunnittelua sitovat asemakaavan määräykset mm. kerrosalan jaosta kylpyläosaston ja hotellin kesken sekä rakennukselta edellytettävä meritähtimäinen muoto. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitun varauksensaajan on lisäksi toteutettava kaupunginvaltuuston edellyttämä suunnittelukilpailu. Näin ollen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ei tässä vaiheessa ole perusteltua arvostella eikä hakemuksissa edellytetä näiden osalta yksityiskohtaisia luonnoksia.

Tonttiosasto laatii yhteistyössä ulkopuolisen konsultin kanssa ilmoittautumismenettelyä varten tarvittavan materiaalin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kvsto:n päätös Taivallahden kylpylähotellin luovutusperusteista ja tontin varaamisesta 25.8.2010/185 §

Otteet

Ote
Asianosaiset

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 476

Linnanmäen kahden vesisäiliön varauksen jatkaminen Lasten Päivän Säätiölle monitoimiareenan ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Alppiharju, tontti 12357/10)

HEL 2011-005216 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G4 T1, Helsinginkatu, Sturenkatu

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin nro 12357 tontilla nro 10 sijaitsevien kahden entisen vesisäiliön suunnitteluvarauksia Lasten Päivän Säätiön monitoimiareenan ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 30.6.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Rakennusten suunnittelu ja siihen liittyvän alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

2

Vesisäiliörakennukset luovutetaan varauksen saajalle muodostettavasta tontista tehtävän pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä ja rakennusten luovutusehdoista tulee sopia kiinteistöviraston kanssa.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä eikä rakennuksia tontteineen voida luovuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Linnanmäen hakemus |
| 2 | Linnanmäen vesitornit |

Otteet



Ote

Varauksensaaja

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin nro 12357 tontilla nro 10 sijaitsevien kahden entisen vesisäiliön suunnitteluvarauksista Lasten Päivän Säätiön monitoimiareenan ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 30.6.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Rakennusten suunnittelu ja siihen liittyvän alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, kaupunginmuseon kanssa.

2

Vesisäiliörakennukset luovutetaan varauksen saajalle muodostettavasta tontista tehtävän pitkä-aikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä ja rakennusten luovutusehdoista tulee sopia kiinteistöviraston kanssa.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä eikä rakennuksia tontteineen voida luovuttaa.

Tiivistelmä

Linnanmäellä sijaitsevien kahdelle entiselle vesisäiliölle suunnitellaan uusiokäyttöä, joka edistäisi huvipuiston toiminnan kehittämistä. Pyöreään vesilinnaan suunnitellaan monitoimiareena ja suorakulmaisen vesilinnan tilojen muuttamista pysäköintilaitokseksi tutkitaan tarkemmin.

Linnanmäen alueelle valmistellaan parhaillaan myös asemakaavanmuutosta, jonka pitäisi valmistua vuoden 2012 aikana. Suunnitteluvaraus esitetään jatkettavaksi 30.6.2012 saakka.

Linnanmäen vesisäiliöt ovat olleet poissa alkuperäisestä käytöstä jo vuosia. Rakennukset siirtyivät kiinteistöviraston omaisuudeksi 1.1.2010 lukien, kun Pääkaupunkiseudun kuntien vesilaitostoiminnat yhdistettiin.



Esittelijä

Hakemus

Lasten Päivän Säätiö esittää, että pyöreän vesisäiliön varausta jatkettaisiin monitoimiareenan suunnittelua varten ja että sille varattaisiin suorakulmaisen vesisäiliö pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (liite 1).

Aikaisemmat käsittelyt

Kaupunginhallitus varasi 6.4.2011 Lasten Päivän Säätiölle 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin nro 12357 tontilla nro 10 sijaitsevan pyöreä vesilinnan Lasten Päivän Säätiölle monitoimiareenan suunnittelua varten ja suorakulmaisen vesilinnan pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 30.6.2011 saakka.

Suunnittelutilanne

Pyöreä vesisäiliö on jo osittain huvipuistokäytössä. Hankesuunnitelman mukaan rakennukseen esitetään monitoimihallia, johon voidaan mahdollistaa parhaimmillaan 3000 – 3500 vierailijaa. Tilaa voitaisiin käyttää ympärivuotisesti monenlaisiin yleisötapahtumiin kuten viihde- ja huvitilaisuuksiin, yritystilaisuuksiin sekä urheilutapahtumiin.

Linnanmäen huvipuiston toiminnan kannalta keskeinen kysymys on alueen pysäköintiongelman ratkaiseminen. Vanhan vesilinnan muuttaminen pysäköintihalliksi voisi tuoda helpotusta nykytilanteeseen. Alustavien suunnitelmien mukaan vesisäiliöön mahtuisi jopa noin 500 autopaikkaa.

Rakennusta on aiemmin mietitty myös hotellikäyttöön. Säiliön käyttötarkoituksen suunnittelu paikoitushalliksi on perusteltua myös kustannussyistä johtuen. Tilaa on toiminut aikanaan vesisäiliönä ja säiliön sisäpinnassa vedeneristysmateriaalina on käytetty kivihiilitervaa (kreosiittia). Rakenteiden sisältämien epäpuhtauksien kunnostaminen pysäköintihallikäyttöön on huomattavasti riskittömämpää ja halvempaa kuin hotellikäyttöön muuttaminen.

Molemmat vesilinnat ovat historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia (sr-1). Vesilintojen julkisivuihin tehtävät muutokset on suunniteltava ja toteutettava käyttäen erityistä harkintaa ja hyvää suunnittelua sekä hyödyntäen rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Vesilintojen yhteyteen tehtävät uudet osat ja rakenteet on suunniteltava siten, että ne sopivat vesilinnan alkuperäiseen arkkitehtuuriin sekä kaupunkikuvaan. Vesilinnan korjaus- ja muutostöiden suunnitelmia kehitetään yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.



06.10.2011

Hankkeiden toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, jonka pitäisi valmistua vuoden 2012 aikana. Koska myös rakennusten (vesisäiliöiden) soveltuvuus uuteen käyttöön on aktiivisesti valmisteilla, esittelijän mielestä on perusteltu syy jatkaa suunnitteluvarausta 30.6.2012 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Linnanmäen_hakemus
- 2 Linnanmäki_vesitornit

Otteet

Ote

varauksensaaja

muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 477

Määräalan ostaminen Östersundomista (Östersundom 91-442-1-100, Elisa Oyj)

HEL 2011-004606 T 10 01 00

Kiinteistökartta L7 T1, Sotungintie 500

Päätös

Lautakunta päätti ostaa Elisa Oyj:ltä Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Östersundomin puhelinkeskus, kiinteistötunnus 91-442-1-100, kuuluvan noin 0,50 ha:n kokoisen liitekartasta ilmenevän rakentamattoman määräalan rasituksista vapaana 221 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuoden 2011 osalta.
2. Määräala saa pinta-alansa mukaisen osuuden kiinteistön mahdollisesta osuudesta yhteisiin alueisiin.
3. Myyjälle jäävä kantakiinteistö saa rasiteoikeuden määräalalla olevaan tiehen liitekartan mukaisesti. Myyjälle jää myös pysyvä oikeus tele- ja sähkökaapeliin pitämiseksi ja sijoittamiselle rasitealueelle.
4. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.
5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.
6. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Tarjous |
| 2 | Kartat |
| 3 | Helsingin maanomistus |

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
<http://www.hel.fi/kv>

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki
real.estate@hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvno
FI02012566



Myyjä

Hallinto-osasto

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen ostaa Elisa Oyj:ltä Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Östersundomin puhelinkeskus, kiinteistötunnus 91-442-1-100, kuuluvan noin 0,50 ha:n kokoisen liitekartasta ilmenevän rakentamattoman määräalan rasituksista vapaana 221 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuoden 2011 osalta.
2. Määräala saa pinta-alansa mukaisen osuuden kiinteistön mahdollisesta osuudesta yhteisiin alueisiin
3. Myyjälle jäävä kantakiinteistö saa rasiteoikeuden määräalalla olevaan tiehen liitekartan mukaisesti. Myyjälle jää myös pysyvä oikeus tele- ja sähkökaapeliin pitämiseksi ja sijoittamiselle rasitealueelle.
4. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.
5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.
6. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

Tarjous

Myyjän kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on esityslistan liitteenä 1.

Kiinteistötiedot

Määräalan pinta-ala on noin 0,50 ha. Rakentamaton määräala sijaitsee Sotungintien ja Uuden Porvoontien risteyksen läheisyydessä, sen pohjoispuolella, osoitteessa Sotungintie 500. Kiinteistö rajoittuu lounaassa Sotungintiehen ja muutoin väljästi rakennettuihin asuin- ja toimitilakiinteistöihin. Maastoltaan määräala on kovapohjaista harvaa



metsikköä ja kalliota. Myyjälle jää noin 930 m²:n kokoinen kantakiinteistö, jolla sijaitsee puhelin/tietoliikennekeskus mastoineen ja ajopihoineen. Myyjälle jää rasiteoikeus määräalalla olevaan tiehen, johon myös voi sijoittaa sähkö- ja telekaapeleita. Kiinteistön kartat ovat liitteessä 2.

Määräala ei kuulu asemakaavoitettuun alueeseen. Määräala kuuluu Helsingin kaupunginhallituksen 23.6.2008 (943 §) yleiskaavan laatimista varten määräämään rakennuskieltoalueeseen.

Käydyt neuvottelut

Ostettava määräala on osa rakennettua puhelinkeskuskiinteistöä. Myyjän kanssa on saavutettu neuvottelutulos, jossa myyjälle jää puhelinkeskusrakennus ja sille välttämätön piha-alue, kiinteistön rakentamattoman loppuosan siirtyessä kaupungille. Kauppahinta, 44 euroa/m², asettuu teollisuustontin ja raakamaan hinnan puoliväliin. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Kaupan perustelut

Määräalan hankinta helpottaa Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta ja on siten kaupungin harjoittaman maapolitiikan mukainen. Määräalan lähistöllä on jonkin verran Helsingin omistamaa maata. Helsingin maanomistus tällä varsin keskeisellä alueella on kuitenkin toistaiseksi vähäistä.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 045 ha maata , eli noin kolmanneksen maa-alueesta. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee liitteestä 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HEL 2011-004606 Tarjous
- 2 HEL 2011-004606 Kartat
- 3 HEL 2011-004606 Hgin Maanomistus

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



06.10.2011

To/9

Hallinto-osasto

Liite 2



§ 478

**Kalasataman Täckärin korttelin tontinluovutuskilpailun
ratkaiseminen ja tontin varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontti
10583/1)**

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S1, Capellan puistotie, Leonkatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 tontin nro 1 Lujatalo Oy:lle 8.3.2011 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma, 8.3.2011) ja kilpailuehdotuksen "POIJU" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 8.3.2011
- 2 Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 6.10.2011
- 3 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen malli

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 tontin nro 1 Lujatalo Oy:lle 8.3.2011 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma, 8.3.2011) ja kilpailuehdotuksen "POIJU" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa



hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 8.3.2011 (109 §) järjestää Kalasataman Sörnäistenniemen asemakaava-alueella tontinluovutuskilpailun (desing-kilpailun). Kilpailun kohteena on Sörnäistenniemen parhaalla paikalla sijaitseva Täckari-nimisen korttelin asuinkerrostalotontti (AK) 10583/1. Tontin kokonaiskerrosala on 8 200 k-m², ja siitä oli oltava kahvila- tai ravintolatilaa vähintään 800 k-m². Tontille on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja. Rakennuttaja määrää asuntojen myyntihinnat, joihin sisältyy myös tontin kauppahinta. Kaupunki myy kaupunginvaltuuston päätöksen 25.5. 2011 (108 §) mukaisilla ehdoilla tontin tontinluovutuskilpailun voittajalle. Korttelin asuntoja palvelevat autopaikat sijoitetaan korttelipihan alapuolelle maanlaiseen pysäköintitilaan.

Kilpailuun saatiin kuusi ehdotusta. Arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ehdotusta "POIJU", jonka laatija on Lujatalo Oy pääsuunnittelijoinaan Ulla Saarinen, arkkitehti SAFA, Tuomas Saarinen, arkkitehtiylioppilas ja Jukka Turtiainen, arkkitehti SAFA Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä. Kohdetta alettaneen rakentaa kesällä 2012, ja ensimmäiset asunnot valmistunevat 2013.

Hanke on hyväksytty osaksi World Design Capital Helsinki 2012-ohjelmaa. Kilpailun järjestäjän tarkoitus on esitellä tontinluovutuskilpailua (kilpailuohjelma ja tavoitteet, tehdyt ehdotukset sekä kilpailun arviointiperusteet ja ratkaisu) mainittuun tapahtumaan liittyvissä tilaisuuksissa ja näyttelyissä.

Esittelijä

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Kalasataman Sörnäistenniemen tontin 10583/1 tarjouskilpailun järjestämistä varten 31.12.2011 saakka. Kilpailun voittajan tuli järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

Varauspääätöksen muutos ja tontinluovutuskilpailun järjestäminen

Kiinteistölautakunta päätti 8.3.2011 (109 §) muuttaa edellä mainittua varauspääätöstä siten, että tontilla järjestetään tontinluovutuskilpailu ja muuten noudatetaan entisiä ehtoja.



Samalla lautakunta päätti hyväksyä ohjelman: "Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 8.3.2011" sekä päätti järjestää tontinluovutuskilpailun.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään tontinluovutuskilpailuun kutsuttavista sekä vähäisistä muutoksista ja tarkennuksista kilpailuohjelmaan.

Kilpailun alkaminen ja arviointiryhmä

Tontinluovutuskilpailu alkoi lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, jonka puheenjohtajana toimi nykyinen virastopäällikkö Jaakko Stauffer. Arviointiryhmän kokoonpano ilmenee liitteenä 1 olevasta kilpailuohjelmasta.

Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Täckari -nimisen korttelin nro 10583 asuinkerrostalotontti (AK) nro 1, jonka kerrosala on 8 200 k-m² ja josta on oltava kahvila- tai ravintolatilaa vähintään 800 k-m². Asuntojen keskipöytä tulee olla vähintään 75 as-m². Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja. Tontin myyntihinta on määritelty etukäteen (kvsto 25.5.2011, 108 §). Tontti luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti korkealaatuisimmaksi arvioidut suunnitelmat. Korttelin asuntoja palvelevat autopaikat sijoitetaan korttelipihan alapuolelle maanalaiseen pysäköintitilaan.

Hanke käsittää talojen ja alueiden rakentamisen rakennuttajan omien suunnitelmien pohjalta sekä kilpailun jälkeiset rakennuttajatehtävät eli valittu toteuttaja toimii perustajarakennuttajana tai -urakoitsijana. Lisäksi kilpailun voittajan tulee ostaa kaupungilta po. tontti.

Kilpailun kohteena oleva kortteli sijaitsee Sörnäistenniemen parhaalla paikalla ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja kantakaupunkia. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset.

Kilpailu ja sen tarkoitus

Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailuun saattoivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen.



Kilpailuehdotukset piti toimittaa kiinteistövirastoon 22.6.2011 klo 15.00 mennessä. Määräaikaan mennessä kilpailuun jätettiin kuusi ehdotusta.

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti ilmoittautuneiden hyväksymisestä kilpailuun. Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kantakaupunkiin sijoittuvan haasteellisen hankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailukutsut toimitettiin 28 rakennuttajalle/rakennusliikkeelle, joiden arvioitiin voivan toteuttaa kohteen ja olevan mahdollisesti kiinnostunut kilpailusta. Tämän lisäksi tonttiosaston osastopäällikkö hyväksyi kilpailuun mukaan muutaman muunkin edellytykset täyttäneen ilmoittautujan. Ehdotuksia saatiin kuusi.

