



15.12.2011

Kokousaika 15.12.2011 16:00 - 18:16

Kokouspaikka Kiinteistöviraston neuvotteluhuone (Fabianinkatu 31 D, 4 krs.)

Läsnä

Jäsenet

Suomalainen, Nina
Lohi, Jyrki
Molander, Sole
Pihlaja, Kirsi
Saarinen, Olli
Valve, Tuomo
Viskari, Tuomas
Vuorinen, Markku
Rintamäki, Tuomo

varapuheenjohtaja
paitsi 662 §, 669 §

varajäsen
paitsi 669 §

Muut

Rautava, Risto

kaupunginhallituksen varaedustaja
637 - 641 §, klo 16:05 - 17:18

Stauffer, Jaakko
Kaartinen, Ilkka
Sarin, Teuvo
Hiltunen, Arto
Tuuttila, Juhani
Uutela, Marjo
Askolin, Johanna
Montell, Kristina
Sario, Marja

virastopäällikkö
osastopäällikkö
vs. kiinteistöjen kehittämispäällikkö
tilakeskuksen päällikkö
osastopäällikkö
viestintäpäällikkö
tiedottaja
lakimies
taloussuunnittelija
asiantuntija
637 §, klo 16:05 - 16:16
kehittämislakimies
asiantuntija
637 §, klo 16:16 - 17:04

Puheenjohtaja

Suomalainen

Pöytäkirjanpitäjä

Montell



15.12.2011

Esittely

Virastopäällikkö

Tilakeskus

Tonttiosasto

Stauffer

§ 636 - 642 ja 675 - 677

Hiltunen

§ 643 - 660

Tuuttila

§ 661 - 674



15.12.2011

§	Asia	
636	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
637	Vp/10	Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2 ja Vp/6)
638	Vp/2	Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 4/2011 sekä toiminnan osavuositarkastus
639	Vp/3	Esitys kaupunginhallitukselle irtaimen omaisuuden määrärahojen ylitysoikeudeksi vuodelle 2012
640	Vp/4	Esitys kaupunginhallitukselle lähiöprojektin määrärahojen ylitysoikeudeksi vuodelle 2012
641	Vp/5	Esitys kaupunginhallitukselle asematunnelin tilojen uusiksi vuokrausperusteiksi ja nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi
642	Vp/6	Lausunto kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta
643	Tila/1	Esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2011 talousarvion eräiden käyttämättä jäävien investointimäärärahojen ylitysoikeudeksi vuodelle 2012
644	Tila/2	Esitys kaupunginhallitukselle erään kaupunginhallituksen käytettäväksi esitetyn talousarvion kohdan siirtämiseksi kiinteistölautakunnan käyttöön vuonna 2012
645	Tila/3	Esitys kaupunginhallitukselle tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamiseen TA 80201 myönnetystä määrärahasta, määrärahasiirto tilakeskuksen korjaushankkeisiin TA 80202, sekä talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot 2011
646	Tila/4	Päiväkotitoiminnan lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
647	Tila/5	Lasten päiväkotitoiminnan Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
648	Tila/6	Lasten päiväkotitoiminnan Satakielen uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
649	Tila/7	Esitys kaupunginhallitukselle terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman hyväksymiseksi
650	Tila/8	Kiinteistö Porvoonkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakan



15.12.2011

		tilaaminen
651	Tila/9	Osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan tilan vuokraaminen opetusviraston käyttöön
652	Tila/10	Puitesopimus ilmanvaihtosuodattimien hankinnasta
653	Tila/11	Sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteet; puitesopimus
654	Tila/12	Klk:n käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön 24.11.2011 päätös § 10028; Hietarannan vanhan kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkaminen
655	Tila/13	Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennuttamisen tilaaminen
656	Tila/14	Lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennus
657	Tila/15	Lasten päiväkoti Tilhen perusparannuksen hankinnan keskeytys
658	Tila/16	Putkitöiden laskutyöperusteet; puitesopimus
659	Tila/17	Kiinteistö Helsinginkatu 24:n työterveyskeskuksen 3. ja 4. kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman hyväksyminen
660	Tila/18	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Tarja Tenkulan valtuustoaloitteesta koskien Siltamäen korttelitaloa
661	To/1	Esitys kaupunginhallitukselle Pitäjänmäen Valimontien maankäyttösopimusten tarkistamiseksi korvausten maksuehdon osalta
662	To/2	Kotinummen alueen johtosiirtojen tilaaminen Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Tapaninkylä, tontit 39141/32, 39142/14-15, 39143/4 ja 6-7 sekä 39146/4)
663	To/3	Esitys kaupunginhallitukselle määräalojen varaamiseksi Cindyrella Oy:lle hevos- ja ratsastustallitoiminnan suunnittelua varten (Tapanila, määräalat kiinteistöstä 91-429-1-444)
664	To/4	Asuinrakennusten tontin varauksen uudelleen kohdentaminen ja varausehdon muuttaminen (Vuosaari, Kurkimoisio, tontit 54141/1, 54143/1 ja 54144/7-8)
665	To/5	Kiinteistö Oy Helsingin Argonautican vuokrasopimuksen jatkaminen
666	To/6	Kiinteistön ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-2-48)
667	To/7	Kiinteistöjen ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-1-144 ja 91-442-1-182)
668	To/8	Kiinteistöjen ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-1-



15.12.2011

		145, 91-442-1-154)
669	To/9	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pauli Leppäahon Hitasjärjestelmän muuttamista koskevasta aloitteesta
670	To/10	Asuntotontin 10584/1 pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Studiolla (Kalasatama, tontti 10584/1)
671	To/11	Esite kaupunginhallitukselle asuntotonttien varaamiseksi Att:lle ja Kalasataman kortteleiden nrot 10600 ja 10601 varaamiseksi kumppanuuskaavoitukseen sekä katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
672	To/12	Kahden tontin myyminen Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Heikinlaakso, tontit 41181/1 ja 41164/26)
673	To/13	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Tirlittanille (Oulunkylä, tontti 28061/12)
674	To/14	Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Kastelli-talot Oy:lle (Konalä, tontti 32001/16)
675	Vp/7	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
676	Vp/8	Viraston tiedotuksia
677	Vp/9	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 636

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Viskarin (varalla Valve) ja Vuorisen (varalla Molander) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 637

Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2 ja Vp/6)

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/2 osalta taloussuunnittelija Marja Sariota.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/6 osalta kehittämislakimies Sami Haapasta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



15.12.2011

§ 638

Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 4/2011 sekä toiminnan osavuosikatsaus

HEL 2011-007879 T 02 02 01

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2011 neljännen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tulosbudjetin 2011 toteutuminen
- 2 Investoinnit vuonna 2011
- 3 Investoinnit, Tilakeskuksen hankkeet 2011
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Talous- ja suunnittelukeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi vuoden 2011 neljännen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

Kiinteistöviraston toimintaympäristön muutos on toimintavuoden aikana edellyttänyt henkilö- ja taloudellisten resurssien suuntaamista toimintoihin, joilla kaupungin kiinteistöjen kehittämistoiminnan näkökulmasta on ollut suurin tarve.

Erityisesti kaupungin laajeneminen uusille alueille sekä merkittävät uudet kehittämisalueet ovat edellyttäneet myös loppuvuoden aikana resurssipanostuksia maanhankintaan ja kiinteistömittaukseen. Samalla on toteutettu aktiivista maan markkinointia ja myyntiä erittäin haasteellisessa taloudellisessa tilanteessa, jossa yleinen taloudellinen tilanne on ollut nopeassa muutoksessa. Lisäksi on ylläpidetty viraston perustehtävää.



Tilakeskuksen toiminta on organisoitu uudelleen vastaamaan paremmin asiakastarpeisiin.

5 21 Kiinteistölautakunta ja -virasto

Käyttötalous

Käyttötalouden toteutumisennuste on laadittu toteutuneiden tulojen ja menojen sekä tehtyjen tilausten, sitoumusten ja sopimusten perusteella. Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2011 vahvistama toimintasunnitelma ja tulosbudjetti.

Kiinteistöviraston neljännen ennusteen mukaan tulot ylittävät tulosbudjetin noin 10,6 milj. eurolla, menot ylittävät tulosbudjetin 5,1 milj. eurolla. Toimintakate on ennusteen mukaan 5,5 milj. euroa tulosbudjettia parempi.

Käyttötalouden merkittävimmät poikkeamat tulosbudjettiin verrattuna ovat:

tonttiosaston tulojen lisäys 10,6 milj. euroa
tilakeskuksen menojen lisäys 5,3 milj. euroa

Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus.

Käyttötalous Kiinteistölautakunta ja -virasto 5 21	Toteuma 2010 1000 euroa	Talousarvio 2011 1000 euroa	Tulosbudjetti 2011 1000 euroa	Ennuste 2011 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	564 658	551 109	569 086	579 730	+10 644	+1,9%
Menot yhteensä	-203 634	-196 445	-211 581	-216 706	+5 125	+2,4%
Toimintakate	361 024	354 664	357 505	363 024	+5 519	+1,5%
Poistot	-115 759	-109 024	-120 084	-125 123	+5 039	+4,2%
Tilikauden tulos	245 265	245 640	237 420	237 900	+480	+0,2%
Tuottotavoite	-240 535	-242 084	-242 084	-242 084	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	4 730	3 556	-4 664	-4 184		

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta



15.12.2011

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste ylittää tulosbudjetin 10,6 milj. eurolla. Tuloista ulkoisia maanvuokratuloja on 143,7 milj. euroa. Talousarviokohdan käyttötalouden menoennuste alittaa tulosbudjetin 0,19 milj. euroa.