Kilpailun tarkoituksena oli

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin nro 10583 toteuttamisen pohjaksi
- hakea kansainvälisten esimerkkien tasoisia ratkaisuja, jotka korostavat korttelin estetiikkaa ja sen identiteettiä sekä imagoa uuden kaupunginosan lippulaivana
- löytää uudenlaisia ratkaisuja kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen, jotka vastaisivat entistä paremmin siihen kohdistuviin paineisiin monimuotoisuudesta ja muuntojoustavuudesta sekä muuttuneisiin asumisen ihanteisiin kaupunkimaisessa rakenteessa
- tuoda esiin suomalaista suunnittelu- ja toteutusosaamista yhdeksi WDC 2012-vuoden esimerkkikohteeksi
- valita korttelille toteuttaja.

Kilpailuohjelma on esityslistan liitteenä 1.

Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Arviointiryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tontin rakennuttajan valitsemiseksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.



06.10.2011

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tuli kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperaisuus
- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuus
- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
- rakennusosien detaljiikka ja muotoilu
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut).

Asuntojen hinnat

Tontti 10583/1 toteutetaan vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman hitas-ehtoja. Tämän vuoksi rakennuttaja määrittelee vapaasti asuntojen myyntihinnat, joihin sisältyy muun muassa tontin kauppahinta sekä tontin autopaikkojen ja korttelipihan rakennuskustannukset.

Tontin myyntiperusteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätti 25.5.2011 (108 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 10583/1 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille.

Tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuva kauppahinta on yhteensä 11 700 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 11 100 000 euroa sekä kahvila- ja/tai ravintolatilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 600 000 euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden



yksikköhintaan 1 500 euroa/ k-m² sekä kahvila- ja ravintolatilojen yksikköhintaan 750 euroa/k-m².

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai kahvila- ja/tai ravintolatilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä (k-m²) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän (7 400 k-m², 800 k-m²), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta 1 500 euroa/k-m² sekä kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 750 euroa/k-m². Tältä osin viitataan jäljempänä asemakaavan muutoksesta mainittuun.

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 1.7.2012 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuinrakennusoikeuden osalta.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Lopullinen kauppa on tehtävä ja allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä, ellei kaupunki myönnä ostajan hakemuksesta perustellusta syystä määräänsä pidennystä.

Kilpailun yleisarviointi ja arviointiryhmän pöytäkirja

Kilpailun tavoitteena oli saada korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin toteuttamisen pohjaksi. Lisäksi kilpailijoiden toivottiin kehittävän kerrostaloasumisen uudenlaisia ratkaisuja, jotka korostavat korttelin identiteettiä ja imagoa uuden kaupunginosan lippulaivana. Arvostelussa painotettiin kaupunkirakenteellista kokonaisnäkemyä ja suunnitelman laadullisesti korkeatasoista arkkitehtonista otetta.

Kilpailun yleinen taso on hyvä. Kilpailuehdotuksissa on esitetty monia varteenotettavia ratkaisuja, joita voitaisiin soveltaa asuntorakentamisen laatua yleisesti edistävällä tavalla. Monissa ehdotuksissa on nostettu



esille teknisesti ja arkkitehtonisesti mielenkiintoisia ratkaisuja, joita voitaisiin tulevissa hankkeissa edelleen kehittää. Kokonaistulos täyttää hyvin kilpailulle asetetut tavoitteet.

Kilpailijoille lähtötiedoksi annettua asemakaavan mukaista lähtökohtaa on pienin variaatioin noudatettu kaikissa kilpailuehdotuksissa. Asemakaavassa esitetty rakennusoikeustavoite on osoittautunut melko väljäksi. Tämä on tehnyt mahdolliseksi mm. normaalia kapeampien runkomittojen käytön ja rakennusmassaan tehtyjen avausten ja aukkojen sijoittelun. Maltillinen rakennusoikeuden mitoitus on ilmeinen selitys myös sille, että kilpailuehdotuksissa on käytetty luhtikäytävään perustuvia ratkaisumalleja ja kahden kerroksen korkuisia tilaratkaisuja. Näistä, sinällään mielenkiintoisista ja edullista lähtökohtaa (matalahko rakennusoikeuden määrä) hyödyntävistä ideoista huolimatta saavutettu lopputulos ei merkittävästi näyttäisi rikastuttavan asutosuunnittelun laatuun liittyviä haasteita. Hieman yllättävää onkin, että arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti parhaaksi arvioidussa ehdotuksessa "Poiju" kerrosala ylittää kaavassa esitetyn rakennusoikeuden lähes 20 %.

Kilpailijat ovat noudattaneet hyvin asemakaavassa esitettyjä kaupunkisuunnittelun periaatteita ja yksityiskohtia. Rakennusten jäsentelyä on viimeistely erilaisin materiaalivalinnoin ja yksityiskohdin. Lähes jokaisessa ehdotuksessa leimaavin materiaali on punatiili. Värien käyttö on melko varovaista. Korttelin ja paikan luonne huomioiden parhaisiin tuloksiin on päästy verevällä materiaalien käytöllä. Korttelin koko ja rakentuva ympäristö huomioiden, tulisi korttelin päämateriaalin (tiilen) rinnalla käyttää jotakin muuta täydentävää rakennusmateriaalia.

Katutasen jäsentely on useimmissa ehdotuksissa oikean suuntaista. Houkuttelevaa, kaupunkimaista katu- ja toritunnelmaa on saavutettu parhaiten ehdotuksessa "Poiju".

Monessa ehdotuksessa – yhdessä ehdotuksessa perusideana – on esitetty väljiä, lasittamattomia aukotuksia rakennusmassaan. Tällä keinolla korttelin sisäpihalta on saatu avattua näkymiä ja luotua jopa uudenlaista asuinrakennustypologiaa. Samalla kuitenkin sisäpiha altistetaan tuulille ja liikenteen melulle. Suurten aukotusten tekeminen korttelin kokonaismassaan on periaatteeltaan asemakaavan hengen vastainen.

Kilpailuehdotukset jakautuvat kolmeen ryhmään. Ensimmäinen ryhmä koostuu kolmesta ehdotuksesta ("Aava", "Klyyvari" ja "Positano"), joissa kaikissa on luovuutta, tehtävään paneutumista ja määrätietoista pyrkimystä tuoreisiin ratkaisuihin. Näissä ehdotuksissa arkkitehtoninen tai kaupunkikuvallinen kokonaisuus ei kuitenkaan aivan vakuuttavasti



toteudu tai esitetyt ratkaisut ovat keskeneräisiä kilpailun luonne huomioiden (toteutuskilpailu). Toisessa ryhmässä on kaksi ehdotusta ("Poiju" ja "Kalmari"), joiden laatu kilpailussa asetettuihin tavoitteisiin nähden on korkea. Ehdotuksissa on paneuduttu asuntotypologian monipuolisuuteen ja niiden kaupunkikuvalliset ratkaisut ovat paikkaan sopivia ja perusteltuja. Kolmannen ryhmän muodostaa yksin ehdotus "Poukama". Ehdotus perustuu omaperäiseen ja haastavana ideaan "kerroksiin asetetuista pientaloista". Ehdotus on sinänsä korkealuokkainen, mutta sen sopivuus kilpailun kohteena olevaan kortteliin on kyseenalainen (mm. sääolot, energiaan/ekologiaan liittyvät tavoitteet).

Kilpailijat ovat kiinnittäneet erityistä huomiota asuntojen ulkotiloihin, erilaisiin parvekkeisiin ja terasseihin. Joissakin ehdotuksissa on esitetty parvekkeelle käyntimahdollisuus jopa viidestä, kuudesta huoneesta ja yhdessä asunnossa saattaa olla jopa kolme parvekettä. Myös kattoterassin ja parvekkeen yhdistelmiä on esitetty kahdessa ehdotuksessa. Terassit ja parvekkeet lisäävät asunnon käytettävyyttä ja madaltavat kerrostalon ja pientalon välille syntynyttä periaatteellista eroa ulkotilojen erilaisuudesta. Miinuspuolena on, että asuntojen julkisivuvaippa kasvaa ja osa parvekkeiden ottamasta tilasta olisi hyödyllisempää käyttää esimerkiksi asuntojen mitoituksen väljyytenä.

Kilpailun selostus, arviointi ja ratkaisu sekä ehdotuskohtaiset arvostelut ilmenevät arviointiryhmän pöytäkirjasta.

Arviointiryhmän pöytäkirja 6.10.2011 on esityslistan liitteenä 2.

Kilpailun ratkaisu ja asemakaavan muuttaminen

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää tonttiosastolle, että kohteessa toteutettaisiin ehdotus Poiju. Ehdotusta tulee kehittää arviointiryhmän esittämien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti. Arviointiryhmä ei päättänyt asettaa mitään ehdotusta varasijalle.

Ehdotus Poiju ylittää noin 20 % asemakaavaan tontille merkityn rakennusoikeuden, minkä vuoksi kaupunkisuunnitteluvirasto tulee valmistelevaan tontille asemakaavan muutosehdotuksen. Rakennusoikeuden kasvaessa asuntojen keskipinta-ala ei saa muuttua vaan sen tulee myös jatkossa olla kilpailuohjelman mukainen vähintään 75 as-m². Kaavamutoksen lainvoimaiseksi tulon arvioidaan kestävän noin 9 kuukautta, mikä on otettava huomioon varausajan pituutta harkitessa.

Kilpailuohjelma ei kiellä mainittua ylitystä, vaan siinä on pidätetty kilpailun järjestäjälle harkinnanvarainen oikeus hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta. Lisäksi 12.4.2011 järjestetyssä kilpailuseminaarissa



esitettyyn rakennusoikeuden ylitystä koskevaan kysymykseen vastattiin seuraavasti: Kilpailussa tulee noudattaa asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta. Mahdolliset ylitykset tulee perustella ja ylitykset tulee tehdä muuta korttelia koskevia asemakaavamääräyksiä noudattaen. Mikäli asemakaavan mukaista rakennusoikeutta kasvatetaan, lisätään ylitykset tontin myyntihintaan. Ehdotuksessa Poiju ei ylitetä kerroslukua, eikä –korkeutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei po. rakennusoikeuden ylitys ole siten kilpailuohjelman vastainen.

Nimikuorten avaaminen

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen avattiin nimikuoret. Voittaneen ehdotuksen tekijöiksi osoittautui seuraava työryhmä:

Kilpailun voittaja:

Ehdotus Poiju

Ehdotuksen tekijä:

Lujatalo Oy

Pääsuunnittelija:

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Ulla Saarinen, Jukka Turtiainen,

arkkitehdit SAFA, Tuomas Saarinen, arkkitehtiylioppilas

Muut jatkotoimenpiteet

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen (lautakunnan päätöksen jälkeen) tehdään rakennuttajan kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jossa varauksensaaja sitoutuu ostamaan tontin sekä toteuttamaan kilpailuohjelman, tekemänsä ehdotuksen ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisen rakennushankkeen täysin valmiiksi.

Sopimus tehdään kiinteistöviraston ja varauksensaajan kesken kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksestä.

Rakennustyöt luovutettavalla tontilla tulee käynnistää viimeistään 31.12.2012, ellei kiinteistölautakunta aseta myöhempää määräaika. Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perus-tellusta syystä kaupunki voi myöntää ostajalle hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä. Rakennusluvan hakemista varten



tontti vuokrataan rakennuttajalle ensin lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Mainitun sopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi rakennuttajan tulee luovuttaa kaupungille käsiraha, joka on suuruudeltaan 10 % tontin kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan kaupungille rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Mikäli ostaja ei osta kaupan kohdetta po. sopimuksen mukaisesti tai ei muutoin noudata po. sopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän. Tällöin kaupungilla on oikeus pidättää käsirahasta sen täyteen määrään saakka mainitut sopimussakot ja periä ne ostajalta ylittäviltä osin.

Malli rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksesta on esityslistan liitteenä 3.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman aluetyöryhmässä, mikä tarkistaa, että suunnitelmat vastaavat kilpailuehdotusta ja että arviointiryhmän antamat jatkosuunnitteluohjeet on toteutettu.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan ja tontti myydään vasta sen jälkeen, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on kaupungin puolelta allekirjoitettavissa.

Esittely ja materiaali

Kilpailun arviointiryhmästä projektipäällikkö Tuomas Hakala esittelee professori Rainer Mahlamäen estyneenä olon vuoksi kilpailun tulokset ja arviointiryhmän esityksen lautakunnan kokouksessa.

Arviointiryhmän esitys on kannatettava

Esittelijän käsityksen mukaan arviointiryhmän esitys kilpailun ratkaisemisesta ja tontin varaamisesta on asiantunteva, perusteltu ja kannatettava.

Esittelijä

osastopäällikkö



06.10.2011

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 8.3.2011
- 2 Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 6.10.2011
- 3 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen malli

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 479

Asuntotontin (kerrostalo) ja autopaikoitusta palvelevan maanalaisen tilan pitkäaikainen vuokraaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontti 10582/11, entiset tontit 10582/1-2, ja tontin 10582/10 maanalainen tila)

HEL 2011-005101 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Leonkatu, Antareksenkatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Zeniitille (Y-tunnus 2359288-9) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10582 tontin nro 11 (pinta-ala 1 720 m², os. Leonkatu) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 6 935 euroa ja liiketilojen osalta 466 euroa eli yhteensä 7 401 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuokra on 31.12.2012 saakka asuintilojen osalta 100 696 euroa ja liiketilojen osalta 6 766 euroa eli yhteensä 107 462 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on asuintilojen osalta 125 870 euroa ja liiketilojen osalta 8 457 euroa eli yhteensä 134 327 euroa.

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



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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 8 406 euroa ja liiketilojen osalta 466 euroa eli yhteensä 8 872 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontinluovutuskilpailun ("Tontinluovutuskilpailu Sörnäistenniemen korttelissa nro 10582, kilpailuohjelma 24.11.2009) voittaneen ehdotuksen "Atsimuutti" ja arvointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella laadittua 26.10.2010 allekirjoitettua tonttien 10582/1-3 ja tontin 10582/10 maanalaisen tilan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Mainitun sopimuksen mukaan vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 5 607 k-m² tai asuintilaa enemmän kuin 5 254 k-m² tai liiketilaa enemmän kuin 353 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

Päätöksen mukaan ja perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joissa todetaan esimerkiksi:

Alueellinen palveluyhtiö

Vuokralainen on velvollinen liittymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, kaupungin määräämin



ehdoin. Vuokralainen on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman aloitusalueen (1. toiminta-alueen) maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen laskutusta varten (Asta Halonen, Art and Design City Helsinki Oy Ab, Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09/251 80080, asta.halonen@adchelsinki.fi).

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) tulee järjestää Kalasataman alueelle rakennettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän vuokrasopimuksen 5. kohdassa mainitulla tavalla). Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja tai jäteyhtiö vastaa muidenkaan järjestelmään soveltumattomien jätteiden, kuten isojen huonekalujen tai ison kartongin, käsittelystä.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten jätehuollon po. järjestelmällä sekä ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä "yhtiö") osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10582 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen ja kehittämisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen



on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle.

Logistiikkasuunnitelmat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä (Olli Linnossuo, Ahma Insinöörit Oy, Kaupintie 5, 00440 Helsinki, puh. +358 40 773 3080).

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia sekä kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Ympäristötaiteellinen maksu

Vuokralainen on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.



Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista talous- ja suunnittelukeskukseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioitun luovutusajankohdan.

4

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille (AH) 10582/10 toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön vuokra-alueelle toteutettavaa korttelikohtaista jätehuonetta (kierrätyshuonetta) sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

6

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön vuokra-alueelle toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

7

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 10582/11 on velvollinen sallimaan myös tonteille 10582/3 – 9 kohdissa 4 – 6 mainittujen jätehuoltoon liittyvien kohteiden käytön vuokra-alueella.

Korttelin 10582 tontit 3 – 9 ja 11 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöasemien ja -syöttöpisteiden sekä teknisten tilojen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen



pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 26.1.2011 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

9

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määräalan erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella.

10

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan jäljempänä mainittujen asioiden sijoittamisen vuokra-alueelle. Sijoittamisesta ei saa aiheutua kustannuksia vuokralaiselle.

- yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kadulle avautuva ovellinen tila, jossa ei saa olla alapohjaa;
- kaapelipääkotelo sekä sen kannattimet ja sähkönsyötön runkojohto;
- seinä- ja ripustusvalaisimet ja niiden kannakkeet;
- raitiovaunujen johdinten kannakkeet.

Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n ja muiden tahojen kanssa mainittujen asioiden suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

11

Tontilla (AK) 10582/11 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 ja rakennusluvan edellyttämät 46 autopaikkaa pääosin yhteispihatontille (AH) 10582/10 ja osin tonteille (AK) 10582/3 ja 11 toteutettavaan yksityiseen maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.



Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkipientalotonteille (A-1) 10582/4 - 9 toteutettavat po. pysäköintilaitoksen osat katsotaan kuuluvaksi mainittuihin tontteihin ja olevan osa tonttien rakenteita.

12

Tonteilla 10582/3 ja 11 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10582/10 ja sille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille myös tonttien 10582/4 - 9 kautta. Samoin tonteilla 10582/3 ja 11 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10582/3 – 11 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärien ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10582/4-9 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

13

Kaupunki luovuttaa tonttien 10582/3 ja 11 autopaikoituksen järjestämistä varten Asunto Oy Helsingin Zeniitille (46/85) ja Asunto Oy Helsingin Atsimuutille (39/85) tontin 10582/10 alapuolisen maanalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella, jossa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10582/10 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

14

Tonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralainen on luovuttaessaan po. tontin vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen velvollinen samalla siirtämään luovutuksensaajalle myös omalta osaltaan tontin 10582/10 maanalaisen määräalan vuokrasopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen. Mainittuja vuokrasopimuksia ei saa siirtää erikseen kolmannelle.



15

Tontit 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset korvauksetta sallimaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen vuokra-alueellaan/omistamallaan tontilla.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maapinnalle.

Tonttien 10580/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien ja yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

16

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

17

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 myöntänyt ympäristölupapäätöksen No YS 675 Sörnäistenniemen pilaantuneen maaperän kunnostusta varten. Alueen tonttien maaperä on puhdistettu kyseisen päätöksen tavoitetasoon.

Tonteille jää pilaantuneita maamassoja, joiden pitoisuudet alittavat kunnostuksen tavoitetasot. Mikäli alueelta poistetaan em. maa-aineksia, tulee ne toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Tässä tapauksessa vuokralaisen tulee ottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Satu Järvinen p. 310 39225).



Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne vuokranantajan (tonttiosaston) osoittamaan vastaanottopaikkaan. Vuokranantaja (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavalle kyseisenä aikana käytössä olevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

18

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.



Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

19

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

20

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai, etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

21

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

22

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 11.1-2 ja 11.4 § sekä 1 §, 11.3 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja 21 § muutettuna ja kirjoitettuna auki (kohta 2) sekä lukuun ottamatta 29 § neljättä kappaletta (Sitoumuksen toimittaminen) sekä 30 § (Uudet ehdot koskevat 1.1.2011 alkaen valmistuvia yhtiöitä).

Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Zeniitin (Y-tunnus 2359288-9) yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päätti, että Helsingin kaupungin on oltava mainitun yhtiön osakas ja että rakennuttaja on velvollinen myymään Helsingin kaupungille sen valitsevat yhtiön osakkeet heti kohteen RS-valmiuden jälkeen.

Lopuksi lautakunta päätti, ettei tontin 10582/11 vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin.



(A1110-83)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Zeniitille (Y-tunnus 2359288-9) (46/85) ja Asunto Oy Helsingin Atsimuutille (Y-tunnus 2359285-4) (39/85) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10582 tontin nro 10 (pinta-ala 1 812 m², os. Antareksenkatu) alapuolelta liitteenä nro 2 (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy 13.9.2011 tarkennettu) olevan noin 1 687 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 84 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2013 saakka 1 525 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2011 - 31.3.2013 perittävä vuokra on 2 287 euroa.

2

Kuten ehdotuksessa A kohdan 2 ensimmäinen kappale (mainitussa kohdassa vuokralainen monikkomuotoon).

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

4

Kuten ehdotuksessa A kohta 8 (mainitussa kohdassa vuokralainen monikkomuotoon)



5

Vuokralaiset ovat luovuttaessaan tämän vuokrasopimuksen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen velvolliset samalla siirtämään omalta osaltaan luovutuksensaajalle myös tontin (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrasopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen. Mainittuja vuokrasopimuksia ei voida luovuttaa erikseen kolmannelle.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle.

6

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan asuntotonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien rakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevan yksityisen yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksineen sekä muine rakenteineen ja laitteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy:n piirustusten ja myöhemmin rakennusvalvontavirastossa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin tontin (AH) 10582/10 ja osin tonttien (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien alapuolelle liitteenä nro 2 olevan asemapiirustuksen (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy 13.9.2011 tarkennettu) mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkipientalotonteille (A-1) 10582/4 - 9 toteutettavat po. pysäköintilaitoksen osat katsotaan kuuluvaksi mainittuihin tontteihin ja olevan osa tonttien rakenteita. Korttelin nro 10582 tonteilla 3 - 9 ja 11 tai niistä muodostettavilla tonteilla on kuitenkin oikeus ajoon ja kulkuun kaupunkipientalotonttien (A-1) 10582/4 - 9 kautta.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava 85 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojaa.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,3 - + 2,4 ja yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen piha-alueen kohdalla likimäärin tasolla + 5,05 - +5,65. Vuokralaisten ja tontin 10582/10 välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinta.



Laitoksen ajo- ja kulkuyhteydet on suunniteltava Antareksenkadulta viranomaismääräysten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen kannen on kestettävä raskaan pelastuskaluston ajo ja toiminta yhteispihatontilla 10582/10 pelastusreitillä osalta.

7

Vuokralaisilla on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos rakenteineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle ja tonteille 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettaville tonteille sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita mainittuja tontteja palvelevaa pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen tonteille 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettaville tonteille (maapinnalle).

8

Tonteilla 10582/4 - 9 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin (AH) 10582/10 ja sille sijoitettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta omilla tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen (2 kpl/tontti). Samoin tonteilla 10582/4 - 9 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10582/3 – 11 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10582/4 - 9 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaoitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

9

Tonteilla (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat pääosin vuokra-alueelle ja osin tonteille (AK) 10582/3 ja 11 toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen seuraavasti:



tontti 10582/3	39 autopaikkaa
tontti 10582/11	46 autopaikkaa
	85 autopaikkaa

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti tonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien asukkaiden käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10582/10 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto, jolla mainittu tontti oikeuttaa vuokralaiset rakentamaan, käyttämään, huoltamaan, korjaamaan ja uudistamaan laitosta rakenteineen ja laitteineen tontin alapuolisessa maanalaisessa tilassa ja tontilla.

10

Mahdollisesti tarvittavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun (Liukumäentie 4, puh. 310 38500) ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa (Mikko Metsola, puh. 310 78490 tai Sami Aherva, puh. 310 35112).

11

Vuokralaiset omistavat pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksineen sekä kaikkine muine siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tontilla (AH) 10582/10 pysäköintilaitoksen savunpoistokammioita (2 kpl) ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpintaan saakka.

12 - 16

Kuten ehdotuksessa A kohdat 16 - 20 (mainituissa kohdissa vuokralainen monikkomuotoon)

17



Jos vuokralaiset eivät noudata tämän sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralaiset ovat velvolliset suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

18

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 10 § ja 20.2 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A4110-7)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 26.01.2011
- 2 Asemapiirustus 13.9.2011
- 3 Hakemus
- 4 Hakemus
- 5 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 6 Vuokralaskelma

Otteet

Ote

Vuokralainen

Palveluyhtiö

Logistiikkaoperaattori

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus A

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Zeniitille (Y-tunnus 2359288-9) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10582 tontin nro 11 (pinta-ala 1 720 m², os. Leonkatu) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että



perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 6 935 euroa ja liiketilojen osalta 466 euroa eli yhteensä 7 401 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuokra on 31.12.2012 saakka asuintilojen osalta 100 696 euroa ja liiketilojen osalta 6 766 euroa eli yhteensä 107 462 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on asuintilojen osalta 125 870 euroa ja liiketilojen osalta 8 457 euroa eli yhteensä 134 327 euroa.

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

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 8 406 euroa ja liiketilojen osalta 466 euroa eli yhteensä 8 872 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontinluovutuskilpailun ("Tontinluovutuskilpailu Sörnäistenniemen korttelissa nro 10582, kilpailuohjelma 24.11.2009) voittaneen ehdotuksen "Atsimuutti" ja



arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella laadittua 26.10.2010 allekirjoitettua tonttien 10582/1-3 ja tontin 10582/10 maanalaisen tilan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Mainitun sopimuksen mukaan vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 5 607 k-m² tai asuintilaa enemmän kuin 5 254 k-m² tai liiketilaa enemmän kuin 353 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

Päätöksen mukaan ja perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joissa todetaan esimerkiksi:

Alueellinen palveluyhtiö

Vuokralainen on velvollinen liittymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, kaupungin määräämin ehdoin. Vuokralainen on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman aloitusalueen (1. toiminta-alueen) maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen laskutusta varten (Asta Halonen, Art and Design City Helsinki Oy Ab, Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09/251 80080, asta.halonen@adchelsinki.fi).

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä



Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) tulee järjestää Kalasataman alueelle rakennettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän vuokrasopimuksen 5. kohdassa mainitulla tavalla). Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja tai jätteyhtiö vastaa muidenkaan järjestelmään soveltumattomien jätteiden, kuten isojen huonekalujen tai ison kartongin, käsittelystä.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten jätehuollon po. järjestelmällä sekä ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10582 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen ja kehittämisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään jätteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jätteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle.

Logistiikkasuunnitelmat



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä (Olli Linnossuo, Ahma Insinöörit Oy, Kaupintie 5, 00440 Helsinki, puh. +358 40 773 3080).

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia sekä kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Ympäristötaiteellinen maksu

Vuokralainen on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista talous- ja suunnittelukeskukseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

4

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille (AH) 10582/10 toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön vuokra-alueelle toteutettavaa korttelikohtaista jätehuonetta



(kierrätyshuonetta) sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

6

Tontilla 10582/11 on oikeus käyttää korttelin nro 10582 tonttien 10582/3 – 9 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön vuokra-alueelle toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

7

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 10582/11 on velvollinen sallimaan myös tonteille 10582/3 – 9 kohdissa 4 – 6 mainittujen jätehuoltoon liittyvien kohteiden käytön vuokra-alueella.

Korttelin 10582 tontit 3 – 9 ja 11 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöasemien ja -syöttöpisteiden sekä teknisten tilojen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-alueita koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 26.1.2011 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

9

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määräalan erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella.

10

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan jäljempänä mainittujen asioiden sijoittamisen vuokra-alueelle. Sijoittamisesta ei saa aiheutua kustannuksia vuokralaiselle.



- yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kadulle avautuva ovellinen tila, jossa ei saa olla alapohjaa,
- kaapelipääkotelo sekä sen kannattimet ja sähkönsyötön runkojohto;
- seinä- ja ripustusvalaisimet ja niiden kannakkeet
- raitiovaunujen johdinten kannakkeet

Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n ja muiden tahojen kanssa mainittujen asioiden suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

11

Tontilla (AK) 10582/11 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 ja rakennusluvan edellyttämät 46 autopaikkaa pääosin yhteispihatontille (AH) 10582/10 ja osin tonteille (AK) 10582/3 ja 11 toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkipientalotonteille (A-1) 10582/4 - 9 toteutettavat po. pysäköintilaitoksen osat katsotaan kuuluvaksi mainittuihin tontteihin ja olevan osa tonttien rakenteita.

12

Tonteilla 10582/3 ja 11 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10582/10 ja sille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille myös tonttien 10582/4 - 9 kautta. Samoin tonteilla 10582/3 ja 11 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10582/3 – 11 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäri- ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10582/4-9 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaoitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.



13

Kaupunki luovuttaa tonttien 10582/3 ja 11 autopaikoituksen järjestämistä varten Asunto Oy Helsingin Zeniitille (46/85) ja Asunto Oy Helsingin Atsimuutille (39/85) tontin 10582/10 alapuolisen maanalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella, jossa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10582/10 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

14

Tonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralainen on luovuttaessaan po. tontin vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen velvollinen samalla siirtämään luovutuksensaajalle myös omalta osaltaan tontin 10582/10 maanalaisen määräalan vuokrasopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen. Mainittuja vuokrasopimuksia ei saa siirtää erikseen kolmannelle.

15

Tontit 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset korvauksetta sallimaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen vuokra-alueellaan/omistamallaan tontilla.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maapinnalle.

Tonttien 10580/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien ja yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

16

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä



muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

17

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 myöntänyt ympäristölupapäätöksen No YS 675 Sörnäistenniemen pilaantuneen maaperän kunnostusta varten. Alueen tonttien maaperä on puhdistettu kyseisen päätöksen tavoitetasoon.

Tonteille jää pilaantuneita maamassoja, joiden pitoisuudet alittavat kunnostuksen tavoitetasot. Mikäli alueelta poistetaan em. maa-aineksia, tulee ne toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Tässä tapauksessa vuokralaisen tulee ottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Satu Järvinen p. 310 39225).

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne vuokranantajan (tonttiosaston) osoittamaan vastaanottopaikkaan. Vuokranantaja (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavalle kyseisenä aikana käytössä olevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.



Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

18

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

19

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

20

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

21

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.



22

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 11.1-2 ja 11.4 § sekä 1 §, 11.3 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja 21 § muutettuna ja kirjoitettuna auki (kohta 2) sekä lukuun ottamatta 29 § neljättä kappaletta (Sitoumuksen toimittaminen) sekä 30 § (Uudet ehdot koskevat 1.1.2011 alkaen valmistuvia yhtiöitä).

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Helsingin Zeniitin (Y-tunnus 2359288-9) yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päättäneen, että Helsingin kaupungin on oltava mainitun yhtiön osakas ja että rakennuttaja on velvollinen myymään Helsingin kaupungille sen valitsevat yhtiön osakkeet heti kohteen RS-valmiuden jälkeen.

Lopuksi lautakunta päättäneen, ettei tontin 10582/11 vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin.

(A1110-83)

Päätösehdotus B

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Zeniitille (Y-tunnus 2359288-9) (46/85) ja Asunto Oy Helsingin Atsimuutille (Y-tunnus 2359285-4) (39/85) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10582 tontin nro 10 (pinta-ala 1 812 m², os. Antareksenkatu) alapuolelta liitteenä 2 (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy 13.9.2011 tarkennettu) olevan noin 1 687 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 84 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.



Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2013 saakka 1 525 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2011 - 31.3.2013 perittävä vuokra on 2 287 euroa.

2

Kuten ehdotuksessa A kohdan 2 ensimmäinen kappale (mainitussa kohdassa vuokralainen monikkomuotoon).

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

4

Kuten ehdotuksessa A kohta 8 (mainitussa kohdassa vuokralainen monikkomuotoon)

5

Vuokralaiset ovat luovuttaessaan tämän vuokrasopimuksen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen velvolliset samalla siirtämään omalta osaltaan luovutuksensaajalle myös tontin (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrasopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen. Mainittuja vuokrasopimuksia ei voida luovuttaa erikseen kolmannelle.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle.

6

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan asuntotonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien rakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevan yksityisen yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksineen sekä muine rakenteineen ja laitteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy:n piirustusten ja myöhemmin rakennusvalvontavirastossa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.



Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin tontin (AH) 10582/10 ja osin tonttien (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien alapuolelle liitteenä 2 olevan asemapiirustuksen (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy 13.9.2011 tarkennettu) mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkipientalotonteille (A-1) 10582/4 - 9 toteutettavat po. pysäköintilaitoksen osat katsotaan kuuluvaksi mainittuihin tontteihin ja olevan osa tonttien rakenteita. Korttelin nro 10582 tonteilla 3 - 9 ja 11 tai niistä muodostettavilla tonteilla on kuitenkin oikeus ajoon ja kulkuun kaupunkipientalotonttien (A-1) 10582/4 - 9 kautta.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava 85 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojaa.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,3 - + 2,4 ja yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen piha-alueen kohdalla likimäärin tasolla + 5,05 - +5,65. Vuokralaisten ja tontin 10582/10 välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpinta.