Ylimääräistä kustannuspainetta käyttömenoihin ovat aiheuttaneet mm. tonttiosaston maksettavaksi siirretyt jälkiverot, yleiset kevään palkkojen tarkistukset, joita ei huomioitu budjettia tehtäessä, sekä tonttiosaston kasvaneet tilakustannukset ja kirjattavat luottotappiot. Talousarviokohdan 52101 sitovuustasoa, käyttömenojen loppusummaan ei ennusteen mukaan ylitetä, vaikka vuodelle 2011 kohdistuneet ylimääräiset kustannuserät aiheuttavat merkittävän riskin budjetissa pysymiselle.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta.

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Toteuma 2010 1000 euroa	Talousarvio 2011 1000 euroa	Tulosbudjetti 2011 1000 euroa	Ennuste 2011 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	193 366	188 786	191 786	202 430	+10 644	5,5%
Menot yhteensä	-21 071	-21 691	-21 850	-21 660	-190	-0,9%
Toimintakate	172 296	167 095	169 936	180 770	+10 834	+6,4%
Poistot	- 711	- 524	- 584	- 623	+39	+6,7%
Tilikauden tulos	171 585	166 571	169 352	180 146	+10 794	+6,4%
Tuottotavoite	-144 535	-146 084	-146 084	-146 084	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	27 050	20 487	23 268	34 062	+10 794	+46,4%

52103 Tilakeskus

Tilakeskuksen käyttötalouden menot ylittävät tulosbudjetin 5,3 milj. euroa. Tuloennuste on tulosbudjetin mukainen. Neljännen ennusteen mukaan sitovaan toimintakatteeseen ei päästä. Tilakeskuksen kunnossapitomäärärahojen tiukalla ohjauksella ja säästötoimenpiteillä pyritään edelleen siihen, ettei sitovaa toimintakatetta ylitettäisi.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous



15.12.2011

Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Toteuma 2010 1000 euroa	Talousarvio 2011 1000 euroa	Tulosbudjetti 2011 1000 euroa	Ennuste 2011 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	371 292	362 323	377 300	377 300	+0	+0,0%
Menot yhteensä	-182 562	-173 574	-188 551	-193 866	+5 315	+2,8%
Toimintakate	188 730	188 749	188 749	183 434	-5 315	-2,8%
Poistot	-115 049	-108 500	-119 500	-124 500	+5 000	+4,2%
Tilikauden tulos	73 681	80 249	69 249	58 934	-10 315	-14,9%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-22 319	-15 751	-26 751	-37 066	-10 315	-38,6%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menot ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitulojen kokonaisennuste on 30 milj. euroa, mikä alittaa talousarvion 67 milj. eurolla. Myyntitavoitetta ei saavuteta, koska yleisen taloustilan ja rahamarkkinoiden epävakauden lisäksi uusien projektialueiden myytävien tonttien toteuttaminen ei ole edennyt vielä siihen vaiheeseen, että kaupanteko olisi ajankohtaista tänä vuonna. Erikseen talousarviossa olevaa Kamppi-Töölönlahden alueen 12 milj. euron myyntitavoitetta ei todennäköisesti saavuteta vuonna 2011, koska ostajan tarjoukseen sisältyy lisäselvityksiä merkitsevä ehto ja kaupan toteutuminen edellyttää poikkeamisluvan myöntämistä.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 41,6 milj. euroa. Ennusteeseen sisältyy 18,6 milj. euron rakennusten osto Seniorisäätiöltä. Virastossa on jatkettu aktiivista maanhankintaa maapoliittisten hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti. Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 10,1 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä 184,0 milj. euroa. Määrärahaa ennustetaan käytettävän 178,5 milj. euroa (97 % budj.), mikä alittaa käytettävissä olevat investointimäärärahat 5,5 milj. eurolla. Investointimäärärahan käyttö on tehostunut edellisiin vuosiin verrattuna.

Uudisrakentamismäärärahasta toteutuu 78,5 % ja korjausrakentamismäärärahoista toteutuu 105 %. Kaupungintalokorttelien kehittämismäärärahaa ennustetaan käytettävän 100 %.



Uudisrakennuspuolella on 2011 käynnissä poikkeuksellisesti vain yhdeksän hanketta. Uudisrakentamismäärärahaa jää osin käyttämättä, koska Itäinen yhteispäivystys toteutuu aiottua hitaammin.

Irtaimen käyttöomaisuuden määrärahaa ennustetaan säästyvän noin 0,3 milj. euroa. Käyttämättä jääneitä määrärahoja esitetään siirrettäväksi vuodelle 2012.

Taulukko 4. Investoinnit

	TP-10	TA-11	YLOIK	ENN-11	ero TA-11/ENN-11
INVESTOINTITULOT	53 275	97 100	0	32 080	-65 020
INVESTOINTIMENOT	213 978	197 360	56 423	240 034	+13 749
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	16 728	11 500	32 500	41 600	+2 400
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT,KAARVOITUSKORV.	13 772	3 300	10 903	10 100	+4 103
TALONRAKENNUS	166 409	173 050	10 980	178 510	+5 520
IRTAIN OMAISUUS	660	800	300	824	+276
ARVOPAPERIT	13 922	8 710	500	8 920	+290
LÄHIÖRAHASTO	2 487	0	1 240	80	+1 160

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä 3.

Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat toiminnalliset tavoitteet eivät toteudu asunto-osaston uusien ara- vuokra- asunnonsaajien osalta asuntojen pienen vaihtuvuuden sekä suhteellisen vähäisen uustuotannon vuoksi. Muiden sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

	TP-10	TA-11	ENN-11	Ero TA-11/ENN-11
Ennuste 4/2011				
<i>Hyvinvointi ja palvelut</i>				
Uudet ara-vuokra-asunnon saajat, kpl	2 886	2 800	2 670	-130
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	6,9	6	5,0	-1,0
<i>Kaupunkirakenne ja asuminen</i>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	140 800	200 000	225 000	25 000
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	134,8	135,5	143,7	8,2



Viraston kaikki toiminnalliset tavoitteet ja muut keskeiset suoritteet on esitetty osavuosisikatsauksen liitteessä 4.

Osastojen toiminta - yhteenveto

Tonttiosaston toiminnan painopisteinä ovat sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 135,5 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Toisena sitovana tavoitteena on luovutettu asuntorakennusoikeus 200 000 kem². Asuntorakentaminen on käynnistynyt vilkkaana sekä Kalasatamassa että Jätkäsaarella, joten em. tavoite toteutuu.

Toimitilatontteja tullaan luovuttamaan lähinnä Salmisaaresta, Ruskeasuolta ja Käpylästä. Toimitila- ja liiketontteja tullaan luovuttamaan tänä vuonna noin 70 000 kem². Teollisuus- ja varastotonttien pääasiallinen luovutuskohde on Kivikon teollisuusalue. Kalasataman keskuksen toteuttaminen on alkanut. Keski-Pasilan keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailun ensimmäinen vaihe on päättynyt ja kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn valittavat ehdokkaat ratkaistaan vuoden loppuun mennessä. Vanhojen ostoskeskusten kehittämistä jatketaan ja luodaan edellytykset Länsi-Metron toteuttamiselle. MA-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tontinluovutuskilpailuja.

Maapoliittisten periaatteiden mukaisesti Östersundomista hankintaan tänä vuonna maata noin 60 hehtaaria.

Geoteknisen osaston pohjatutkimusten kilpailutus ratkaistiin kiinteistölautakunnassa 1.12.2011. Vuoden 2011 alusta on aloitettu seuraamaan kaikkien pohjatutkimusten valmistumisen oikea-aikaisuutta. Laaditun mittarin mukaan työt ovat valmistuneet noin 80 %:sti määräaikaan mennessä.

Kaupunkimittausosaston palvelujen kysyntä on jatkunut kohtalaisen hyvänä. Tässä vaiheessa arvioidaan, että toimintatuotot toteutuvat talousarvion mukaisesti. Irtaimen omaisuuden määrärahaa jää käyttämättä noin 0,1 milj. euroa arvioitua pienempien investointikustannusten ja kehityshankkeiden viivästymisen vuoksi. Käyttömenoissa ennustetaan ylitystä, koska käyttömenosäästöt eivät riitä tulospalkkioiden maksamiseen täysimääräisenä. Seudullisen pienmittakaavaisen ilmakuvauksen aineistot on saatu kaupungin käyttöön. Digitaaliseen korkeusmalliin perustuvaan tulvakarttaan on tuotettu 10 cm korkeuskäyrät koko kaupungin alueelta.

Asunto-osaston asunnonvälityksen web-portaalia on kehitetty suunnitelman mukaisesti. Uusina ominaisuuksina on toteutettu



15.12.2011

palvelusuhdeasuntojen ”ostoskori”, lomakeuudistus sekä asukkaiden käyttöön tarkoitettu asunnonvaihtopörssi (kaksisuuntainen asiointipalvelu). Asumisoikeusasioiden asiakaskirjeet on sähköistetty.

Ennusteen mukaan osaston sitovaa tavoitetta (uudet ara-vuokra-asunnonsaajat, kpl) ei saavuteta vanhojen asuntojen vaihtuvuuden huomattavasta pienenemisestä sekä tarjolle tulleiden asuntojen lukumäärästä johtuen.

Talven lumiolosuhteet aiheuttivat tilakeskukselle miljoonaluokan kustannukset. Lisäksi talviolosuhteet ovat aiheuttaneet rakennuksiin runsaasti kosteusvaurioita. Muun muassa näistä syistä johtuen tilakeskus ylittää menotason viidellä miljoonalla eurolla. Tulokertymän odotetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti. Toteutetuista ja menossa olevista ohjaustoimenpiteistä huolimatta sitovaa toimintakatetavoitetta ei ennusteen mukaan saavuteta.

Tilojen vajaakäyttöasteen pitäminen alhaisena on ollut hankalaa. Vajaakäyttöasteen laskentakaava on määritelty uudelleen, joten määrä ei ole vertailukelpoinen aikaisempaan laskentatapaan verrattuna. Sitovan tavoitteen toteutuminen näyttää kuitenkin tässä vaiheessa mahdolliselta. Palveluverkkojen tarkastelussa mahdollisesti vapautuvien tilojen osalta tehdään selvitykset uudelleenkäyttömahdollisuuksista tai tiloista luopumisesta.

Hankepalveluissa panostetaan rakennuttamisen tilaamisen kehittämiseen lisäämällä yksityisten rakennuttajakonsulttien käyttöä sekä kehittämällä hankkeiden tietoteknisiä valmiuksia mm. sähköistä urakkakilpailutusta, hankkeiden suunnittelun tietomalleja sekä sähköisiä projektipankkeja.

Kiinteistöjen ylläpidossa painopistealueena ovat erityisesti energiansäästötoimenpiteet, ja toimintaa on jatkettu ja laajennettu viime vuoden lopulla käynnistyneen energiatehokkuushankkeen ”ekoteon” pohjalta. Kiinteistönhoitosopimusten uudistaminen on käynnissä. Samoin vastuunjaon selkeyttäminen erityisesti kiinteistöjen käyttäjäpalveluiden osalta on käynnissä.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä 5.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi



15.12.2011

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Tulosbudjetin 2011 toteutuminen |
| 2 | Investoinnit vuonna 2011 |
| 3 | Investoinnit, Tilakeskuksen hankkeet 2011 |
| 4 | Toiminnalliset tavoitteet |
| 5 | Osastojen katsaukset |

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet



§ 639

**Esitys kaupunginhallitukselle irtaimen omaisuuden määrärahojen
ylitysoikeudeksi vuodelle 2012**

HEL 2011-009049 T 02 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirastolle myönnettäisiin 276 000 euron ylitysoikeus vuoden 2012 talousarvion irtaimen omaisuuden perushankintaan talousarviokohtaan 8 09 36.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Talous- ja suunnittelukeskus
Kmo
To

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirastolle myönnettäisiin 276 000 euron ylitysoikeus vuoden 2012 talousarvion irtaimen omaisuuden perushankintaan talousarviokohtaan 8 09 36.

Esittelijä

Kiinteistöviraston vuoden 2011 irtaimen omaisuuden määrärahasta jää käyttämättä ennusteen mukaan 276 000 euroa.

Kiinteistöviraston vuoden 2012 talousarvioon tulisi myöntää ylitysoikeus, joka kattaa vuodelta 2011 siirtyneet seuraavat hankkeet: koordinaatistojärjestelmän uudistamishanke, paikkatietoytimen tietokantaohjelmiston lisenssilajajennus, kuntarekisterin toimitustieto-osan ja metatietorakenteiden toteutushankkeet, sähköisen asioinnin määrittely ja suunnittelu, paikkatietopalveluohjelmiston versionvaihto, kauppahintarekisterin uudistaminen sekä kauppahintajärjestelmän siirtäminen kuntatietojärjestelmä Factaan.

Esittelijä



15.12.2011

Vp/3

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Talous- ja suunnittelukeskus
Kmo
To

Otteen liitteet



§ 640

**Esitys kaupunginhallitukselle lähiöprojektin määrärahojen
ylitysoikeudeksi vuodelle 2012**

HEL 2011-009046 T 02 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirasto oikeutettaisiin ylittämään vuoden 2012 talousarvion talousarviokohdan 5 21 01 lähiöprojektin määrärahan osuudella, mikä vastaa vuoden 2011 vastaavan talousarviokohdan säästöä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

1 Lähiöprojektin ylitysoikeusesitys vuonna 2012

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirasto oikeutettaisiin ylittämään vuoden 2012 talousarvion talousarviokohdan 5 21 01 lähiöprojektin määrärahan osuudella mikä vastaa vuoden 2011 vastaavan talousarviokohdan säästöä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.9.2008, 1128§ lähiöprojektin projektisuunnitelman vuosille 2008–2011. Lähiöprojektin määrärahat (määräraha 473 000 euroa+ ylitysoikeus 159 000 euroa) yhteensä 632 000 euroa sisältyvät kiinteistöviraston vuoden 2011 talousarvioon. Määrärahoista ennustetaan säästävän noin 180 000 euroa.

Lähiöprojektin vuodelta 2011 siirtyvien hankkeiden toteutuminen edellyttää, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistövirastolle 180 000 euroa ylitysoikeutena vuoden 2012 lähiöprojektin määrärahaan, talousarviokohtaan 5 21 01. Selvitys siirtävistä hankkeista liitteessä 1.

Esittelijä



15.12.2011

Vp/4

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

1 Lähiöprojektin ylitysoikeusesitys vuonna 2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Otteen liitteet



§ 641

Esitys kaupunginhallitukselle asematunnelin tilojen uusiksi vuokrausperusteiksi ja nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi

HEL 2011-009469 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Kaivokatu

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kaivokadun Tunneli Oy:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosasta (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitsevan noin 3 600 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaalityötiloja, teknisiä tiloja sekä uusia kellaritiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2060 saakka ja muutoin seuraavilla ehdoilla:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Muiden tilojen kerrosalan osalta ei maanvuokraa peritä.

Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta.

2

Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määritellään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen.

3

Vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata kustannuksellaan vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulkutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja, ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiäaikoina.

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.



4

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuriset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalityilat.

5

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

6

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti jatkaa kaupungin ja Kaivokadun Tunneli Oy:n välillä solmittua maanvuokrasopimusta nro 19233 ja ED 1203 kuudella kuukaudella siten, että molempien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aika päättyy 30.6.2012.

Sopimusten perusteella määräytyvästä maanvuokrasta peritään 1.1.2012 - 30.6.2012 välisenä aikana 30 %.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Sponda Oyj

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



15.12.2011

kiinteistölautakunta

Kaupungin sisäinen jakelu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kaivokadun Tunneli Oy:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosasta (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitsevan noin 3 600 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaalityötiloja, teknisiä tiloja sekä uusia kellaritiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2060 saakka ja muutoin seuraavilla ehdoilla:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Muiden tilojen kerrosalan osalta ei maanvuokraa peritä.

Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta.

2

Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määritellään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen.

3

Vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata kustannuksellaan vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulkutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina.

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

4

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja



15.12.2011

hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalitilat.

5

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

6

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päättäneen jatkaa kaupungin ja Kaivokadun tunneli Oy:n välillä solmittua maanvuokrasopimusta nro 19233 ja ED1203 kuudella kuukaudella siten, että molempien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aika päättyy 30.6.2012.

Sopimusten perusteella määräytyvästä maanvuokrasta peritään 1.1.2012 - 30.6.2012 välisenä aikana 30 %.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tiivistelmä

Kaivokadun Tunneli Oy hallitsee kahden kaupungin maanvuokrasopimuksen nojalla Kaivokadun alla sijaitsevia Asematunnelin tiloja. Sopimusten mukainen alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010 ja sopimusten mukaan tuli vuokra-alueella olevien vuokralaisen omistamien rakenteiden ja laitteiden siirtyä korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokrakauden päättyessä ja ne saadaan edelleen pysyttää paikoillaan edellyttäen, että osapuolten kesken päästään sopimukseen ko. alueen vuokraehdoista.

Koska Asematunnelia, Rautatientorin metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 käsittely ja siihen liittyvät Asematunnelin tilojen sopimusjärjestelyt ovat edelleen kesken, kiinteistölautakunta on kahdella päätöksellä



15.12.2011

tilapäisesti jatkanut Asematunnelin vuokrasopimuksia eräin muutoksin kuusi kuukautta kerrallaan eli 31.12.2011 saakka.

Asematunnelin korjaustyö voidaan tehdä vain Spondan omistamien Citycenterin tilojen kautta. Koska hanketta varten valmisteltu asemakaavan muutos ei ole kuitenkaan voimassa, korjaustöitä ei voida toistaiseksi käynnistää.

Töiden suorittaminen edellyttää lisäksi, että Rautatientorin metroaseman henkilöturvallisuutta parannetaan ennen Asematunnelin korjaustyön aloittamista. Tästäkään ei ole suunnitelmia tai päätöksiä, joten tässä vaiheessa on perusteltua jatkaa Kaivokadun Tunneli Oy:n nykyisiä vuokrasopimuksia, jotta tilojen tyhjentäminen kokonaan voidaan välttää.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että Kaivokadun alla sijaitseva Asematunnelin maanalaisten tilojen alue vuokrattaisiin Kaivokadun Tunneli Oy:lle pitkäaikaisella noin 50 vuoden maanvuokrasopimuksella kaavamuutoksen mukaiseen tarkoitukseen 31.12.2060 saakka ja edelleen yhtiön omistukseen jääville tiloille vahvistettaisiin vuokrausperusteet. Yhtiön on tarkoitus Citycenterin kauppakeskuskiinteistön peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeeseen liittyen uudistaa Asematunnelin tilat.

Samalla lautakunta jatkaisi nykyisiä vuokrasopimuksia edelleen kuudella kuukaudella eli 30.6.2012 saakka. Uusi pitkäaikainen vuokrasopimus tehtäisiin heti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokrausperusteet.

Esittelijä

Voimassa oleva vuokrasopimus ja sen jatkamiset

Kaivokadun Tunneli Oy:n koko osakekannan omistaa Sponda Oyj.