Laitoksen ajo- ja kulkuyhteydet on suunniteltava Antareksenkadulta viranomais määräysten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen kannen on kestettävä raskaan pelastuskaluston ajo ja toiminta yhteispihatontilla 10582/10 pelastusreitillä osalta.

7

Vuokralaisilla on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos rakenteineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle ja tonteille 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettaville tonteille sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita mainittuja tontteja palvelevaa pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen tonteille 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettaville tonteille (maapinnalle).

8

Tonteilla 10582/4 - 9 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin (AH) 10582/10 ja sille sijoitettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta omilla tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen (2 kpl/tontti).



Samoin tonteilla 10582/4 - 9 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10582/3 – 11 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäri- ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10582/4 - 9 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

9

Tonteilla (AK) 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat pääosin vuokra-alueelle ja osin tonteille (AK) 10582/3 ja 11 toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10582/3	39 autopaikkaa
tontti 10582/11	46 autopaikkaa
	85 autopaikkaa

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti tonttien 10582/3 ja 11 tai niistä muodostettavien tonttien asukkaiden käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10582/10 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto, jolla mainittu tontti oikeuttaa vuokralaiset rakentamaan, käyttämään, huoltamaan, korjaamaan ja uudistamaan laitosta rakenteineen ja laitteineen tontin alapuolisessa maanalaisessa tilassa ja tontilla.

10

Mahdollisesti tarvittavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun (Liukumäentie



4, puh. 310 38500) ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa (Mikko Metsola, puh. 310 78490 tai Sami Aherva, puh. 310 35112).

11

Vuokralaiset omistavat pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuyhteyksineen sekä kaikkine muine siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tontilla (AH) 10582/10 pysäköintilaitoksen savun-poistokammioita (2 kpl) ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjarakenteen kansirakenteen yläpintaan saakka.

12 - 16

Kuten ehdotuksessa A kohdat 16 -20 (mainituissa kohdissa vuokralainen monikkomuotoon)

17

Jos vuokralaiset eivät noudata tämän sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralaiset ovat velvolliset suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

18

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 10 § ja 20.2 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A4110-7)

Tiivistelmä

Kalasataman Sörnäistenniemen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11780 on tullut lainvoimaiseksi 16.1.2009. NCC Rakennus Oy toteuttaa Stuuvarin korttelin tonteille (AK) 10582/3 ja 11 tontinluovutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Atsimuutti”. Pääsuunnittelija on Arkkitehtitoimisto Sarc Oy/Jan Söderlund. Stuuvarin korttelin mainituille tonteille toteutetaan yhteensä 121 asuntoa.



Nyt vuokrattavaksi esitettävälle tontille 10582/11 toteutetaan yhteensä 59 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I -ehdoin (keskipinta-ala on 78,6 as-m²) eli yhteensä 5 607 k-m² (sisältää kahvila- ja ravintolatilaa 353 k-m²). Tonttien 10582/3 ja 11 sekä kaupunkipientalotonttien (A-1) 10582/4-9 rakentamisen yhteydessä toteutetaan yhteispihatontille (AH) 10582/10 asuntotonttien autopaikoitusta palveleva maanalainen yksikerroksinen pysäköintilaitos.

Lautakunta päättäneen vuokrata tontin (AK) 10582/11 ja tontin (AH) 10582/10 alapuolisen maanalaisen määräalan pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla päätösehdotuksista ilmeneville tahoille asuntotarkoituksiin ja autopaikoitusta varten ajaksi 1.10.2011 - 31.12.2075

Esittelijä

Hakemus

Hakemukset ovat esityslistan liitteinä 3 - 4.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata tontit 10582/4 – 9 luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla 31.12.2011 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Keskipinta-alavaatimus

Kaupunginvaltuusto päätti 13.2.2008 (40 §) Laadukkaan asumisen Helsinki, Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008-2017 (MA-ohjelma) hyväksymisen yhteydessä, että 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-alatavoitetta uudistuotannossa sovelletaan omistusasuntotuotannossa.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10582/1 - 2 ovat enintään viisi-kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V-VI).

Tonteille 1 ja 2 on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 5 450 k-m², josta vähintään 400 k-m² on rakennettava kahvila- ja ravintolatilaa (kr 400). AK-korttelialueella saa rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.



Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780 on esityslistan liitteenä 5.

Tonttitiedot

Tontit 10582/1 ja 2 on merkitty 13.7.2011 kiinteistörekisteriin. Hakijan tarkoitus on yhdistää po. tontit tontiksi (AK) 10582/11. Suunnitellun tontin 10582/11 pinta-ala on 1 720 m² ja osoite Leonkatu sekä tontti-tehokkuus on e = 3.16. Mainittua tonttia ei ole vielä muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Lautakunnalle esitetään, ettei tontin 10582/11 vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin se on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kilpailuohjelman hyväksyminen, kilpailun järjestäminen ja hintapuite

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (717 §) hyväksyä ohjelman: "Tontinluovutuskilpailu Sörnäistenniemen korttelissa nro 10582, 24.11.2009" sekä päätti järjestää tontinluovutuskilpailun.

Vielä lautakunta päätti hyväksyä hintapuitteeksi 3 400 euroa asuntoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 4/2010.

Tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kiinteistölautakunta päätti 1.6.2010 (405 §) varata tontit (AK) 10582/1 – 3 ja tontin 10582/10 maanalaisen tilan NCC Rakennus Oy:lle 24.11.2009 päivätyn tontinluovutuskilpailuohjelman ja kilpailuehdotuksen "ATSIMUUTTI" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.6.2011 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen neljän kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvostelutyöryhmän edellyttämällä tavalla.

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupungin ja NCC Rakennus Oy:n välillä on allekirjoitettu 26.10.2010 tonteista 10582/1-3 ja tontin 10582/10 alapuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta rakentamis- ja kiinteistö-kaupan esisopimus.

Sopimuksen mukaan rakennuttaja sitoutuu vuokraamaan tontin 10582/1 viimeistään 30.9.2011 ja tontin nro 2 viimeistään 31.12.2011 sekä ostamaan tontin 10582/3 viimeistään 30.6.2012, ellei kiinteistölautakunta aseta myöhempää määräaikaa.

Lisäksi rakennuttaja sitoutuu vuokraamaan tontista 10582/10 maanalaisen määräalan asuntotontteja palvelevaa pysäköintilaitosta varten



viimeistään niiden rakentamisen ja käyttöönoton edellyttämässä aika-
taulussa.

Rakennuttaja on toimittanut kaupungille rakentamis- ja kiinteistökaupan
esisopimuksen edellyttämän 500 000 euron suuruisen vakuuden
(omavelkainen pankkitakaus). Takaus on voimassa 30.9.2014 saakka.
Rakennuttaja sitoutuu kuitenkin pitämään takauksen voimassa
viimeisen tontin tai vuokra-alueen rakentamisen loppuun saattamiseen
asti.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Asunto-osaston osastopäällikkö päätti 30.5.2011 (31 §) hyväksyä
Asunto Oy Helsingin Zeniitin 20.5.2011 päivätyn rakennussuunnitelman
ja todeta hankinta-arvoksi 16 010 500 euroa (sis. alv 22 %, indeksi
4/2010; 3 400 euroa/as-m²). Suunnitelmien mukaan tontille 10582/11
(tonteille 1 – 2) rakennetaan yhteensä 59 vapaarahoitteista
omistusasuntoa Hitas I -ehdoin (keskipinta-ala 78,6 as-m²).

Suunnitelmien mukaan po. tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen
toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 5 607 k-m², josta kahvila- ja
ravintolatilaa 353 k-m².

Autopaikkojen järjestäminen

Tontin 10582/11 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 46
autopaikkaa sijoitetaan pääosin yhteispihatontin (AH) 10582/10
alapuolelle toteutettavaan tontteja palvelemaan yksityiseen
pysäköintilaitokseen.

Kalasataman Palvelu Oy toteuttaa alueen maantasoiset
autopaikkatontit (LPA), muttei yhteispihatonttien (AH) alapuolisia
pysäköintilaitoksia. Kunkin korttelin asuntotonttien vuokralaiset tai
omistajat toteuttavat mainitut laitokset asuintalojen rakentamisen
yhteydessä sekä omistavat ja ylläpitävät ne.

Kaupunki vuokraa erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla
yhteispihatontit Kalasataman Palvelu Oy:lle ja yhteispihatonttien
alapuoliset määräalat pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien
vuokralaisille tai omistajille tai niiden perustamille yhtiöille. Menettely on
vastaava kuin Arabianrannassa.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja omistamisrajoituksen valvonta

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän
kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-
osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen



jälkeen, yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

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

Uudet Hitas- ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät sekä sitoumuksen toimittaminen

Asunto Oy Helsingin Zeniitin yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki on yhtiön osakas.

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

Kopio kaupparekisterinotteesta, yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja rakennuttajan aikaisemmin toimittama sitoumus ovat nähtävänä esittelijällä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontit (AK) 10582/1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit sekä tontin (AH) 10582/10 alapuolisen asuntotonttien autopaikoitusta palvelevan maanalaisen määräalan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka.

Vuokranalennukset

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra



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

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

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

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

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin ja maanalaisen alueen vuokra määräytyvät seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

Vuokralaskelma on esityslistan liitteenä 6.

Muut ehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu Oy:hyn ja tekemään asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 26.01.2011
- 2 Asemapiirustus 13.9.2011
- 3 Hakemus
- 4 Hakemus
- 5 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 6 Vuokralaskelma

Otteet

Ote

Vuokralainen

Palveluyhtiö
Logistiikkaoperaattori
Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 480

Kiinteistökaupan määräajan jatkaminen Arabianrannan asuinkerrostalotontilla (Toukola, Arabianranta, tontti 23124/44)

HEL 2011-005095 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H5 S2, Kaanaankatu 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että Toukolan Arabianrannan tontin 23124/44 (os. Kaanaankatu 9) kiinteistökaupan esisopimuksessa noudatetaan kaupungin ja ostajan välillä seuraavia ehtoja:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2011, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

2

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen myyntipäätöksen 10.1.2011 (25 §) sekä kaupungin ja mainitun tontin ostajan välillä 11.11.2010 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisia ehtoja.

(A1123-392)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Kiinteistölautakunta päättäneen, että Toukolan Arabianrannan tontin 23124/44 (os. Kaanaankatu 9) kiinteistökaupan esisopimuksessa noudatetaan kaupungin ja ostajan välillä seuraavia ehtoja:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2011, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

2

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen myyntipäätöksen 10.1.2011 (25 §) sekä kaupungin ja mainitun tontin ostajan välillä 11.11.2010 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisia ehtoja.

(A1123-392)

Tiivistelmä

Rakennusyhtiö Rand ja Tuulberg Oy on allekirjoittanut 11.11.2010 Helsingin kaupungin kanssa Toukolan Arabianrannan asuinkerrostalotonttia (AK) 23124/44 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tontin ostosta ja maksanut sen edellyttämän 500 000 euron käsirahan kaupungille.

Käsiraha on maksettu esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi. Lisäksi hakijana olevan yhtiön virolainen emoyhtiö As Ehitusfirma Rand & Tuulberg on antanut 17.12.2010 sitoumuksen kaupungille esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan mukaisten ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä.

Rakennusyhtiö Rand ja Tuulberg Oy pyytää, että kaupunki myöntäisi kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuun kaupanteon määräaikaan 30.9.2011 pidennystä kolme kuukautta 31.12.2011 saakka.

Hakijan mukaan suunnitteluajan pitkittyminen hakemuksesta ilmenevistä syistä on johtanut siihen, että perustetun asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ei ole voitu laatia lopulliseen muotoon. Tämän vuoksi lopullisten kustannuslaskelmien, RS-sopimusten ja niihin liittyvien rahoitussuunnitelmien laatiminen on viivästynyt.

Tontti on vuokrattu hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- ja perustustöitä varten ajaksi 1.7.-31.12.2011. Kohteen rakentaminen on aloitettu, työmaa on perustettu ja maankaivu on suoritettu myönnetyn maisematyöluvan perusteella.

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 (25 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontin kiinteistökaupan esisopimukseen



tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään lopullisen kaupan ehdot.

Kiinteistölautakunnalle esitetään kaupanteon määräajan jatkamista tontin 23124/44 osalta kolmella kuukaudella edellä mainituin perustein.

Hakemus, kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499 ja kiinteistökaupan esisopimus ovat esityslistan liitteinä 1 - 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 481

**Ilmoittautumismenettely Pyhän Birgitan kioski-kahvilan ja
Länsilinkin liikepaikan toteuttamiseksi (Pyhän Birgitan puisto ja
Länsilinkin aukio)**

HEL 2011-004857 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 S3 ja G3 S1

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään ilmoittautumismenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita ja toteuttajia seuraaville hankkeille:

- Pyhän Birgitan puistossa Eiranrannassa sijaitseva kioski-kahvilan paikka;
- Jätkäsaaren sisääntulon edustalla sijaitseva Länsilinkin liikepaikka.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston valitsemaan neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään vuokrausesityksen valmistelemisen edellyttämät neuvottelut sekä tarvittaessa tarkentamaan ja täydentämään tämän esityksen liitteenä olevaa hakuohjetta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan sijaintikartta
- 2 Ilmakuva Pyhän Birgitan puiston alueesta
- 3 Kartta kioski-kahvilaa varten vuokrattavasta alueesta
- 4 Länsilinkin liikepaikan sijaintikartta
- 5 Ilmakuva Länsilinkin alueesta
- 6 Kartta liikepaikkaa varten vuokrattavasta alueesta
- 7 Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan hakuohje
- 8 Länsilinkin liikepaikan hakuohje

Otteet

Ote

Kaupunki

Otteen liitteet

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään ilmoittautumismenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita ja toteuttajia seuraaville hankkeille:

- Pyhän Birgitan puistossa Eiranrannassa sijaitseva kioski-kahvilan paikka
- Jätkäsaaren sisääntulon edustalla sijaitseva Länsilinkin liikepaikka

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston valitsemaan neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään vuokrausesityksen valmistelemisen edellyttämät neuvottelut sekä tarvittaessa tarkentamaan ja täydentämään tämän esityksen liitteenä olevaa hakuohjetta.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Pyhän Birgitan puistosta julistetaan haettavaksi kioski-kahvilan paikka (40 k-m²) ja Länsilinkistä julistetaan haettavaksi liikepaikka (150 k-m²). Hakemuksista valitaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa jatkoneuvotteluihin molempien kohteiden osalta hakijat, joiden suunnitelmat ovat toteuttamiskelpoisia ja kokonaisuutena arvostellen parhaita ottaen huomioon niille asetetut kaupunkikuvalliset ja liiketoimintasuunnitelmaa koskevat vaatimukset. Kioski-kahvilan ja liikepaikan hakuaika alkaa sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt esityksen ja päättyy tonttiosaston päättämänä aikana. Alueet esitettäisiin vuokrattaviksi ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyn perusteella valituille hankkeiden toteuttajille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Esittelijä

Haettavissa olevat liikepaikat

Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikka

Pyhän Birgitan puisto on osa Merisatamaan liittyvää puistokokonaisuutta. Kioski-kahvilalle varattu alue sijaitsee Pyhän Birgitan puiston lounaisosassa rajautuen Hernesaarenrannan katuun ja puiston raitteihin. Pyhän Birgitan puistossa on käyttönurmikenttä ja hiekkaranta, joiden toivotaan houkuttelevan kaupunkilaisia kesäpäivinä viettämään aikaa avomerimaisemien äärellä. Rantaan on rakennettu laiturialue, johon on mahdollista rantautua esimerkiksi vesibussilla. Hernesaarenrantaan kioskille varatun alueen läheisyyteen on rakennettu kesällä 2011 padel tennis -kenttiä. Lisäksi Hernesaaren saapuu kesäisin noin 300 000 risteilyvierasta. Pyhän Birgitan puiston kioski-kahvila on tärkeässä asemassa osana risteilymatkailijoille ja kaupunkilaisille suunnattua palveluketjua.