Kaupunki on vuokrannut Kaivokadun Tunneli Oy:lle Asematunnelia varten kahdella eri maanvuokrasopimuksella nro 19233 ja ED 1203 Kaivokadun katualueella olevan yhteensä noin 3 600 m²:n suuruisen kadunalaisen alueen. Alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010 ja sopimusten mukaan vuokra-alueella ovat vuokralaisen omistamat rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokrakauden päättyessä ja ne saadaan edelleen pysyttää paikoillaan edellyttäen, että osapuolten kesken päästään sopimukseen ko. alueen vuokraehdoista.

Kiinteistölautakunta on, vireillä olevan Asematunnelin, Rautatientorin metroaseman lippuhallin ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 käsittelyn keskeneräisyydestä johtuen,



päätöksillään 16.12.2010 ja 28.6.2011 tilapäisesti jatkanut Kaivokadun Tunneli Oy:n vuokrasopimusta kuusi kuukautta kerrallaan eli 31.12.2011 saakka. Vuokra-alue käsittää tällä hetkellä vain osan entisistä Asematunnelin tiloista, koska vuokralainen luovutti vuokrasopimuksen mukaisesti noin 1 285 m²:n suuruiset Rautatien torin metroasemalla hallitsemansa huonetilat 1.1.2011 lukien korvauksetta kaupungin (HKL:n) hallintaan.

Kaivokadun Tunneli Oy:n omistuksessa olevien Asematunnelin tilojen laajuus on noin 3 508 m², josta myymälätilojen osuus on noin 1 187 m². Merkittävä osa tiloista on joko tyhjiä tai tyhjenemässä sen johdosta, että niiden vuokrasopimukset on irtisanottu Asematunnelin kaavamuutoksen mukaisia peruskorjaus-, muutos- ja laajennustöitä varten.

Asematunnelin asemakaavamuutos nro 11982

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.10.2010 ja 26.5.2011 lähettää Asematunnelia, Rautatien torin metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kiinteistölautakunta on 16.12.2010 antanut lausunnon kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin. Liiketiloja lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen (Kompassitaso). Myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan.

Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistuvat. Korvaavat esteettömät yhteydet on rakennettu Makkaratalon kiinteistöön. Porrasyhteydet Asema-aukiolta, rautatieaseman edustalta sekä raitiovaunupysäkkialueen länsipäästä säilyvät ennallaan.

Kaavamuutostarttaan merkitty Asematunnelin rakennusoikeus olisi 3 630 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 625 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Lisäksi saisi rakentaa sosiaali-tilat, tekniset tilat sekä huoltoliikenne- ja huoltotilat sekä varastot. Maanalaisia tiloja varten ei tarvitse järjestää pysäköintipaikkoja. Myymälätilojen lopullinen laajuus selviää vasta jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavamuutos on mm. metroaseman henkilöturvallisuuteen liittyvien lisäselvitysten vuoksi edelleen kesken.



Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja sen vuokrausperusteet

Esittelijä toteaa, että Asematunnelin tilat muodostavat yhtenäisen tilakokonaisuuden, joka sijoittuu kaupungin omistamien katualueiden lisäksi Citycenteriin kuuluvien Kiinteistö Oy Keskuskatu 6:n, Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 6:n alueille. Sponda Oyj:n omistamassa Citycenterin kauppakeskus-kiinteistössä on käynnissä laaja peruskorjaus- ja uudisrakennushanke. Sen yhteydessä Citycenterin huolto keskitetään korttelialueelle rakennettaviin uusiin maanalaisiin huoltotiloihin. Huollon käytössä nykyisin olevat kellaritilat ja kiinteistön alueella olevat Asematunneliin liittyvät myymälä- ja muut tilat peruskorjataan ja uudistetaan sekä Citycenterin ja Asematunnelin kompassitason välille rakennetaan jalankulkuyhteys ja liiketiloja.

Katu- ja yleisille alueille sijoittuvien Asematunnelin tilojen peruskorjaaminen ja laajentaminen on mahdollista ainoastaan Citycenterin kiinteistön ja sen tilojen kautta. Hanke edellyttää Asematunnelin ja Rautatientorin metroaseman alueella voimassa olevan asemakaavan muuttamista, jota koskee em. kaavamuutos nro 11982. Lisäksi hanke edellyttää sitä, että kaavamuutokseen liittyvät Rautatientorin metroaseman henkilöturvallisuuteen liittyvät kysymykset ratkaistaan ennen peruskorjauksen käynnistämistä.

Sponda Oyj:n ja kaupungin neuvottelujen tuloksena on Citycenterin ja Asematunnelin kiinteistöjen kehittämisen edistämiseksi ja niiden tilojen peruskorjauksen ja laajentamisen mahdollistamiseksi päädytty ratkaisuun, jossa Asematunnelin tilat jäisivät edelleen Kaivokadun Tunneli Oy:n omistukseen. Tilojen siirtymistä nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesti kaupungin omistukseen lykättäisiin. Kaavamuutoksen nro 11982 mukaisten peruskorjaus-, muutos- ja laajennustöiden yhteydessä nykyiset liiketilat puretaan käytännössä kokonaan ja rakennetaan osittain uuteen paikkaan. Samalla kaikki tekniset järjestelmät uusitaan.

Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitseva noin 3 600 m²:n suuruisen maanalainen määräala vuokrattaisiin Kaivokadun Tunneli Oy:lle sen omistamia Asematunnelin maanalaisia tiloja varten pitkäaikaisella noin 50 vuoden maanvuokrasopimuksella 31.12.2060 saakka.

Asematunnelin maanalaisten tilojen vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta, joka olisi tällä hetkellä (indeksi 18,27) 1 644 e/k-m². Vuokra perittäisiin kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta. Muiden tilojen kuten



15.12.2011

sosiaali-tilojen, teknisten tilojen sekä huoltoliikenne- ja huoltotilojen ja varastojen osalta ei maanvuokraa perittäisi. Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määriteltäisiin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen. Kaavamuutoksen pohjana olevien suunnitelmien mukainen vuokra olisi 298 440 euroa vuodessa ($3\,630\text{ k-m}^2 \times 90\text{ e/k-m}^2 \times \text{ind.}18,27 \times 5\%$).

Vuokralaisen peruskorjaisi kustannuksellaan vuokra-alueella olevat omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitetun jalankulkutunnelin ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti siten, että mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina. Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaisi vuokralainen.

HKL:n omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m^2 :n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaali-tilat.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta. Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Nykyisen vuokrasopimuksen tilapäinen jatkaminen

Koska kaavamuutoksen nro 11982 käsittely on kesken ja, jotta viivästys ei johtaisi korjaustöiden keskeytymiseen tai viivästymiseen Citycenterin tiloissa, Kaivokadun Tunneli Oy:n ja kaupungin välisiä vuokrasopimuksia tulisi jatkaa edelleen kuudella kuukaudella eli 30.6.2012 saakka. Tänä aikana pyritään neuvottelemaan Sponda Oyj:n kanssa pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja muut sopimusjärjestelyt, joiden turvin Asematunnelin tiloihin suunniteltu peruskorjaus voidaan toteuttaa ja tilat saattaa asianmukaiseen kuntoon. Kaavamuutoksen ja suunniteltujen korjausten toteuttaminen edellyttää henkilöturvallisuutta parantavia muutoksia myös kaupungin omistaman Rautatien metroaseman tiloissa. Nämä muutokset on tehtävä samanaikaisesti Asematunnelin tiloissa tehtävien korjaustöiden kanssa ja niiden toteuttamisesta on sovittava erikseen ennen kuin alueelle laaditaan



15.12.2011

kaavamuutoksen mukaisten korjaustöiden suorittamiselle
Asematunnelin tiloissa voidaan saada rakennuslupa.

Kaivokadun Tunneli Oy:llä on hallinnassa myymälä-, liike- ja varastotiloja vuoden 2011 alussa yhteensä 1 496 m², joista merkittävä osa on joko tyhjänä tai tyhjenemässä. Koska yhtiön hoitovastuu muun muassa Asematunnelin laajojen yleisten alueiden osalta säilyy entisellään tilojen vajaakäytöstä huolimatta, esittelijän mielestä maanvuokrasta tulisi edelleen periä vain 30 % sinä aikana, jolloin esitetty tilapäisjärjestely on voimassa.

Asematunnelin vuokra on vuonna 2011 ollut 69 630 euroa, josta on peritty 30 %.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Sponda Oyj

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 642

**Lausunto kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen
toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta**

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja
asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja
asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty
Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset
tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen
jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä.
MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin
vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja
mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen.
Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen
pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja
määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18
erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden
uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka
koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja
asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden
määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita
käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on
kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena
pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä
määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin
maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle.
Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500
asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021.
Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-



m², joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m²/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lieenee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

”Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa”

MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.

Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-



tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevana vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu. Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevana vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin. ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta



urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaaion ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

”Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.”

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhdanteessa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisoasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäyttösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA - tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:



”Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Alueellinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.”

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkäntähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet, joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiiritasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.



Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvut ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on



todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisikin toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentumista. Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisiin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.

Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut



siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työ määrä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennus alalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuina ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettyinä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m², eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee



asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

"Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta."

Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m²/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m²/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm. maankäyttösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.



Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyymin yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymenttelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m²/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m²) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m² kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m² kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista. Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin



keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m². Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viime vuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääräistä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m² keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättin keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole asuntotuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää.



Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m²) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

"Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²."

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskipinta-alasääntöön (75 h-m²) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskipinta-ala määritetään.

Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen keskipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m² ja Arabianranta n. 62 h-



m²). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittyy pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi, todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m² asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon, joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille,



jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasantotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeet vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.

Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliömetriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.

Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi



15.12.2011

tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m² on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

"Hyötysuhde" oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissa arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin "tavoitteellinen" ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hakeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



15.12.2011

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Liitteet

1 MA-ohjelman 2012 -luonnos

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä. MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen. Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18 erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 1.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle.



15.12.2011

Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021. Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-m², joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m²/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lienee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

”Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa”

MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.



Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevana vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu. Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevana vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin.



ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaaation ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

"Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäytösopimuksilla."

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhdanteessa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisotasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäytösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA -tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.



Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:

"Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä."

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkäntähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet, joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiiratasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun



tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvut ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla



Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisikin toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentumista. Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisiin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.



Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työmäärä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennusallalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuina ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettyä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m², eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää



korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

”Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.”

Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m²/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m²/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm.



maankäytösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.

Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyymilla yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymenettelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m²/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m²) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m² kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m² kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista.



Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m². Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viime vuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääristä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m² keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättäneen keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole asuntotuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus



(esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m²) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

"Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²."

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskipinta-alasääntöön (75 h-m²) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskipinta-ala määritetään.

Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen



15.12.2011

keskipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m² ja Arabianranta n. 62 h-m²). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittyy pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi, todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m² asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon,



joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille, jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasantotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pientalotontit opiskeleja- ja nuorisotasuohjelmat vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.

Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliömetriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.



Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m² on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

”Hyötysuhde” oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissa arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin ”tavoitteellinen” ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hakeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnos ja lausuntopyyntö



Talous- ja suunnittelukeskuksen asunto-ohjelmatiimi on yhteistyössä MA-sihteeristön kanssa laatinut luonnoksen vuosien 2012 - 2021 asuntopoliittiseksi ohjelmaksi.

Hallintokeskus pyytää Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 - luonnoksesta lausuntoa 16.12.2011 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 21.12.2011 saakka.

Lautakunnalle esitetään, että se antaisi asiasta kaupunginhallitukselle päätösehdotuksen mukaisen lausunnon.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Liitteet

1 MA-ohjelman 2012 -luonnos

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 133

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska



15.12.2011

vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on



kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvataisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle.



Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäästösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoitunut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.



15.12.2011

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyyttä vastaisi mahdollisimman hyvin



15.12.2011

kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregaatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kuin maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa



15.12.2011

median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi



15.12.2011

Nuorisolautakunta 24.11.2011 § 90

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat järkevien liikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä tulee vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja jopa yli tavoitetason. Viime vuonna näitä asuntoja valmistui noin 550. Kuitenkin näiden asuntojen valmistumisen vuosittainen vaihtelu on suurta. Esimerkiksi vuonna 2008 nuoriso- ja opiskelija-asuntoja ei tuotettu käytännössä lainkaan.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan mielestä uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja väestörakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden mukana on mahdollista tuottaa elävämpää kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisten kohtaamisen areenoiden kehittelyn kautta voidaan organisoida asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista nuorten asumisratkaisujen suunnittelussa ja kehittämisessä.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyyppikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan



15.12.2011

Vastaehdotus:

Tiihonen Tuomas: Lisätään lausuntoon uusi kohta (4):

Opiskelija- ja nuorisotasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyypikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Kannattajat: Sandberg Johanna

Vastaehdotus:

Perälä Erkki: Vastaehdotus:

"... elävämpää kaupunkirakennetta." jälkeen:

"Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyteen."

Kannattajat: Ahola Riku

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.11.2011 § 336

Pöydälle 22.11.2011

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi



15.12.2011

§ 643

Esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2011 talousarvion eräiden käyttämättä jäävien investointimäärärahojen ylitysoikeudeksi vuodelle 2012

HEL 2011-009487 T 02 02 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle ylitysoikeutena vuodelle 2012 vuonna 2011 TA- kohdasta 8 02 01 03 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet / terveystoimen uudisrakennushankkeet käyttämättä jäävät investointimäärärahat 5,5 miljoonaa euroa TA- kohtaan 8 02 01 03 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet / terveystoimen uudisrakennushankkeet.

Lisäksi esitetään ylitysoikeutta vuodelle 2012 lähiörahastohanke Nro 14358, Jakomäen yläaste, pihan perusparannus, 700 000 euroa ja TA 8 01 02 17 Suvilahden teräksinen kaasukello, 500 000 euroa.

Lopulliset euromäärät selviävät sen jälkeen, kun kaikki tilikaudelle 2011 kohdistuvat laskut on tammikuussa 2012 viety kirjanpitoon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_4 ennuste_ 2011 ylitysoikeusesitys

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle ylitysoikeutena vuodelle 2012 vuonna 2011 TA- kohdasta 8 02 01 03 Tilakeskuksen



15.12.2011

uudis- ja lisärakennushankkeet / terveystoimen uudisrakennushankkeet käyttämättä jäävät investointimäärärahat 5,5 miljoonaa euroa TA-kohtaan 8 02 01 03 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet / terveystoimen uudisrakennushankkeet.

Lisäksi esitetään ylitysoikeutta vuodelle 2012 lähiörahastohanke Nro 14358, Jakomäen yläaste, pihan perusparannus, 700 000 euroa ja TA 8 01 02 17 Suvilahden teräksinen kaasukello, 500 000 euroa.

Lopulliset euromäärät selviävät sen jälkeen, kun kaikki tilikaudelle 2011 kohdistuvat laskut on tammikuussa 2012 viety kirjanpitoon.

Esittelijä

Kaupunginhallituksen 29.11.2011 vahvistaman vuoden 2011 talousarvion noudattamisohjeiden kohdan 5.3 mukaan, mikäli hallintokunnalla on loppuvuoteen siirtyviä investointihankkeita, joiden seuraavalle vuodelle siirtyvä rahoitustarve on selvinnyt vasta vuoden 2012 talousarvioehdotuksen käsittelyn jälkeen, hallintokunta voi tehdä määrärahan ylitysoikeusesityksen tälle hankkeelle vuonna 2012. Perusteena on vastaavansuuruinen määrärahasäästö vuonna 2011. Ylitysesitys on tehtävä vuoden 2011 loppuun mennessä.

Uudisrakentamismäärärahaa jää käyttämättä 5,5 miljoonaa euroa TA-kohdasta 8 02 01 03 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet / terveyskeskuksen uudisrakennukset / Itäinen yhteispäivystys, koska Itäinen yhteispäivystys toteutuu aiottua hitaammin. Tätä summaa esitetään siirrettäväksi vuonna 2012 hankkeen käyttöön TA-kohtaan 8 020103 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet / terveyskeskuksen uudisrakennukset / Itäinen yhteispäivystys.

Esitetty euromäärä on 4. ennusteen perusteella arvioitu määräraha ja lopulliseksi ylitysoikeudeksi esitettävä euromäärä selviää vasta, kun kaikki tilikaudelle 2011 kohdistettavat laskut on tammikuussa viety kirjanpitoon.

Tilakeskuksella on yksi lähiörahastohanke Nro 14358, Jakomäen yläaste, pihan perusparannus, josta v. 2011 säästyneet määrärahat 700 000 euroa esitetään ylitysoikeudeksi vuodelle 2012.

Tilakeskuksen hanke, Suvilahden teräksisen kaasukellon kunnostamisen TA 8 01 02 17 erikoismäärärahasta jää käyttämättä 500 000 euroa vuonna 2011. Säästynyt määräraha esitetään ylitysoikeudeksi vuodelle 2012.

Esitys määrarahasiirrosta on tehty neljännen investointiennusteen perusteella. Lopulliset talousarviokohtien toteutumat selviävät vasta



15.12.2011

tammikuun lopulla, kun kaikki tilisiirrot on tehty. Tällöin tilakeskus tekee tarpeelliset korjaukset ja tarkennukset.

Investointitalouden 4. toteutumaennuste 2011 - ylitysoikeusesitys vuodelle 2012 on liitteenä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_4 ennuste_2011 ylitysoikeusesitys

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 644

**Esitys kaupunginhallitukselle erään kaupunginhallituksen
käytettäväksi esitetyn talousarvion kohdan siirtämiseksi
kiinteistölautakunnan käyttöön vuonna 2012**

HEL 2011-009483 T 02 02 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan käyttämään vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 02 04, Kaupungintalokorttelien kehittäminen, kaupunginhallituksen käytettäväksi osoitetut määrärahat 6,1 miljoonaa euroa vuoden 2012 talonrakennusinvestointiohjelman toteuttamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Khs oikeuttaisi kiinteistölautakunnan käyttämään vuoden 2012 talousarvion kohdassa 8 02 04, Kaupungintalokorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi osoitetut määrärahat 6,1 miljoonaa euroa vuoden 2012 talonrakennusinvestointiohjelman toteuttamiseen.

Esittelijä

Vuonna 2011 talonrakennuksen investointien määrä on kasvanut noin 179 miljoonaan euroon. Tilakeskus esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan käyttämään Khn käytettäväksi talousarviokohdassa 8 02 04, Kaupungintalokorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi vuodelle 2012 osoitetut määrärahat talonrakennusinvestointiohjelman toteuttamiseen.



15.12.2011

Ko. talousarviokohdassa ovat kaikki hankkeet aktiivisia. Tilakeskus joutuisi vuoden aikana anomaan useita kertoja määrärahoja hankkeille.

TA kohtaan 8 02 04, Kaupungintalokorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi, on talousarviossa osoitettu 6,1 miljoonaa euroa. Tämän summan kiinteistölautakunta esittää käyttöönsä vuoden 2012 alusta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 645

Esitys kaupunginhallitukselle tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamiseen TA 80201 myönnetystä määrärahasta, määrärahasiirto tilakeskuksen korjaushankkeisiin TA 80202, sekä talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot 2011

HEL 2011-009540 T 02 02 02

Päätös

A

Lautakunta päätti siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohta 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeet, varattujen talousarvion alakohtien käyttämättä jääviä varoja seuraavasti yhteen siten, että yhteenlasketusta summasta tulee 6,0 miljoonaa euroa, siirrettäväksi kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet:

- alakohdasta 8 02 01 01, opetustoimen uudisrakennushankkeet siirretään 210 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 02, sosiaalitoimen uudisrakennushankkeet siirretään 1 460 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 03, terveystoimen uudisrakennushankkeet siirretään 2 550 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 04, muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet siirretään 640 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 05, uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu siirretään 1 140 000 euroa

Yhteensä 6 000 000 euroa.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle, että se siirtäisi, TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamiseen vuodelle 2011 myönnetystä, käyttämättä jääneestä määrärahasta 6 000 000 euroa kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet.

C

Lautakunta päätti ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää siirtää kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeet 6 000 000 euroa kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen



15.12.2011

korjausrakentamishankkeet, siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohtaan 8 02 02, Korjausrakentamishankkeet, varattuja varoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 8 720 000 euroa alakohtaan 8 02 02 01, Opetustoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 3 680 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 05, Korjaushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu, siirretään 390 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet
- kaupunginvaltuuston tässä samassa asiakohdassa päättämästä 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen, siirretään 1 110 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet
- kaupunginvaltuuston tässä samassa asiakohdassa päättämästä 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen, siirretään 4 890 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_4 ennuste_ 2011 siirrot

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus



15.12.2011

A

Lautakunta päättäneen siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohta 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeet, varattujen talousarvion alakohtien käyttämättä jääviä varoja seuraavasti yhteen siten, että yhteenlasketusta summasta tulee 6,0 miljoonaa euroa siirrettäväksi kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet:

- alakohdasta 8 02 01 01, opetustoimen uudisrakennushankkeet siirretään 210 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 02, sosiaalitoimen uudisrakennushankkeet siirretään 1 460 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 03, terveystoimen uudisrakennushankkeet siirretään 2 550 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 04, muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet siirretään 640 000 euroa
- alakohdasta 8 02 01 05, uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu siirretään 1 140 000 euroa

Yhteensä 6 000 000 euroa.

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle, että se siirtäisi, TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamiseen vuodelle 2011 myönnetystä käyttämättä jääneestä määrärahasta 6 000 000 euroa kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet.

C

Lautakunta päättäneen ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää siirtää kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeet 6 000 000 euroa kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet, siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohtaan 8 02 02, Korjausrakentamishankkeet, varattuja varoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 8 720 000 euroa alakohtaan 8 02 02 01, Opetustoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 3 680 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet



15.12.2011

- alakohdasta 8 02 02 05, Korjaushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu, siirretään 390 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet
- kaupunginvaltuuston tässä samassa asiakohdassa päättämästä 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen, siirretään 1 110 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet
- kaupunginvaltuuston tässä samassa asiakohdassa päättämästä 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen, siirretään 4 890 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet.

Esittelijä

Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, kohta 8 02 01.

Talousarviossa talonrakentamiseen tilille 8 02 01 on varattu uudis- ja lisärakentamishankkeisiin kiinteistölautakunnan käytettäväksi ylitysoikeuksineen 53 490 000 euron määräraha. Määräraha on jaettu viiteen alakohtaan.

Määrärahasta jää käyttämättä 11 520 000 euroa.

Korjausrakentamishankkeissa Tilakeskukselle päätetyt määrärahat ylittävät 6 000 000 euroa. Jotta korjausrakentamiseen päätetyt määrärahat riittäisivät, Tilakeskus esittää, että kohdasta TA 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeet, varattujen talousarvion alakohtien käyttämättä jääviä varoja siirretään seuraavasti yhteen siten, että yhteenlasketusta summasta tulee 6,0 miljoonaa euroa siirrettäväksi kohtaan TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentamishankkeet

- alakohdasta 8 02 01 01, opetustoimen uudisrakennushankkeet siirretään 210 000 euroa

- alakohdasta 8 02 01 02, sosiaalitoimen uudisrakennushankkeet siirretään 1 460 000 euroa

- alakohdasta 8 02 01 03, terveystoimen uudisrakennushankkeet siirretään 2 550 000 euroa

- alakohdasta 8 02 01 04, muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet siirretään 640 000 euroa

- alakohdasta 8 02 01 05, uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu siirretään 1 140 000 euroa



15.12.2011

Yhteensä 6 000 000 euroa.

Tilakeskuksen korjausrakennushankkeet, kohta 8 02 02.

Talousarviossa talonrakentamiseen tilille 8 02 02 on varattu tilakeskuksen korjaushankkeisiin kiinteistölautakunnan käytettäväksi ylitysoikeuksineen 119 530 000 euron määräraha. Määräraha on jaettu viiteen alakohtaan.

Ennakoimattomia ja yllättäviä turvallisuuteen ja terveellisyys-vaikuttaneita korjaustarpeita ja -kohteita toteutui vuonna 2011 paljon ohjelmoitua enemmän. Korjausrakentamiseen osoitettu määräraha ei riitä, vaan se ylittyy 6 000 000 eurolla. Jotta korjausrakentamiseen osoitetut määrärahat riittäisivät, kaupunginvaltuuston tulisi siirtää uudisrakentamismäärärahoja 6 000 000 euroa kohdasta TA 8 02 01, Tilakeskuksen uudisrakentamishankkeet kohtaan TA 8 02 02, Korjausrakentamishankkeet. Mikäli kaupunginvaltuusto päättää määrärahasiirrosta, voi lautakunta päättää alakohtien välisistä siirroista seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 8 720 000 euroa alakohtaan 8 02 02 01, Opetustoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 3 680 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 05, Korjaushankkeiden tarveselvitykset ja muu suunnittelu, siirretään 390 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet
- ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää tässä samassa asiakohdassa 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen lautakunta siirtää 1 110 000 euroa alakohtaan 8 02 02 02, Sosiaalitoimen korjaushankkeet
- ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää tässä samassa asiakohdassa 6 000 000 euron siirtomäärärahasta kohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentaminen TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjausrakentaminen lautakunta siirtää 4 890 000 euroa alakohtaan 8 02 02 03, Terveystoimen korjaushankkeet

Esitys määrärahasiirroista on tehty neljänneen investointiennusteen perusteella. Lopulliset talousarviokohtien toteutumat selviävät vasta tammikuun lopulla kun kaikki tilisiirrot on tehty. Tällöin tilakeskus tekee tarpeelliset korjaukset tai tarkennukset.



15.12.2011

Liitteenä taulukko alakohtien välisistä siirroista 2011.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_4 ennuste_ 2011 siirrot

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 646

Päiväkoti Poutapilven lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2011-009305 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti korottaa päiväkotia Poutapilven uudisrakennushankkeen lisä- ja muutostyövarauksen arvonlisäverottomana 415 000 euroon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832
pekka.talonpoika(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen korottaa päiväkotia Poutapilven uudisrakennushankkeen lisä- ja muutostyövarauksen arvonlisäverottomana 415 000 euroon.

Esittelijä

Kiinteistölautakunta on tehnyt päätöksen urakoitsijan valinnasta 19.10.2010 668 §. Projektinjohtourakan tarjouksen enimmäishinta arvonlisäverottomana oli 3 253 780 euroa. Päätöksessä lisä- ja muutostyövaraus oli 135 940 euroa arvonlisäverottomana.

Hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta on 4 076 269 euroa.

Hankkeen toteutuksen yhteydessä on tullut esiin yllätyksiä, joita ei ole osattu ottaa huomioon hankkeen suunnittelun yhteydessä. Muun muassa rakennuksen sadevesiviemäriä ei pystytty toteuttamaan suunnitelmien mukaisesti, koska tontin sisäpuolella kulkeneet kaukolämpöputket eivät olleet johtokartan mukaisessa paikassa. Lisäksi rakennesuunnittelijan toimittamat runkosuunnitelmat myöhästyivät yli kuukauden, mikä aiheutti rakentamisen aikatauluun kuukauden viiveen. Lisäajan työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset urakoitsija on oikeutettu laskuttamaan tilaajalta. Rakennesuunnittelussa



15.12.2011

on muutenkin ollut puutteita, joista tilakeskus on reklamoinut rakennesuunnittelutoimistolle ja vaatinut korvauksia.

Lisäksi pelastuslaitoksen palotarkastaja vaati palotarkastuksessa rakennuksessa olevien ulkovarastojen osastointia, mitä ei oltu aikaisemmassa vaiheessa vaadittu.

Lisä- ja muutostyövaraus tulee korottaa 415 000 euroon arvonlisäverottomana.

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamisohjelmassa vuosina 2010 - 2014.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832
pekka.talonpoika(a)hel.fi

Otteet

Ote
Tilakeskus

Otteen liitteet
Esitysteksti



15.12.2011

§ 647

Lasten päiväkotia Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta L6 P1, Fallpakankuja 9

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 1.7.2011 päivätyn lasten päiväkotia Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Käsittely

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Esityksen perustelujen kohtaa Tiivistelmä muutetaan siten, että lasten päiväkotia Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 LPK Fallpakka Hankesuunnitelma 1.7.2011.pdf

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto, päivähoidon
vastuualue
Sosiaalivirasto, tilayksikkö
HKR

Otteen liitteet

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen

- hyväksyä 1.7.2011 päivätyn lasten päiväkotin Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Lasten päiväkotin Fallpakka tullaan rakentamaan Vuosaaren kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 1 450 kem². Kaavan mukaan tontin kerrosalasta vähintään 200 m² on varattava asukkaiden yhteistilaksi.

Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa.

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

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkotin Fallpakka suunnitellaan kokopäivä- ja esiopetustoimintaan 1-6 -vuotiaille lapsille ja siihen tulee 105 tilapaikkaa.

Rakennus on kaksikerroksinen. Varsinaiset päiväkotitilat sijaitsevat pääosin toisessa kerroksessa pihan leikkialueen tasossa. Keittiö on suunniteltu kuumennuskeittiöksi. Päiväkotitoiminnan lisäksi rakennuksen ensimmäinen kerros sali- ja aputiloineen palvelee iltakäytössä koko alueen asukkaita, ja asukkaat voivat käyttää pihaa päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Tontti on perustamisolosuhteiltaan vaativa. Se sijaitsee Vartiokylän I-luokan suojellulla pohjavesialueella. Pohjoisosan puusto on kaavassa suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana.

Rakennuksen sijoittelussa tontille on huomioitu koko rakennusoikeuden käyttämisen mahdollistavan laajennuksen sijoittaminen tontille.



15.12.2011

Päiväkotirakennuksen toiminnallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu perustuu keskeiseen kahden kerroksen korkuiseen salitilaan, jota ryhmä- ja aputilat ympäröivät.

Arkkitehtisuunnitelmat on käsitelty Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston alueryhmäpalaverissa 2.12.2010. Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan suunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset.

Rakennus perustetaan lyöntipaaluille. Rakennuksen alempi kerros on betonielementtirunkoinen kantavin ulkoseinä- ja väliseinärakentein. Rakennuksen ylempi kerros on puurunkoinen. Rakennuksen julkisivut ovat hienosahattua ja maalattua ponttilautaa ja vesikate maalattua konesaumattua peltiä.

Suunnittelussa on huomioitu Helsingin kaupungin matalaenergiarakentamisen ohjeet. Lämmöneristävyys rakennuksen vaipan osalta on nykyistä vaatimustasoa parempi.

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat yhteensä 4 170 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3 441 euroa/brm². Kustannukset ovat maaliskuun 2011 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset 105 päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 39 714 euroa arvonlisäveroton hinta.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv 0 %) em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra	19,00 € / htm ² / kk
ylläpitovuokra	3,42 € / htm ² / kk (v. 2011 tasossa)
yhteensä	22,42 € / htm ² / kk

Kohteen huoneistoala (= vuokranmaksupinta-ala) on 1002,5 m². Vuokra-aika on vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 22 476 euroa ja vuosivuokra noin 269 713 euroa.

Vuokrakustannukset tilapaikka kohden ovat 214,06 euroa / kk.

Väistötilat



15.12.2011

Väistötiloja ei tarvita, koska kyseessä on uudisrakennus.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2012 – 2016 hankkeen rakentamisen ajoitus on siirtynyt hankesuunnitelmassa esitetystä yhdellä vuodella eteenpäin. Hanke sisältyy ko. rakentamishjelmaan vuosina 2013 – 2014 toteutettavana hankkeena.

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

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 LPK Fallpakka Hankesuunnitelma 1.7.2011.pdf

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto, päivähoidon
vastuualue
Sosiaalivirasto, tilayksikkö
HKR

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Sosiaalilautakunta 16.08.2011 § 320

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotia Fallpakan 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen sekä päätti antaa hankesuunnitelmasta kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon.



15.12.2011

Päiväkoti Fallpakan hankesuunnitelmaan sisältyvässä tarveselvityksessä kuvataan päiväkodin rakentamistarve Mellunkylän päivähoitoalueella.

Päiväkoti Fallpakka tulee sijaitsemaan Mellunkylän peruspiirissä osoitteessa Fallpakankuja 9, 00970 Helsinki.

Tontti 47267/4, jolle päiväkotia rakennetaan, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu julkisille lähipalveluille. Tontin pinta-ala on 5275 m² ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennusalan, jonka kerrosala 1450 m². Tontin kerrosalasta vähintään 200 m² on varattava asukkaiden yhteistilaksi. Yhteistilavaatimus huomioidaan hankkeessa siten, että osa päiväkodin tiloista on suunniteltu soveltuvaksi myös ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Tontin perustamisolosuhteet ovat hankalat, mikä lisää hankkeen kustannuksia. Tontti on etelään laskeva rinnetontti, jonka korkeuserot ovat enimmillään noin yhdeksän metriä. Tontti sijaitsee suojellulla pohjavesialueella ja tontin luoteiskulmassa on suojeltua puustoa. Päiväkodin piha sijoittuu samalle tontille ja pihalle on suora käynti kaksikerroksisen rakennuksen kummastakin kerroksesta.

Hanke turvaa päivähoitopalvelut lähipalveluna Mellunkylän päivähoitoalueen asukkaille. Lisäksi päiväkotia Fallpakka vastaa myös Vuosaaren päivähoitoalueen palvelun tarpeeseen. Päivähoitoalueen lapsimäärä tulee kasvamaan lähivuosina, jolloin palvelun tarve koko alueella kasvaa. Hankkeen tarpeellisuus on arvioitu suhteessa päivähoidon palveluverkon kokonaisuuteen, joka sisältää kunnallisen ja yksityisen päivähoidon, leikkitoiminnan ja avustukset. Sosiaalivirasto on tarkastanut hankkeen tarvekartoituksen 24.8.2010 ja muuttanut alun perin kolmen lapsiryhmän päiväkodiksi suunnitellun päiväkotia Fallpakan viiden lapsiryhmän päiväkodiksi. Kun päiväkotia Fallpakka toteutuu suunnitellussa viiden lapsiryhmän laajuudessa, voidaan Vuosaaren päivähoitoalueelle suunnitellusta Kurki-Moisio päiväkotihankkeesta luopua.

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2011–2015 vuosina 2012–2013 toteutettavana hankkeena.

Päiväkoti Fallpakan laajuus on 105 tilapaikkaa, bruttoala 1212 brm² ja huoneistoala 1093 htm².

Hankkeen rakennuttajan teettämän kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta eli 3 441 euroa / brm². Kustannukset ovat hintatasossa 3/2011 RI 130,6 ja THI 152,4.



15.12.2011

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen kuukausivuokra tulee olemaan 22,42 euroa /htm2, josta pääomavuokran osuus on 19,00 euroa /htm2/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 3,42 euroa /htm2/kk. Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 22 476,05 euroa eli 269 712,60 euroa vuodessa. Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 214,06 euroa/kk.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 907 294 euroa/vuosi, joista henkilöstömenojen osuus on 690 704 euroa/vuosi.

Käyttökustannukset otetaan huomioon vuoden 2013 talousarvioehdotuksessa.

Kohteen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ratkaisuihin, joilla voidaan vaikuttaa vuokrakustannuksiin alentavasti.

Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin rakentaminen tukee sekä alueen lasten ja perheiden että työntekijöiden hyvinvointia. Tähän asti Fallpakan asuinalueella ei ole ollut päiväkotia ja tämän hankkeen myötä päivähoitopalvelut pystytään tarjoamaan entistä paremmin lähipalveluna alueen asukkaille, millä on myös yhteisöllisyyttä vahvistava vaikutus. Myös mahdollisuus käyttää päiväkodin tiloja asukastilana iltaisin ja viikonloppuisin vahvistaa yhteisöllisyyttä. Rakentamisella on huomattava vaikutus henkilökunnan ja alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset, terveelliset ja ajanmukaiset tilat.

Suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Esteetön kulkuyhteys on ensisijaisesti ajateltu Fallpakankujaan liittyvän etuaukion ja pääsisäänkäynnin puolelta, pohjakerroksen tasolta. Pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä on hissi. Esteetön wc-tila on sijoitettu 1. kerrokseen.

Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnalle, kiinteistöviraston tilakeskukselle, sosiaaliviraston tilayksikölle ja lasten päivähoiton vastuualueelle.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Mikko Mäkelä, suunnittelija, puhelin: 310 24378
mikko.makela(a)hel.fi



15.12.2011

§ 648

Lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-009025 T 10 06 00

Kiinteistökartta J6 S1, Von Daehninkatu 19

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 260 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 056 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2011.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Satakielen hankesuunnitelma

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 260 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 056 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2011.

Tiivistelmä

Hanketta varten on varattu tontti Latokartanon alueella osoitteeseen von Daehninkatu 19 (tontti 36248/1). Tontti rajautuu von Daehnin katuun ja Arthur Rindellin raittiin. Rakennuksessa tulee toimimaan 105:n tilapaikan päiväkoti, ja hankkeen laajuus on 1 260 brm². Päiväkoti tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa. Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 056



15.12.2011

000 euroa kustannustasossa toukokuu 2011. Hankkeen suunnittelu ja rakentaminen on ajoitettu vuosille 2011 - 2013.

Hankesuunnitelma (päiväys 6.10.2011) on laadittu kiinteistöviraston ja sosiaaliviraston yhteistyönä. Hankkeen arkkitehtikonsulttina on toiminut HKR:n Arkkitehtuoriosasto.

Sosiaalijohtaja on päätöksellään 11.11.2011, § 10077 hyväksynyt lasten päiväkoti Satakielen hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antanut kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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

Esittelijä

Päivähoidon tarve

Lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2012 - 2013 toteutettavana kohteena.