Pyhän Birgitan puiston alueella on voimassa asemakaava nro 10800. Kioski-kahvilan kaavan mukainen rakennusoikeus on 40 k-m². Kioski-kahvilan asiakaspaikkoja voidaan sijoittaa sekä sisälle että ulkoterassialueille eikä asiakaspaikkojen määrää ole rajoitettu. Kioski-kahvila voidaan suunnitella pelkästään kesäkaudella toimivaksi tai ympärivuotiseen käyttöön. Kioski-kahvilan toteuttaja vastaa kustannuksellaan kunnallisteknisten liittymien lupien hakemisesta ja rakentamisesta.

Hernesaassa on vireillä osayleiskaavan laadinta. Hernesaaren alue-rakentaminen alkanee 2020. Aluetta suunnitellaan noin 5 000 asukkaan ja 2 000 työpaikan matkailuun ja vapaa-ajan viettoon suuntautuneeksi asuinalueeksi. Pyhän Birgitan puiston käyttö ja kioskin toiminta tullaan huomioimaan tulevan alueen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Kioski-kahvilatoiminnan tulee edistää ranta-alueen virkistyskäyttöä ja tarjota elämyksellisiä palveluita risteilymatkustajille ja kaupunkilaisille. Kioski-kahvilan tulee lisäksi olla ulkoasultaan edustava.

Pyhän Birgitan kioski-kahvilan paikan sijaintikartta, ilmakuva ja kartta vuokrattavasta alueesta liitteinä 1 - 3.

Länsilinkin liikepaikka

Länsilinkki on Mechelininkadun eteläpäässä sijaitseva aukio ja liikennealue, jota reunustavat Ruoholahden ja Kampin alueiden asuinkerrostalot. Kyseessä on alueellinen liikenteen solmukohta, joka yhdistää Ruoholahden, Kampin ja Jätkäsaaren alueet. Länsilinkiltä ydinkeskustaan rakennetaan vanhaa ratakuilua pitkin kevyenliikenteen yhteys, jonka on tarkoitus olla valmis WDC-vuonna 2012. Läpikulkuliikenne Länsilinkin kautta on huomattavaa ja varsinkin jalankulun ja polkupyöräilyn voi olettaa lähivuosina kasvavan alueella voimakkaasti Jätkäsaaren rakentumisen myötä. Jätkäsaaren matkustajasatama on alueen liikenteeseen merkittävimmin vaikuttava tekijä. Vuonna 2010 Länsiterminaalin kautta kulki 4,9 milj. matkustajaa, mikä on keskimäärin 13 000 matkustajaa päivässä.

Länsilinkin alue kuuluu Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueeseen. Länsilinkin aukiolla on kaavassa osoitettu pyöreänmuotoinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 150 k-m² suuruisen liiketilan. Rakennusalan muoto on sillan ja aukion kanssa samaan aikaan suunnitellun liiketilarakennuksen mukainen. Rakennuksen paikka on sitova rakennetun ympäristön mukaan sekä sujuva jalankulku- ja polkupyöräliikenne huomioiden. Sen sijaan rakennuksen muoto voi perustelluista syistä poiketa kaavassa osoitetusta. Kadunrakentamisen yhteydessä on rakennettu liikepaikkaa varten perustukset ja kunnallistekniset liittymät.



Länsilinkin aukiolle sijoittuvan liikepaikan tavoite on toimia kohtauspaikkana kevyenliikenteen solmukohdassa ja palvella lähistöllä asuvia asukkaita sekä läpikulkumatalla olevia kaupunkilaisia ja turisteja. Liikepaikalle toivotaan mahdollisimman pitkällä aukioloajoilla toimivaa, esimerkiksi pienen elintarvikekioskin tapaista liiketoimintaa.

Länsilinkin liikepaikan sijaintikartta, ilmakeku ja kartta vuokrattavasta alueesta liitteinä 4 - 6.

Vuokrien määrittely

Alueet esitetään vuokrattaviksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valituille hankkeiden toteuttajille pitkäaikaisilla, enintään 20 vuoden pituisilla, maanvuokrasopimuksilla. Vuokra-aika riippuu toteutettavien rakennusten luonteesta.

Vuokria määriteltäessä käytetään vertailukohteina nykyisten kioskien ja keskusta-alueen liiketilojen vuokria. Lisäksi otetaan huomioon, että haettavissa olevat liikepaikat sijaitsevat keskeneräisillä alueilla ja niiden toteuttajilta odotetaan laadukkaita ratkaisuja niin rakennusten kuin toimintakonseptin osalta. Pyhän Birgitan kioskipaikan osalta on huomioitava myös, ettei paikka välttämättä sovellu ympärivuotiseen aukioloon.

Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan vuosivuokra tulisi olemaan noin 4 800 euroa/vuosi ($40 \text{ k-m}^2 * 2\,400 * 5 \% = 4\,800 \text{ euroa}$). Kaupungilla olisi oikeus periä ulkotarjoilupaikoista lisävuokraa.

Länsilinkin liikepaikan vuokra tulisi olemaan noin 9 000 euroa/vuosi ($150 \text{ k-m}^2 * 1\,200 \text{ euroa} * 5 \% = 9\,000 \text{ euroa}$).

Molempien kohteiden osalta vuokrasta perittäisiin kahdelta ensimmäiseltä vuodelta 75 %.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Ilmoittautumismenettelyllä tarkoitetaan tontinluovutuskilpailua joustavampaa menettelyä, jossa hakuilmoituksen perusteella etsitään hankkeiden toteuttamisesta kiinnostuneita tahoja neuvotteluihin. Erillistä kilpailuohjelmaa ei laadita, vaan hakeminen tapahtuu lehdissä ja kiinteistöviraston verkkosivuilla julkaistavan hakuilmoituksen perusteella.

Ilmoittautumismenettelyssä kohteista kiinnostuneet voivat kertoa kiinnostuksestaan ja esitellä suunnitelmansa. Ilmoittautumismenettelyyn osallistuminen edellyttää kirjallista hakemusta, kaupunkikuvallista viitesuunnitelmaa ja liiketoimintasuunnitelmaa sekä selvitystä hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke. Selvityksestä tulee käydä ilmi hakijan aikaisempi



kokemus vastaavanlaisista hankkeista, teknisestä osaamisesta sekä hakijan taloudellisista resursseista ja muista rakentamisen edellytyksistä.

Hakemusten perusteella tonttiosasto yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valitsee neuvottelukumppanit, käy tarvittavat neuvottelut ja pyytää mahdollisia lisäselvityksiä ja -ehdotuksia. Neuvottelujen ja lisäselvitysten jälkeen tonttiosasto laatii hankkeiden toteuttajien valitsemiseksi vuokrausesitykset kiinteistölautakunnalle. Valinnat pyritään tekemään vuoden loppuun mennessä.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on perusteltu, koska se on tasapuolinen kaikille alan toimijoille ja sillä pyritään hankkeiden korkeatasoiseen lopputulokseen. Tavoitteena on, että molemmat hankkeet olisivat valmiina viimeistään kesällä 2013.

Hakemusten arvosteluperusteet

Tonttiosasto valitsee yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa molempien kohteiden osalta kokonaisuutena arvostellen parhaat hakijat jatkoneuvotteluihin.

Hakemuksia arvostellaan seuraavien kriteerien pohjalta:

- hakijan taloudelliset resurssit
- hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus

Valittavilla yrityksillä tulee olla taloudelliset resurssit suunnittelemansa hankkeen toteuttamiseen. Hakijoiden eduksi katsotaan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta ja yrityksen vakaa taloudellinen tilanne. Lisäksi arvioidaan esitettyjen suunnitelmien kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ja liiketoimintasuunnitelmaa.

Esitettyjen suunnitelmien kaupunkikuvallisia ominaisuuksia arvioidaan kiinnittämällä huomiota esteettisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Molempien hankkeiden osalta on hakuohjeessa esitetty ne tekijät, joihin kiinnitetään erityistä huomiota suunnitelmien kaupunkikuvallisia ominaisuuksia arvioitaessa. Pyhän Birgitan kioski-kahvilan osalta kiinnitetään erityistä huomiota mm. ratkaisun arkkitehtoniseen kokonaisuuteen osana Helsingin design-ilmettä ja Länsilinkin osalta mm. ratkaisun arkkitehtoniseen kokonaisuuteen osana Länsilinkkiä sekä ympäröiviä asuinrakennuksia ja näiden maisemaa.



Esitettyjä liiketoimintasuunnitelmia arvioidaan lähinnä niiden toteuttamiskelpoisuuden pohjalta. Huomiota kiinnitetään myös siihen, miten ne vastaavat haetun liikepaikan palvelutarpeisiin. Molempien hankkeiden osalta on hakuohjeessa esitetty myös ne tekijät, joihin kiinnitetään erityistä huomiota liiketoimintasuunnitelmia arvioitaessa. Pyhän Birgitan kioski-kahvilan osalta kiinnitetään erityistä huomiota mm. risteilymatkustajille ja laivojen henkilökunnalle sekä kaupunkilaisille tarjottaviin elämyksellisiin palveluihin ja tuotteisiin sekä paikallisuuteen. Länsilinkin liikepaikan osalta erityistä huomiota kiinnitetään mm. aukioloaikoihin sekä konseptiin ja sen tarjoamiin palveluihin kaiken ikäisille asukkaille sekä läpikulkumatalla oleville kaupunkilaisille ja turisteille.

Hakuohjeet liitteinä 7 - 8.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan sijaintikartta
- 2 Ilmakuva Pyhän Birgitan puiston alueesta
- 3 Kartta kioski-kahvilaa varten vuokrattavasta alueesta
- 4 Länsilinkin liikepaikan sijaintikartta
- 5 Ilmakuva Länsilinkin alueesta
- 6 Kartta liikepaikkaa varten vuokrattavasta alueesta
- 7 Pyhän Birgitan kioski-kahvilapaikan hakuohje
- 8 Länsilinkin liikepaikan hakuohje

Otteet

Ote

Kaupunki

Otteen liitteet



§ 482

**Rakentamisen määräajan jatkaminen Etelä-Hermannin
asuinkerrostalotonteilla (Hermannin, tontit 21010/1-4)**

HEL 2011-004358 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R2, Plazankuja 5, Tuulensuunkuja 1 ja 3, Fenixinrinne 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti, että Hermannin tonttien 21010/1 (os. Plazankuja 5) ja 21010/2 (os. Tuulensuunkuja 3) kauppakirjoissa ja rakentamisessa noudatetaan tontin 1 osalta Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Harmaatikan (Y-tunnus 2071884-5) välillä ja tontin 2 osalta Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Vihertikan (Y-tunnus 2239717-6) välillä seuraavia ehtoja:

1

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tonteille 21010/1 ja 2 viimeistään 31.12.2013 ehdolla, että rakentaminen aloitetaan po. tonteilla vuoden 2011 aikana ja ettei mainittuja rakentamisen määräaikoja tulla enää tämän jälkeen jatkamaan.

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erityisesti huolehtimaan rakentamisen pitkittyessä po. tonttien siistinä pitämisestä.

Tontteja ei saa käyttää muuhun kuin niiden rakentamiseen liittyvään varastointiin. Tontit ja niiden rakennustyömaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että ne näyttävät huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

3

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen myyntipäätöksen 14.4.2008 (548 §) sekä kaupungin ja mainittujen tonttien ostajien kanssa allekirjoitettujen kauppakirjojen mukaisia ehtoja.

(A1121-77R, A1121-78R)

B



Kiinteistölautakunta päätti, että Hermannin tonttien 21010/3 (os. Tuulensuunkuja 1) ja 21010/4 (os. Fenixinrinne 2) kauppakirjoissa ja rakentamisessa noudatetaan tontin 3 osalta Helsingin kaupungin ja As. Oy Helsingin Reginan (Y-tunnus 2310415-2) välillä ja tontin 4 osalta Helsingin kaupungin ja As. Oy Helsingin Roxyn (Y-tunnus 2310417-9) välillä seuraavia ehtoja:

1

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille 21010/4 viimeistään 31.12.2012 ja tontille 21010/3 viimeistään 31.12.2013 ehdolla, että rakentaminen aloitetaan po. tonteilla vuoden 2011 aikana ja ettei mainittuja rakentamisen määräaikoja tulla enää tämän jälkeen jatkamaan.

2 Kuten ehdotuksessa A kohta 2.

3 Kuten ehdotuksessa A kohta 3.

(A1121-79R, A1121-80R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Hakemus
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kaupungin sisäinen jakelu

Päätösehdotus A

Kiinteistölautakunta päättäne, että Hermannin tonttien 21010/1 (os. Plazankuja 5) ja 21010/2 (os. Tuulensuunkuja 3) kauppakirjoissa ja rakentamisessa noudatetaan tontin 1 osalta Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Harmaatikan (Y-tunnus 2071884-5) välillä ja tontin 2 osalta Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Vihertikan (Y-tunnus 2239717-6) välillä seuraavia ehtoja:



1

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tonteille 21010/1 ja 2 viimeistään 31.12.2013 ehdolla, että rakentaminen aloitetaan po. tonteilla vuoden 2011 aikana ja ettei mainittuja rakentamisen määräaikoja tulle enää tämän jälkeen jatkamaan.

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erityisesti huolehtimaan rakentamisen pitkittyessä po. tonttien siistinä pitämisestä.

Tontteja ei saa käyttää muuhun kuin niiden rakentamiseen liittyvään varastointiin. Tontit ja niiden rakennustyömaa on jatkuvasti pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä niin, että ne näyttävät huolitellulta kaupunkikuvassa. Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

3

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen myyntipäätöksen 14.4.2008 (548 §) sekä kaupungin ja mainittujen tonttien ostajien kanssa allekirjoitettujen kauppakirjojen mukaisia ehtoja.

(A1121-77R, A1121-78R)

Päätösehdotus B

Kiinteistölautakunta päättäne, että Hermannin tonttien 21010/3 (os. Tuulensuunkuja 1) ja 21010/4 (os. Fenixinrinne 2) kauppakirjoissa ja rakentamisessa noudatetaan tontin 3 osalta Helsingin kaupungin ja As. Oy Helsingin Reginan (Y-tunnus 2310415-2) välillä ja tontin 4 osalta Helsingin kaupungin ja As. Oy Helsingin Roxyn (Y-tunnus 2310417-9) välillä seuraavia ehtoja:

1

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille 21010/4 viimeistään 31.12.2012 ja tontille 21010/3 viimeistään 31.12.2013 ehdolla, että rakentaminen aloitetaan po. tonteilla vuoden 2011 aikana ja ettei mainittuja rakentamisen määräaikoja tulle enää tämän jälkeen jatkamaan.



- 2 Kuten ehdotuksessa A kohta 2.
3 Kuten ehdotuksessa A kohta 3.
(A1121-79R, A1121-80R)

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta järjesti 16.12.2007 - 1.2.2008 välisenä aikana Etelä-Hermannin asuinkerrostalotonttien (AK) 21010/1-4 myyntiä koskevan avoimen tarjouskilpailun.

Kaupunginhallituksen myyntipäätöksen (Khs 14.4.2008, 548 §) ja tarjouspyynnön mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tonteille 21010/1 – 4 kahden vuoden kuluessa luovutusasiakirjoissa tarkoitetun arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisestä (mainittu kilpailu päättyi 11.12.2008) eli 11.12.2010 mennessä. Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

Lautakunta päätti VVO-yhtymä Oyj:n hakemuksesta pidentää (Klk 10.11.2009, 644 §) tonttien 21010/1 ja 2 mainittua rakentamisvelvoitetta 31.12.2011 saakka. Tonttien kauppakirjojen mukaan perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

VVO-yhtymä Oyj pyytää nyt hakemuksesta ilmenevin perusteluin, että kaupunki myöntäisi tonttien 21010/1 – 2 kauppakirjoissa esitettyyn rakentamisen määräaikaan pidennystä 31.12.2013 saakka.

Skanska Talonrakennus Oy ei ole aikaisemmin hakenut tonttien 21010/3 ja 4 rakentamisen määräajoille (11.12.2010) pidennystä. Skanska Talonrakennus Oy pyytää nyt hakemuksesta ilmenevillä perusteilla, että kaupunki myöntäisi tonttien 21010/3 ja 4 kauppakirjoissa esitettyyn rakentamisen määräaikaan pidennystä tontin 3 osalta 31.12.2013 saakka ja tontin 4 osalta 31.12.2012 saakka.

Lautakunnalle esitetään ottaen huomioon esityslistalla esitetyt perustelut rakentamisen määräajan pidentämistä tonttien 21010/ 1, 2 ja 3 osalta 31.12.2013 saakka ja tontin 4 osalta 31.12.2012 saakka ehdolla, että rakentaminen aloitetaan po. tonteilla vuoden 2011 aikana ja ettei mainittuja rakentamisen määräaikoja tulla enää tämän jälkeen jatkamaan. Mainitut määräajat ovat kauppakirjoissa sanktioitu.

Samalla esitetään, että rakentamisen edelleen pitkittyessä mainittujen tonttien siisteyteen kiinnitettäisiin ympäröivien kiinteistöjen tarpeet ja viihtyisyys huomioon ottaen erityistä huomiota.



Rakentamisen määräajan pidentäminen yli vuodella kuuluu kiinteistölautakunnan toimivallan piiriin.

Esittelijä

Hakemukset

Hakemukset ovat esityslistan liitteinä 1 – 2.

Tarjouskilpailu

Kiinteistölautakunta järjesti 16.12.2007 - 1.2.2008 välisenä aikana Etelä-Hermannin asuinkerrostalotonttien (AK) 21010/1-4 myyntiä koskevan avoimen tarjouskilpailun. Myytäville tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia korkealaatuisia omistusasuntoja.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900 on esityslistan liitteenä 3.

Perustelut määräajan pidentämiselle

Esittelijä toteaa, että tonttien rakentamisen määräajan pidentämistä esitetään ehdolla, että kohteiden rakentaminen tulee aloittaa vuoden 2011 aikana ja ettei rakentamisen määräaikoja enää tämän jälkeen pidennetä. Mainitut määräajat ovat tonttien kauppakirjoissa sanktioitu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajat ovat maksaneet kaupungille tonttien kauppahinnat ja myös niiden lisäkauppahinnat toteutettavien rakennusoikeuksien ylittäessä asemakaavaan tonteille merkityt rakennusoikeudet. Tämän lisäksi ostajat ovat maksaneet Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:lle asetetussa määräajassa autopaikkojen indeksitarkistettut omarahoitusosuudet.

Tässä yhteydessä on vielä huomattava, että jokin aika sitten asuntorakentaminen ja asuntojen kysyntä olivat yleisemminkin pitkään pysähdyksissä lähes kokonaan. Muilta osin viitataan hakemuksesta esitettyihin perusteluihin.

Sen sijaan purkavien ehtojen sisällyttämistä tonttien kauppakirjoihin ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena sen takia, että niiden käyttäminen pitkittäisi entisestään tonttien rakentamista sekä muuttaisi olennaisesti kilpailuttamis- ja rakennuttamistilanteen.

Kaupunginhallitus päätti myyntipäätöksessään (Khs 14.4.2008, 548 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonttien lopulliset kauppakirjat sekä hyväksymään lopullisten kauppajen ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
<http://www.hel.fi/kv>

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki
real.estate@hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvno
FI02012566



06.10.2011

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Hakemus
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900

Otteet

Ote
Ostajat

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 483

**Aluevaihdon tekeminen Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa
(Konala, tontti 32045/1 ja katualue)**

HEL 2011-004077 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta F6 P4, Hankasuontie 1

Päätös

Lautakunta päätti suorittaa seuraavan aluevaihdon:

Helsingin kaupunki luovuttaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle 32. kaupunginosan asemakaavan mukaisesta katualueesta 32 K noin 2 884 m²:n suuruisen alueen, joka on asemakaavan nro 11915 mukaan merkitty kuulumaan 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32044 tonttiin nro 2.

Helsingin Osuuskauppa Elanto luovuttaa Helsingin kaupungille 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32045 tontista nro 1 noin 1 921 m²:n suuruisen alueen, joka on em. asemakaavan mukaan on merkitty kuulumaan Hankasuontien katualueeseen.

Luovutukset tehdään seuraavin ehdoin:

1

Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa kaupungille välirahaa 110 630 euroa.

2

Alueet luovutetaan rasituksista vapaina.

3

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa luovuttamansa tontin 32045/1 osan osalta kiinteistöverosta vuonna 2011.

4

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa korttelin nro 32044 tontin nro 2 tonttijako- ja lohkomiskulusta.

5

Vaihdettavien alueiden omistusoikeus siirtyy vastaanottajille



luovutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

6

Alueiden hallintaoikeudet ja vastuut kunnossapidosta sovitaan Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa erikseen tehtävässä sopimuksessa.

7

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa hyväksytyn katusuunnitelmien (nro 29695 ja 29696) mukaisen Hankasuontien siirron ja putki- ja sähköjohtojen siirtojen toteuttamisen kustannuksista.

8

Kadun rakentaminen ja putkisiirrot toteutetaan Helsingin Osuuskauppa Elannon toimesta Helsingin kaupungin rakennusviraston valvonnassa ja ohjeiden mukaisesti.

9

Helsingin Osuuskauppa Elanto sopii Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa ennen tontin rakennustöiden aloittamista erillisellä sopimuksella katualueen rakentamisesta, rakentamisen aikaisista järjestelyistä, kadun kunnossapidosta sekä muista kadun siirrosta johtuvista järjestelyistä.

10

Muutoin noudatetaan kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Konalan kaava
- 2 Konalan aluevaihto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Liite 1



Muut hallintokunnat

Liite 2
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen suorittaa seuraavan aluevaihdon:

Helsingin kaupunki luovuttaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle 32. kaupunginosan asemakaavan mukaisesta katualueesta 32 K noin 2 884 m² suuruisen alueen, joka on asemakaavan nro 11915 mukaan merkitty kuulumaan 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32044 tonttiin nro 2.

Helsingin Osuuskauppa Elanto luovuttaa Helsingin kaupungille 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32045 tontista nro 1 noin 1 921 m² suuruisen alueen, joka on em. asemakaavan mukaan on merkitty kuulumaan Hankasuontien katualueeseen.

Luovutukset tehdään seuraavin ehdoin:

1

Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa kaupungille välirahaa 110 630 euroa.

2

Alueet luovutetaan rasituksista vapaina.

3

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa luovuttamansa tontin 32045/1 osan osalta kiinteistöverosta vuonna 2011.

4

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa korttelin nro 32044 tontin nro 2 tonttijako ja lohkomiskulusta.

5



Vaihdettavien alueiden omistusoikeus siirtyy vastaanottajille luovutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

6

Alueiden hallintaoikeudet ja vastuut kunnossapidosta sovitaan Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa erikseen tehtävässä sopimuksessa.

7

Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa hyväksytyn katusuunnitelmien (nro 29695 ja 29696) mukaisen Hankasuontien siirron ja putki- ja sähköjohtojen siirtojen toteuttamisen kustannuksista.

8

Kadun rakentaminen ja putkisiirrot toteutetaan Helsingin Osuuskauppa Elannon toimesta Helsingin kaupungin rakennusviraston valvonnassa ja ohjeiden mukaisesti.

9

Helsingin Osuuskauppa Elanto sopii Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa ennen tontin rakennustöiden aloittamista erillisellä sopimuksella katualueen rakentamisesta, rakentamisen aikaisista järjestelyistä, kadun kunnossapidosta sekä muista kadun siirrosta johtuvista järjestelyistä.

10

Muutoin noudatetaan kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Tiivistelmä

Konalaan Hankasuontien eteläpäähän on laadittu asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa noin 45 000 k-m² suuruisen liike- ja toimistohankkeen toteuttamisen. Asemakaavan mukaan tontit 32044/1 ja 32045/1 yhdistetään yhdeksi tontiksi. Järjestely edellyttää tonttien väliin jäävän tien siirtämistä noin 70 m itään. Kaupunki luovuttaa 2 884 m²:n suuruisen alueen Helsingin Osuuskauppa Elannelle. Vastaavasti Helsingin Osuuskauppa Elanto luovuttaa 1 921 m²:n suuruisen alueen kaupungille nykyisestä tontista 32045/1 uutta katua varten.

Vaihdossa kaupunki saa välirahaa 110 630 euroa. Hinta perustuu katualueiden hinnoitteluun.



Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaa kaikista kadun rakentamisen ja putki- ja johtosiirtojen kustannuksista. Katusuunnitelman pohjalta laaditun kustannusarvion mukaan kadun siirtokustannus on noin 1,4 milj. euroa. Kadun siirto tehdä rakennusviraston ja HSY vesihuollon valvonnassa ohjeistuksen mukaan. Työn teettää rakennusvirasto ja kustannuksista vastaa Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Kohteeseen tullaan rakentamaan uusi Kodin Terra, päivittäistavarakauppa, huoltoasema ja toimistotiloja.

Esittelijä

Asemakaavatiedot ja aluevaihdon perustelut

Konalan korttelien Konalassa 32044 ja 32045 asemakaava (nro 11915) on tullut lainvoimaiseksi 15.4.2011. Kaavassa korttelit yhdistetään yhdeksi uudeksi tontiksi 32044/2. Tontin pinta-ala säilyy ennallaan. Yhteen laskettua rakennusoikeus pienenee 3 900 k-m².

Suunnitellun tontin pinta-ala on 3,2 ha ja rakennusoikeus on 30 000 k-m²:n suuruinen. Tonttien yhdistäminen mahdollistaa liike- ja toimistorakennusoikeuden suunnittelun ja rakentamisen yhtenä kokonaisuutena.

Asemakaavan mukaan tontille voi sijoittaa kaupan tiloja yhteensä 17 500 k-m², josta tilaa vievän kaupan osuus on 12 500 k-m² ja vähittäiskaupan osuus 4 500 k-m².

Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa myymälät Kodin Terra ja S-Market ja ABC-asema.

Kaavan mahdollistama toimistorakennusoikeus 12 500 k-m² toteutetaan myöhemmin.

Aluevaihto on edellytyksenä, jotta vahvistetun asemakaavan mukainen kaupan suuryksikkö voidaan toteuttaa.

Vaihdettavat alueet ja luovutushinnat

Helsingin Osuuskauppa Elanto omistaa tontit 32044/1 ja 32045/1. Tonttien pinta-alat ovat 11 676 m² ja 20 282 m². Tonttien välissä kulkee kaupungin omistuksessa oleva katualue, joka uudessa kaavassa on osoitettu liitettäväksi em. tontteihin, jolloin muodostuu uusi tontti 32044/2. Katualueesta liitetään tonttiin 2 884 m²



Vastaavasti Helsingin Osuuskauppa Elanto luovuttaa kaupungille noin 1 921 m² suuruisen alueen uutta katua varten kortteliin 32044 itäpuolelta.

Kaupunki noudattaa vuonna 2011 Konalassa katumaan hintaa 46 euroa/m². Kun katumaata luovutetaan liitettäväksi tonttiin, niin nykyisen käytännön mukaisesti katualueen hinta kerrotaan 1,5, mikäli se ei lisää tontin rakennusoikeutta.

Edellä olevan perusteella alueiden hinnat muodostuisivat seuraavasti:

Luovuttaja:

Helsingin kaupunki	2 884 m ² x 69 euroa	198 996 e
Helsingin Osuuskauppa	1 921 m ² x 46 euroa	88 366 e
Erotus kaupungille		110 630 e

Koska hanke on käynnistynyt Helsingin Osuuskauppa Elannon aloitteesta, vastaa se myös kadun siirron kustannuksista. Kadun siirto ja putkisiirrot toteutetaan Helsingin Osuuskaupan toimesta rakennusviraston ja valvonnassa ja ohjeiden mukaan. Katujärjestelyistä on laadittu vahvistetut katusuunnitelmat (29695 ja 29696), joiden mukaan järjestelyt toteutetaan. Katusuunnitelmat on laadittu yhteistyössä rakennusviraston, HSY vesihuollon ja Helenin kanssa.

Kadun siirrosta ja putkisiirroista tullaan laatimaan erillinen sopimus osapuolten kesken, jossa myös sovitaan rakentamisen aikaisista kunnossapitovastuista ja tilapäisjärjestelyistä. Helsingin kaupungin rakennusviraston ja Helsingin Osuuskauppa Elannon välinen sopimus on allekirjoitettava ennen kauppakeskuksen rakennustöiden aloittamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet



06.10.2011

- 1 Konalan kaava
- 2 Konalan aluevaihto

Otteet

Ote
Hakija

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 2
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2



§ 484

Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Välimerelle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20802/1)

HEL 2011-003371 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Välimerelle (Y-tunnus 1939544-4) 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin nro 1 (pinta-ala 2 558 m², os. Välimerenkatu 4) asumistarkoituksiin ajaksi 16.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 9 051 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 31.12.2015 saakka 80 %.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 131 421 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 158 800 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 11 520 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

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

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 640 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 3 247,20 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas-omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20802 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien toteuttajien kanssa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä korttelien nrot 20802 (tontit 2 ja 3) ja 20801 tonttien rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20802 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun



näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

4

Korttelin nro 20802 tonttien nrot 1 ja 2 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20802/2 ja tarvittaessa tontin 20802/3 kanssa sekä edelleen tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20801 ja 20802 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden



ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvien osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20802 tontteja nrot 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on tietoinen, että ajo ja kulku korttelin nro 20802 viereisen korttelin nro 20801 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20802 rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Mikäli korttelin nro 20801 tonttien toteuttajat eivät erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella luovu mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisesta, vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on ilman aiheuttamia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20802/2 toteuttajan sekä mahdollisesti tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja



yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehtoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrä määräytyy allekirjoittamishetkellä voimassa olevien viranomaismääräysten mukaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

8

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille,



näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

10

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikuljetusjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”)



osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään liittymistä varten tarvittavat osakemerkintä-, palvelu- ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontin 20802/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon muuntamo.



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä tarpeen edellä mainitun muuntamon sijoittamiseksi vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen. Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa suunnittelemaan ja toteuttamaan po. muuntamotilan talonrakentamisen yhteydessä Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, yhtiö vuokraa po. muuntamotilat vuokralaiselta yhtiön tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Vuokralainen on edelleen velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.



Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

13

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Vuokranantajalla on tällöin korvauksetta oikeus sisällyttää maanvuokrasopimukseen tällaisen maanalaisen hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon edellyttämät rasiteluonteiset ja muut ehdot.

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan suostumusta oikeutta toteuttaa vuokra-alueella sellaisia rakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää vuokra-alueelle sijoittuvaa kallioresurssia likimääräisen tason -10 alapuolelta.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille



sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

15

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, 11.1-4 ja 29 sekä pykälät 11 ja 19 edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisten Hitas-asunto-osakeyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen Hitas I -lisäehtoja.

(A1120-193)

Lisäksi lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Välimeren yhtiöjärjestyksen, joka on merkitty kaupparekisteriin 28.3.2011.

Edelleen lautakunta päätti todeta, että tonttia 20802/1 koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kaupunki on otettu Asunto Oy Helsingin Välimeren osakkaaksi myymällä kiinteistövirastolle kiinteistöviraston määräämään huoneistoon oikeuttavat osakkeet tai asuntotuotantotoimisto on toimittanut kiinteistövirastolle po. myyntiä koskevan sitoumuksen.

Lopuksi lautakunta päätti todeta tonttia 20802/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston päällikkö 2.9.2011, 42 §, A1120-191) päättyneeksi 15.10.2011 sekä todeta, että tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella perittävästä vuokrasta hyvitetään edellä mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti suoritettu edellä mainitun ajankohdan jälkeiseltä ajalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Välimerelle (Y-tunnus 1939544-4) 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin nro 1 (pinta-ala 2 558 m², os. Välimerenkatu 4) asumistarkoituksiin ajaksi 16.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 9 051 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 31.12.2015 saakka 80 %.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 131 421 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 158 800 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu hitas - rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 11 520 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai



muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 640 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 3 247,20 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas-omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20802 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien toteuttajien kanssa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä korttelien nro 20802 (tontit 2 ja 3) ja 20801 tonttien rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20802 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten



alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen, joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

4

Korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20802/2 ja tarvittaessa tontin 20802/3 kanssa sekä edelleen tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nro 20801 ja 20802 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi, tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20802 tontteja nro 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on tietoinen, että ajo- ja kulku korttelin nro 20802 viereisen korttelin nro 20801 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20802 rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Mikäli korttelin nro 20801 tonttien toteuttajat eivät erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella luovu mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisesta, vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on ilman aiheettomia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20802/2 toteuttajan sekä mahdollisesti tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä



Jätkäsaaren alueellisista lisäehtoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrä määräytyy allekirjoittamishetkellä voimassa olevien viranomaismääräysten mukaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

8

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa, sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.



9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osa-puoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla, sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

10

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikuljetusjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään, sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään liittymistä varten tarvittavat osakemerkintä-, palvelu ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontin 20802/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon muuntamo.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä tarpeen edellä mainitun muuntamon sijoittamiseksi vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen. Vuokralainen on



velvollinen vaadittaessa suunnittelemaan ja toteuttamaan po. muuntamotilan talonrakentamisen yhteydessä Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, yhtiö vuokraa po. muuntamotilat vuokralaiselta yhtiön tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Vuokralainen on edelleen velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen



suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaan töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

13

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Vuokranantajalla on tällöin korvauksetta oikeus sisällyttää maanvuokrasopimukseen tällaisen maanalaisen hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon edellyttämän rasiteluonteiset- ja muut ehdot.

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan suostumusta oikeutta toteuttaa vuokra-alueella sellaisia rakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää vuokra-alueella sijoittuvaa kallioresurssia likimääräisen tason - 10 alapuolelta.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.



15

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, 11.1-4 ja 29 sekä pykälät 11 ja 19 edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisten Hitas -asunto-osakeyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen Hitas I -lisäehtoja.

(A1120-193)

Lisäksi lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Helsingin Välimeren yhtiöjärjestyksen, joka on merkitty kaupparekisteriin 28.3.2011.

Edelleen lautakunta päättäneen todeta, että tonttia 20802/1 koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kaupunki on otettu Asunto Oy Helsingin Välimeren osakkaaksi myymällä kiinteistövirastolle kiinteistöviraston määräämään huoneistoon oikeuttavat osakkeet tai asuntotuotantotoimisto on toimittanut kiinteistövirastolle po. myyntiä koskevan sitoumuksen.

Lopuksi lautakunta päättäneen todeta tonttia 20802/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston päällikkö 2.9.2011, 42 §, A1120-191) päättyneeksi 15.10.2011 sekä todeta, että tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella perittävästä vuokrasta hyvitetään edellä mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella peritty vuokra siltä osin, kuin vuokraa on mahdollisesti suoritettu edellä mainitun ajankohdan jälkeiseltä ajalta.

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimistolle (jäljempänä ”Att”) on varattu Länsisataman Jätkäsaareissa sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20802/1. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia Hitas-omistusasuntoja. Kiinteistöä hallinnoimaan on perustettu Asunto Oy Helsingin Välimeri. Maanrakennustyöt tontilla ovat alkaneet ja tontin varsinaisen rakentamisen on tarkoitus alkaa lokakuun aikana. Tontista tulisi nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 22.8.2011 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Välimerelle pitkäaikaisesti Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20802/1.



Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Att:lle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20802/1 ns. välimuodon asuntotuotantoon, jolloin Att:lla on mahdollisuus päättää, toteuttako se tontin Hitas-omistusasuntotuotantona, osaomistusasuntotuotantona vai asumisoikeustuotantona.

Att:n ilmoituksen mukaan po. tontti toteutetaan vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 7.6.2010 (135 §) vuokrata Asuntotuotantotoimistolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Välimeren lukuun lyhytaikaisesti ajaksi 1.6.2010 - 30.11.2011 Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20802/1 rakennusluvan hakemista varten.

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 2.9.2011 (42 §) muuttaa edellä mainittua lyhytaikaista maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-aika on 1.9.2011-30.11.2011 ja vuokralaisella on oikeus omalla riskillään, myös maanrakennustöiden aloittamiseen.

Suunnitelmien ja Hitas –hankinta-arvon hyväksyminen sekä hankkeen energiatehokkuus

Asuntoasianosaston päällikkö päätti 18.6.2010 (20 §) hyväksyä Ark-house arkkitehdit Oy:n laatimat tontin 20802/1 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 69 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 75,28 h-m².

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 600 k-m². Hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaan hankkeen käytettävä pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy yhteensä 257 k-m², joten tontilta tulisi periä maanvuokraa 6 857 k-m²:n mukaan.

Asuntoasiainosaston osastopäällikkö päätti 5.9.2011 (10005 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Välimeren hankinta-arvoksi 21 136 519 euroa (alv. 23 %), joka vastaa keskineliöhintaa 4 069 euroa/h-m².

Att:n toimittaman Asunto Oy Helsingin Välimeren energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tontin varauspäättös ei sisällä A-energiatehokkuusluokan vaatimusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
<http://www.hel.fi/kv>

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki
real.estate@hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



Kaupunginvaltuuston 3.6.2009 vahvistaman ja 7.8.2009 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11770 mukaan tontti 20802/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 600 k-m².

Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6-8. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusoikeudesta yhteensä 600 k-m² on varattava kadunvarrelta ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 alueille yhteisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontin 20802/1 pinta-ala on 2 558 m² ja osoite Välimerenkatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.1.2010.

Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä.

Maaperätiedot

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 20802/1 lautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavasti:

- Tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena asuinrakennusoikeuden osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa
- Tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % aina 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.



Maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston voimassa olevan päätöksen mukaan
maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m2	e/k-m2 (ind. 100)	e/k-m2 (ind. 1815)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1815)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
6 857	33	599	9 051	164 276	131 421
$(6\,857 \times 33 \times 4 \% \times 80 \%) \times 18,15$					

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 9 051 euroa/vuosi ja
alkuvuosisivuokra kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen
mukainen alkuvuosialennus huomioiden 131 421 euroa vuodessa.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa
kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien
Hitas -yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja
pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön
viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra
korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön
mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin
vuokraushetkellä 10–30 % korkeampi kuin hitas-tontille määritetty
maanvuokra.

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

2

Vuokrasopimukseen merkitään hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi
sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä
tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin
perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi
indeksiehtojen säilyessä samana.



Tontti 20802/1 sijoittuu varsin hyvälle paikalle meren ja kantakaupungin läheisyyteen. Esittelijän mielestä kyseessä olevan tontin sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastavana rakennusoikeuden yksikköhintana 42 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1815) 762 euroa/k-m². Yksikköhinta on sama, jonka kaupunginvaltuusto on 8.12.2010 (281 §) vahvistanut Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotonteille, joille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vertailuvuokra olisi siten noin 27 % Hitas-vuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyn perustein seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1815)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1815)
6 857	42	762	11 520	209 088

$$(6\,857 \times 42 \times 4 \%) \times 18,15$$

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen ja Hitas-osakkeen myynti kaupungille

Vuokralaisen on Hitas I -ehtojen mukaan ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi, ja että yhtiön yhtiöjärjestykseen on otettu Hitas I -ehdot.

Asunto Oy Helsingin Välimeren yhtiöjärjestys on merkitty kaupparekisteriin 28.3.2011. Yhtiöjärjestys sisältää Hitas-sääntelyä koskevat määräykset. Yhtiöjärjestys on esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus on syytä allekirjoittaa vasta, kun asuntotuotantotoimisto on myynyt kaupungille yhteen huoneistoon oikeuttavat osakkeet po. asunto-yhtiöstä tai toimittanut kiinteistövirastolle myyntiä koskevan sitoumuksen.

Rekisteröinti



Asunto Oy Helsingin Välimeri on merkitty kaupparekisteriin 18.1.2005.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta ja muilta kuin valtion tukemilta vuokra-asuntohankkeilta perittävää markkinointimaksua. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rasitteet koskevat ainakin tontteja 20802/1 ja 2, mutta mahdollisesti myös tonttia 20802/3 sekä korttelin nro 20801 tontteja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja sekä Hitas I -ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Tiedoksi

Jätkäsaariprojekti

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 02.09.2011

HEL 2011-003371 T 10 01 01 02

Karttalehti G2 R4, Välimerenkatu

Päätös



Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa perustettavalle Asunto Oy Helsingin Välimerelle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin nro 1 lyhytaikaista vuokrausta (tonttiosaston apulaisosastopäällikkö 7.6.2010, 135 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin.

Vuokraus A1120-144

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Välimeri (Y-tunnus 1939544-4)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontti nro 1 (os. Välimerenkatu, pinta-ala 2 558 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen sekä maanrakennus- ja paalutustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.9.2011-30.11.2011, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.

Vuokra ja vuokran maksu

1.9.2011 alkaen 10 501 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokran maksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1 §

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.9.2011 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,



mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-aluetta koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2 §

Muilta osin noudatetaan kiinteistöviraston tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksen 7.6.2010 (135 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 485

**Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti
20802/2)**

HEL 2011-003374 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Juutinraumankatu 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 1639636-1) 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin nro 2 (pinta-ala 2 144 m², os. Juutinraumankatu 3) asumistarkoituksiin ajaksi 16.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 658 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 70 % 31.12.2015 saakka. Tämän jälkeen tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 84 590 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 102 213 euroa.

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

2



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan.

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20802 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä korttelien nrot 20802 (tontit 1 ja 3) ja 20801 tonttien rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20802 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

4



Korttelin nro 20802 tonttien nrot 1 ja 2 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20802/1 ja tarvittaessa tontin 20802/3 kanssa sekä edelleen tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20801 ja 20802 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvien osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.



Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20802 tontteja nrot 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen sekä autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4

Ellei vuokranantaja toisin ilmoita, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja rakennuttaa em. LPA –tonteille sijoitettavat autopaikat Juutinraumankadun rakentamisen yhteydessä katu- ja puisto-osaston tarkemmin määrittelemällä tavalla ja aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen tekemään katu- ja puisto-osaston kanssa tätä koskevat sopimukset katu- ja puisto-osaston määrittelemien ehdoin sekä suorittamaan katu- ja puisto-osastolle po. LPA –tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan Helsingin kaupungilta po. LPA –tontit kaupungin määräämin ehdoin ennen niiden käyttöönottoa.

Vuokralainen on tietoinen, että ajo ja kulku korttelin nro 20802 viereisen korttelin nro 20801 maanlaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20802 rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Mikäli korttelin nro 20801 tonttien toteuttajat eivät erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella luovu mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisesta, vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on ilman aiheuttomia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20802/1 toteuttajan sekä mahdollisesti tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.



Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehtoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrä määräytyy allekirjoittamishetkellä voimassa olevien viranomaismääräysten mukaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

8

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava



kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

10

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikuljetusjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien



periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-
aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta
määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen
jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien
putkien, johtojen, laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen,
huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja
tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.
Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja
toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön
edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja
muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan
perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-
alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään liittymistä varten tarvittavat
osakemerkintä-, palvelu- ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten
ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja
ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö
Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.
Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä
suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan
määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten
käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen
kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta
väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö
eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä
kustannuksista. Mikäli tontin 20802/2 vuokraoikeus rakennuksineen
myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin
samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät
sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on edelleen velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan
toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat
sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet
ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on
tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien



antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän



puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

13

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Vuokranantajalla on tällöin korvauksetta oikeus sisällyttää maanvuokrasopimukseen mainitun hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon edellyttämän raisteluonteiset- ja muut ehdot.

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan suostumista oikeutta toteuttaa vuokra-alueella sellaisia rakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää vuokra-alueelle sijoittuvaa kallioresurssia likimääräisen tason -10 alapuolelta.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

15

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, 11.1-4 ja 29 sekä pykälät 11 ja 19 edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan Aravarahoitteen ja korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(A1120-194)

Lopuksi lautakunta päätti todeta tonttia 20802/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston päällikkö 2.9.2011, 43 §, A1120-



192) päättyneeksi 15.10.2011 sekä todeta, että tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella perittävästä vuokrasta hyvitetään edellä mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti suoritettu edellä mainitun ajankohdan jälkeiseltä ajalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 1639636-1) 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin nro 2 (pinta-ala 2 144 m², os. Juutinraumankatu 3) asumistarkoituksiin ajaksi 16.10.2011 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 658 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 70 % 31.12.2015 saakka. Tämän jälkeen tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan



perusteella korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 84 590 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 102 213 euroa.

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

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan.

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20802 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä korttelien nro 20802 (tontit 1 ja 3) ja 20801 tonttien rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20802 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä



kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen, joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

4

Korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20802/1 ja tarvittaessa tontin 20802/3 kanssa sekä edelleen tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nro 20801 ja 20802 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi, tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä



aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20802 tontteja nro 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen sekä autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4

Ellei vuokranantaja toisin ilmoita, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja rakennuttaa em. LPA –tonteille sijoitettavat autopaikat Juutinraumankadun rakentamisen yhteydessä katu- ja puisto-osaston tarkemmin määrittelemällä tavalla ja aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen tekemään katu- ja puisto-osaston kanssa tätä koskevat sopimukset katu- ja puisto-osaston määrittelemien ehdoin sekä suorittamaan katu- ja puisto-osastolle po. LPA –tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan Helsingin kaupungilta po. LPA –tontit kaupungin määräämin ehdoin ennen niiden käyttöönottoa.

Vuokralainen on tietoinen, että ajo- ja kulku korttelin nro 20802 viereisen korttelin nro 20801 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20802 rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Mikäli korttelin nro 20801 tonttien toteuttajat eivät erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella luovu mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisesta, vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon



vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kuluyhteyden järjestäminen on ilman aiheuttamia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20802/1 toteuttajan sekä mahdollisesti tarvittavilta osin myös korttelin nro 20801 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehtoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrä määräytyy allekirjoittamishetkellä voimassa olevien viranomaismääräysten mukaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

8



Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa, sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osa-puoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla, sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.



10

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikuljetusjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään, sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään liittymistä varten tarvittavat osakemerkintä-, palvelu ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö



eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontin 20802/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on edelleen velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen



mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

13

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Vuokranantajalla on tällöin korvauksetta oikeus sisällyttää maanvuokrasopimukseen mainitun hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon edellyttämän raisteluonteiset- ja muut ehdot.

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan suostumista oikeutta toteuttaa vuokra-alueella sellaisia rakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää vuokra-alueella sijoittuvaa kallioresurssia likimääräisen tason - 10 alapuolelta.

14

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.



15

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, 11.1-4 ja 29 sekä pykälät 11 ja 19 edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan Aravarahoitteisen ja korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(A1120-194)

Lopuksi lautakunta päättäneen todeta tonttia 20802/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston päällikkö 2.9.2011, 43 §, A1120-192) päättyneeksi 15.10.2011 sekä todeta, että tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella perittävästä vuokrasta hyvitetään edellä mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella peritty vuokra siltä osin, kuin vuokraa on mahdollisesti suoritettu edellä mainitun ajankohdan jälkeiseltä ajalta.

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimistolle (jäljempänä "Att") on varattu Länsisataman Jätkäsaarella sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20802/2. Tontille rakennetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Kohde toteutetaan Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:n lukuun. Maanrakennustyöt tontilla ovat alkaneet ja tontin varsinaisen rakentamisen on tarkoitus alkaa lokakuun aikana. Tontista tulisikin nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 22.8.2011 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20802/2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Att:lle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20802/2 valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 7.6.2010 (136 §) vuokrata Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle lyhytaikaisesti ajaksi 1.6.2010 - 30.11.2011 Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20802/2 rakennusluvan hakemista varten.



Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 2.9.2011 (43 §) muuttaa edellä mainittua lyhytaikaista maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-aika on 1.9.2011-30.11.2011 ja vuokralaisella on oikeus omalla riskillään myös maanrakennustöiden aloittamiseen.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä energiatehokkuus

Asuntoasianosaston päällikkö päätti 14.6.2010 merkitä tiedoksi tontille 20802/2 rakennettavan rakennuksen rakennussuunnitelmat. Tontille rakennetaan yhteensä 62 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 64,5 h-m².

Hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus (4 900 k-m²) ylittyy 144 k-m²:llä, joten tontilta tulisi periä maanvuokraa 5 044 k-m²:n mukaan.

Att:n toimittaman hanketta koskevan energiatehokkuustodistuksen mukaan hake toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tontin varauspäätös ei sisällä A-energiatehokkuusluokan vaatimusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 3.6.2009 vahvistaman ja 7.8.2009 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11770 mukaan tontti 20802/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 900 k-m².

Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6-8. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusoikeudesta yhteensä 140 k-m² on varattava kadunvarrelta ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Koska tontille rakennetaan vuokra-asuntoja, voidaan autopaikka määrä alittaa enintään 20 %:lla. Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 alueille yhteisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen sekä osittain autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Tontin 20802/2 pinta-ala on 2 144 m² ja osoite Juutinraumankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.1.2010.

Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.



Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 20802/2 kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Tontin vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilla tonteilla 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston voimassa olevan päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:



k-m2	e/k-m2 (ind. 100)	e/k-m2 (ind. 1815)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1815)	alkuvuosi- vuokra- alennus 70 %
5 044	33	599	6 658	120 843	84 590
(5 044 x 33 x 4 % x 70 %) x 18,15					

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 6 658 euroa/vuosi ja alkuvuosisivuokra kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukainen alkuvuosialennus huomioiden 84 590 euroa vuodessa.

Rekisteröinti

Kantakaupungin Kiinteistöt Oy on merkitty kaupparekisteriin 31.12.2000.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rasitteet koskevat ainakin tontteja 20802/1 ja 2, mutta mahdollisesti myös tonttia 20802/3 sekä korttelin nro 20801 tontteja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Tiedoksi

Jätkäsaariprojekti

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 02.09.2011

HEL 2011-003374 T 10 01 01 02

Karttalehti G2 R4, Juutinraumankatu

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin
kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20802 tontin
nro 2 lyhytaikaista vuokrausta jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin.

Vuokraus A1120-145

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Kantakaupungin Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 1639636-1)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro
20802 tontti nro 2 (os. Juutinraumankatu, pinta-ala 2 144 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden
aloittaminen.

Vuokra-aika

1.9.2011-30.11.2011, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva
pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.



Vuokra ja vuokran maksu

1.9.2011 alkaen 6 822 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokran maksu laskun eräpäivänä.

Laskun saajana asuntotuotantotoimisto.

Muut ehdot

1 §

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.9.2011 alkaen.

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

2 §

Muilta osin noudatetaan kiinteistöviraston tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksen 7.6.2010 (136 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 486

Esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren hotellitonttien (KL-1) varaamiseksi Att:lle, Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asuin-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten (Länsisatama, tontit 20007/15 ja 16)

HEL 2011-004228 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4/S4, Välimerenkatu 1 ja 3, Laivapojankatu 1a ja 1b

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaareen suunnitellut hotellitontit 20007/15 ja 16 asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka seuraavasti:

1

Asuntotuotantotoimiston varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle.

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

Stora Enso Oyj:n ja SRV Yhtiöt Oyj:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle.

Kaupunki määrää rakennusoikeuden sijoittumisesta tonteille lopullisesti asemakaavan muutoksen laadinnan sekä alueen muun suunnittelun edetessä.

Hankkeiden suunnitteluun ja toteutuksen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.



2

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

Kilpailun kustannuksista vastaavat varauksensaajat edellä sanottujen rakennusoikeuksien suhteessa, elleivät varauksensaajat keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

3

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

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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille vahingosta eikä kustannuksista, mitä näille saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja koskevia luovutus sopimuksia saada aikaan.

5



Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta noudattamaan lisäksi seuraavia ehtoja:

A

Varauksensaajat toteuttavat hankkeensa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

B

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä nro 6 olevia Jätkäsaaren alueellisia tontinvarausehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

C

Varauksensaajien tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

D

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 4.3.2010 päivättyä toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

E

Hitas-tuotannossa on noudatettava liitteenä nro 8 olevia lisäehtoja.

F

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että Jätkäsaaren korttelin nro 20007 tonttien nrot 15 ja 16 varaaminen asuntotuotantotoimistolle puurakenteisten ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Stora Enso Oyj:lle puurakenteisten toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua ja yhteisen suunnittelukilpailun järjestämistä varten 30.6.2013 saakka on tarkoituksenmukaista.

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka



tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentamista. Hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 20007-15 ja 16.pdf
- 2 Varausaluekartta tontit 20007-15 ja 16.pdf
- 3 Tontinvaraushakemus SRV ja StoraEnso 16.2.2011.pdf
- 4 Tontinvaraushakemus Att 8.9.2011.pdf
- 5 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf
- 6 Jätkäsaaren tontinvarausten lisäehdot.pdf
- 7 Tonttiosaston toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille.pdf
- 8 Hitas-tuotannon lisäehdot.pdf

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaareen suunnitellut hotellitontit 20007/15 ja 16 asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka seuraavasti:

1

Asuntotuotantotoimiston varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle



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

Stora Enso Oyj:n ja SRV Yhtiöt Oyj:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle.

Kaupunki määrää rakennusoikeuden sijoittumisesta tonteille lopullisesti asemakaavan muutoksen laadinnan sekä alueen muun suunnittelun edetessä.

Hankkeiden suunnitteluun ja toteutuksen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

2

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

Kilpailun kustannuksista vastaavat varauksensaajat edellä sanottujen rakennusoikeuksien suhteessa, elleivät varauksensaajat keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

3

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.



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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille vahingosta eikä kustannuksista, mikä näille saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja koskevia luovutussopimuksia saada aikaan.

5

Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta noudattamaan lisäksi seuraavia ehtoja:

A

Varauksensaajat toteuttavat hankkeensa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

B

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueellisia tontinvarausehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

C

Varauksensaajien tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

D



Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 4.3.2010 päivättyä toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

E

Hitas-tuotannossa on noudatettava liitteenä 8 olevia lisäehtoja.

F

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

Lopuksi lautakunta päättäneen todeta, että Jätkäsaaren korttelin nro 20007 tonttien nro 15 ja 16 varaaminen asuntotuotantotoimistolle puurakenteisten ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Stora Enso Oyj:lle puurakenteisten toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua ja yhteisen suunnittelukilpailun järjestämistä varten 30.6.2013 saakka on tarkoituksenmukaista.

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentamista. Hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren suunniteltujen hotellitonttien 20007/15 ja 16 (KL-1, nykyinen rakennusoikeus yht. 35 000 k-m²) varaamista asuntotuotantotoimistolle (Att), Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä puurakenteisten toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka.

Att:n varaus kohdistuisi korttelin suunniteltuun asuinrakennusoikeuteen (nykyisen tontin nro 15 rajaama alue, noin 8 000 k-m²) ja Stora Enso Oyj:n sekä SRV Yhtiöt Oyj:n varaus muuhun rakennusoikeuteen (nykyisen tontin nro 16 rajaama alue, enintään noin 20 000 k-m²). Hankkeiden tarkempi sijoittuminen varausalueelle sekä hankkeiden tarkemmat rakennusoikeudet ja käyttötarkoituksijaumat täsmentyvät suunnittelun aikana. Varauksensaajat ovat velvollisia järjestämään alueen tulevan kaavoituksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi yhteisen



suunnittelukutsukilpailun. Suunnittelukilpailun yhtenä tavoitteena on edistää puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentamista. Hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Sijaintikartta on esityslistan liitteenä 1 ja

varausaluekartta liitteenä 2.

Esittelijä

Hakemukset

SRV Yhtiöt Oyj ja Stora Enso Oyj pyytävät 14.2.2011 päivätyssä yhteisessä hakemuksessa, että kaupunki varaa niille Jätkäsaaren korttelin nro 20007 tontit nro 15 ja 16 kansainvälisesti kiinnostavan suomalaisen puurakentamisen lippulaivaprojektin toteuttamiseksi.

Yhtiöt ilmoittavat hakemuksessaan, että kohteen suuri koko 35 000 k-m², näkyvä sijainti Jätkäsaaren sisääntulossa sekä alueen rajoittuminen osin asuntoalueeseen mahdollistaa korttelin toteuttamisen monimuotoisena ja kooltaan merkittävänä suomalaisen puurakentamisen näyteikkuna. Kohde toteutetaan kokonaisuudessaan puurakenteisena sisältäen toimistotiloja, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä mahdollisesti hotellin. Stora Enso tutkii omien toimintojensa mahdollista sijoittamista kohteeseen. Stora Enson mahdollisten toimintojen lisäksi toteuttaviin toimistotiloihin on tarkoitus sijoittaa myös muiden puurakentamiseen liittyvien yritysten, suunnittelutoimistojen sekä tutkimus- ja koulutuslaitosten kehittämis- ja tutkimusyksiköiden toimintoja. Tarkoituksena on muodostaa kohteesta pysyvä puurakentamisen kehittämisskeskus, suomalaisen puurakentamisen pysyvä lippulaiva.

Hakemus on kokonaisuudessaan esityksen liitteenä 3.

Asuntotuotantotoimisto on kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella pyytänyt 12.9.2011 päivätyssä hakemuksessa korttelista nro 20007 varattavaksi noin 8 000 k-m² puurakenteisten Hitas-asuntojen tai muiden ns. välimuodon asuntojen sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamista varten.



Hakemus on kokonaisuudessaan esityksen liitteenä 4.

Asemakaava-, tontti- ja varaustiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 Jätkäsaaren aloitusalueelle asemakaavamuutoksen nro 11770 ja se tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009. Varattavaksi esitettävät tontit 20007/15 ja 16 sijaitsevat Jätkäsaaren pohjoisosassa keskeisten pääkatujen Välimerenkadun, Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin risteyksessä. Tonttien pinta-ala on yhteensä noin 8 362 m².

Tontit 20007/15 ja 16 on asemakaavassa osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä KL-1. Korttelin itäreunaan osoitetulle tontille nro 20007/16 saa toteuttaa 8 ½ ja 16 -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 27 000 k-m². Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa 700 k-m² myymälätilaa. Korttelin länsireunaan osoitetulle hotellitontille nro 20007/15 saa toteuttaa 8 ½ -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m². Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee toteuttaa 300 k-m² myymälätilaa.

Kopio asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 5.

Varattavaksi esitettävä kortteli oli varattuna 31.12.2010 saakka suuren ja tasokkaan Marriott -hotellihankkeen suunnittelua varten. Varauksensaaja on luopunut sittemmin hankkeesta. Kaupunki omistaa kokonaan varattavaksi esitettävät tontit.

Tonttien 20007/15 ja 16 varaaminen ja varausehdot

Esittelijä toteaa, että tonttien 20007/15 ja 16 varaamisesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, SRV Yhtiö Oyj:n, Stora Enso Oyj:n sekä Att:n kanssa.

Esittelijän mielestä Jätkäsaaren aloitusalueen hotellirakennusten tontit 20007/15 ja 16 voitaisiin varata Att:lle, SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Stora Enso Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liike- rakennusten suunnittelua varten. Att:n varaus kohdistuisi korttelin suunniteltuun asuinrakennusoikeuteen. SRV Yhtiö Oyj:n ja Stora Enso Oyj:n varaus kohdistuisi puolestaan suunniteltuun toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen.

Kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamanprojektin mukaan Att:lle varattavaksi esitettävä asuinrakennusoikeus voisi lähtökohtaisesti sijoittua nykyisen tontin 20007/15 alueelle ja muu rakennusoikeus tontin 20007/16 alueelle. Asuinrakennusoikeuden määrä voisi olla noin 8 000 k-m². Toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuden määrä voisi



puolestaan olla enintään noin 20 000 k-m².

Suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää nykyisen asemakaavan muuttamista, josta päättää aikanaan lopullisesti kaupunginvaltuusto.

Varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat erittäin näkyvälle paikalle Jätkäsaaren alueen sisääntuloreitin alkupäähän. Varauksensaajat olisivatkin velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista suunnittelukilpailun korkeatasoisten kaupunkivallisten perusratkaisujen löytämiseksi. Voittanut ehdotus toimisi korttelin asemakaavan muutoksen laadinnan ja tonttien jatkosuunnittelun pohjana. Suunnittelukilpailu toteutettaisiin monialaisille ryhmille suunnattuna kutsukilpailuna ja kilpailun yhtenä tavoitteena olisi myös edistää puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa. Kilpailuun osallistuvilla ryhmiltä edellytettäisiin siten arkkitehtisuunnittelun lisäksi myös rakennesuunnittelua ja työryhmille voitaisiin kilpailun kuluessa järjestää puurakentamiseen liittyvää koulutusta/seminaareja. Att:n varauksen osalta suunnittelukilpailu keskittyisi kuitenkin pääasiassa kaavalliseen suunnitteluun (esim. asuinrakennusoikeuden massoittelu ja asuinrakennusten liittyminen muuhun korttelirakenteeseen), koska Att:n kohteen rakennustekniset ratkaisut ja puurakentamisen tekniikat voidaan ratkaista vasta toteutussuunnittelu- ja urakkakilpailuvaiheessa.

Esittelijän mielestä varausalueelle suunniteltu asuinrakennusoikeus voitaisiin toteuttaa Att:n kanssa käytyjen neuvotteluiden mukaisesti siten, että noin 50 % rakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona tai Att:n harkinnan mukaan muuna ns. välimuodon tuotantona (asumisoikeus, osaomistus, ns. välimallin vuokra).

Hankkeen vaatima suunnittelukilpailu sekä asemakaavanmuutos huomioon ottaen kortteli voitaisiin varata edellä esitetyille varauksensaajille 30.6.2013 saakka. Tontinvarauksessa noudatettaisiin päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja, liitteenä olevia Jätkäsaaren tontinvarausten alueellisia lisäehtoja, Hitas-tuotantoa koskevia lisäehtoja sekä muita tavanomaisia varausehtoja. Hitas-tuotantoa koskeviin varausehtoihin on sisällytetty rakennuttajan velvoite valita asuntojen varaajat arvonnalla, johon kaikilla kohteesta kiinnostuneilla on mahdollisuus osallistua.

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren



monimuotoista ja innovatiivista rakentumista. Esittelijän mielestä hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(at)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 20007-15 ja 16.pdf
- 2 Varausaluekartta tontit 20007-15 ja 16.pdf
- 3 Tontinvaraushakemus SRV ja StoraEnso 16.2.2011.pdf
- 4 Tontinvaraushakemus Att 8.9.2011.pdf
- 5 Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf
- 6 Jätkäsaaren tontinvarausten lisäehdot.pdf
- 7 Tonttiosaston toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille.pdf
- 8 Hitas-tuotannon lisäehdot.pdf

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5



§ 487

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 30.9. - 6.10.2011 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	10012
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	10015 - 10017
Tilakeskuksen päällikkö	10013 - 10017
Tilakeskuksen hankepalveluiden hankepäällikkö	10003
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	10056
Tonttiosaston osastopäällikkö	10050 - 10063
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	56 - 65

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomainen)	pvm
xx (=viranomainen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 488

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 489

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



06.10.2011

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Markku Vuorinen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



06.10.2011

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



06.10.2011

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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