Viikin alueella päivähoidon palvelutarve on väestön kasvun johdosta lisääntynyt. 1-6 -vuotiaiden lasten määrän arvioidaan kasvavan väestöennusteen mukaan vuosien 2011 - 2016 aikana 250 lapsella. Tämä lisää päivähoitopaikkojen tarvetta noin 150:llä. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on hoidettu ottamalla käyttöön väliaikaisia tiloja.

Alueen päiväkotipaikkojen vajauksen takia on tärkeää, että hanke toteutuu suunnitellun aikataulun mukaan. Valmistuttuaan lasten päiväkoti Satakieli tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Satakieli tulee sijaitsemaan von Daehnin katuun ja Arthur Rindellin raittiin rajautuvalla, etelään viettävällä osin kallioisella tontilla. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusalue sijoittuu L-muotoisena ja yksikerroksisena kadun ja raitin risteykseen. Alue on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta (YL), jonka rakennusoikeus 1 300 k-m² ja sallittu kerrosluku 1.

Päiväkotitontti sijoittuu keskelle asuinrakentamista. Liikenneyhteydet sekä yhteydet ympäröiville viheralueille ovat hyvät. Päiväkodin saattoliikenne sijoittuu katualueelle ja asemakaavan mukaiset autopaikat on sijoitettu tontille.



15.12.2011

Päiväkoti Satakielen hankesuunnitelmaa on viety eteenpäin osana päiväkodin tilasuunnittelun kehittämisprojektia. Tavoitteena suunnittelussa on ollut tilakäytön tehostaminen sekä yleispuolelisen tilaratkaisun kehittäminen päiväkotitoiminnalle.

Lasten päiväkotia Satakielen arkkitehtisuunnittelun lähtökohtana on ollut selkeä ja joustava tilaratkaisu. Tärkeänä on pidetty avoimia näkymiä sekä ulos että rakennuksen rungon sisällä. Pienimmät aputilat sijoittuvat pihalle aukeavina ja matalimpina L-muodon sisäkehälle, suuremmat ja korkeammat lasten ryhmätilat avautuvat ulkokehälle. Sali, aula, ruokailu ja pienryhmätilat muodostavat avaran pihalle ja kaupunkiaukiolle avautuvan keskeisalueen.

Tilat on suunniteltu yhteen tasoon ja esteettömiksi poikkeuksena ilmanvaihtokonehuone, joka on toisessa kerroksessa. Päiväkoti täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden osalta uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset. Pihasuunnitelmassa eri-ikäisille lapsille on omat leikkialueensa ja osa tontista on suunniteltu säilytettäväksi luonnontilaisena.

Hanke on suunniteltu Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeiden mukaisesti.

Kustannukset ja niiden vaikutus käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen teettämän kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat 4 056 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3 219 euroa/brm² kustannustasossa toukokuu 2011.

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 38 628 euroa arvonlisäveroton hinta.

Vuokravaikutus

Rakennus on sosiaalivirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus rakennuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

- pääoma vuokra 19 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 3,4 euroa/htm²/kk

yhteensä 22,4 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 975 m² huoneisto-/vuokranmaksupinta-alaa. Vuokra-ajaksi on määritetty 30 vuotta. Näin ollen päiväkodin kuukausivuokra on 21 840 euroa ja vuosivuokra 262 080 euroa.



Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena. Hankkeen arvioidaan valmistuvan 1/2013.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Satakielen hankesuunnitelma

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 649

**Esitys kaupunginhallitukselle terveyskeskuksen päätearkiston
hankesuunnitelman hyväksymiseksi**

HEL 2011-007593 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 86782_Terveyskeskuksen päätearkisto_hankesuunnitelma_14102011

Otteet

Ote

Tilakeskus
Terveyskeskus
Työterveyskeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- esittää kaupunginhallitukselle 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.



15.12.2011

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Hanke käsittää Terveyskeskuksen päätearkiston uudisrakennuksen rakentamisen kaupungin omistamalle tontille Kivikkoon, osoitteeseen Kivikonkuja 4, 00940 Helsinki. Tontti on asemakaavassa merkinnällä TT, teollisuusrakennusten korttelialue. Hankkeessa toteutetaan Terveyskeskukselle tarpeen mukaiset, arkistomääräykset täyttävät, pysyvät, terveelliset, toimivat ja muuntojoustavat päätearkistotilat.

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

Esittelijä

Terveyskeskuksen nykyiset päätearkistotilat sijaitsevat Kallion virastotalon kellarissa, ulkopuolisissa vuokratiloissa Hakkilassa sekä eri sairaaloiden kellareissa. Tilat eivät täytä arkistolain (831/1994) vaatimuksia. Ne ovat toiminnalle sopimattomat, huonokuntoiset ja riittämättömät. Uudisrakennus korvaa nykyiset käytössä olevat tilat, ja se toteutetaan päätearkistolle asetettujen viranomaismääräysten mukaisesti.

Terveyskeskuksen päätearkisto sijoittuu Kivikkoon kaupungin omistamalle tontille 47097/4. Tontilla on rakennusoikeutta 5 666 k-m², josta tässä hankkeessa tulee rakennetuksi yhteensä 4 140 k-m². Rakennus on suunniteltu niin, että käyttämättä jäävä rakennusoikeus on helposti toteutettavissa joko laajennuksena tai erillisenä rakennuksena.

Rakennuksen kokonaisala on 4 147 brm² ja huoneistoala 3 473 htm². Terveyskeskuksen osuus huoneistoalasta, sisältäen päätearkistotilaa 20 000 hyllymetrille sekä toimisto- ja muita oheistiloja, on yhteensä 3 352 htm². Arkistotiloihin sijoitetaan lisäksi 1 000 hyllymetriä, yhteensä 212 htm², Työterveyskeskuksen päätearkistotarvetta varten.

Uudisrakennuksen laatutaso määräytyy päätearkistotiloille arkistolaissa annettujen vaatimusten mukaisesti. Toteutuksessa huomioidaan yleisten, voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten ohella myös alueelle laaditun rakennustapaohjeen suosituksia ja pyritään mahdollisimman hyvään energiataloudellisuuteen sekä toteutuksen että käytön osalta.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen



15.12.2011

rakennuskustannukset ovat 11 853 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 858 euroa/brm². Kustannukset ovat elokuun 2011 hintatasossa. Kustannusarvio sisältää arkistotilojen sähkökäyttöiset siirtohyllit ja niihin integroitujen valaisimien kustannuksen yhteensä 1 580 000 euroa.

Terveyskeskuksen päätearkistohanke on Terveyskeskukselle ja Työterveyskeskukselle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 15,69 euroa /htm²/kk (korko 3 %)
ylläpitovuokra 3,50 euroa /htm²/kk (v. 2011 tasossa) eli
yhteensä 19,19 euroa /htm²/kk. (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti Terveyskeskuksen osuus kohteessa on 3 352 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määriteltä 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 64 325 euroa ja vuosivuokra noin 771 899 euroa.

Laskennallisesti Työterveyskeskuksen osuus kohteessa on 121 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määriteltä 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 2 322 euroa ja vuosivuokra noin 27 864 euroa.

Hanke toteutetaan yhtiörahoituksella vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.
Rakentaminen alkaa 10/2012 ja työ valmistuu 10/2013.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.err(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1

86782_Terveyskeskuksen päätearkisto_hankesuunnitelma_14102011



15.12.2011

Otteet

Ote

Tilakeskus
Terveyskeskus
Työterveyskeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Terveyslautakunta 15.11.2011 § 285

HEL 2011-007593 T 10 06 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti hyväksyä päätearkiston 14.10.2011 päivätyn uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä rakennettavien arkistotilojen vuokraamisen terveyskeskuksen käyttöön osoitteesta Kivikonkuja 4, 00940 Helsinki.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, rakennusinsinööri, puhelin: 310 45474
vuokko.uusikangas(a)hel.fi
Turtiainen Ann-Marie, palvelupäällikkö, puhelin: 310 42373
ann-marie.turtiainen(a)hel.fi



15.12.2011

§ 650

Kiinteistö Porvoonkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakan tilaaminen

HEL 2011-009131 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 P1, Porvoonkatu 2

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 1.11.2011 päivätyn Kiinteistö Porvoonkatu 2 ikkunoiden korjaamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on arvonlisäverottomana 1 000 000 euroa ja arvonlisäverollisena 1 230 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2011.
- hyväksyä Stara Konepajan 30.11.2011 antaman tarjouksen Aleksi Kiven peruskoulun ikkunakorjauksista arvonlisättömään kokonaishintaan 860 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 100 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen, urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 1.11.2011

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 1.11.2011 päivätyn Kiinteistö Porvoonkatu 2 ikkunoiden korjaamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus



15.12.2011

on arvonlisäverottomana 1 000 000 euroa ja arvonlisäverollisena 1 230 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2011.

- hyväksyä Stara Konepajan 30.11.2011 antaman tarjouksen Aleksi Kiven peruskoulun ikkunakorjauksista arvonlisättömään kokonaishintaan 860 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 100 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen, urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Kiinteistössä Porvoonkatu 24 toimii tällä hetkellä Aleksis Kiven peruskoulu.

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

Esittelijä

Kiinteistön ikkunat ovat huonossa kunnossa ja aiheuttavat haittaa kiinteistön käytölle. Kiinteistöön on suunniteltu peruskorjaus vuodelle 2017, ja tämän hankkeen tehtävä on kunnostaa huonokuntoisimmat ikkunat, jotka eivät voi odottaa peruskorjausta.

Yleistä hankkeesta

Kiinteistössä on 325 ikkuna-aukkoa, joissa on yhteensä 3 312 ikkunapuitetta.

Kiinteistössä tehtävät muutostyöt ovat kaavan mukaisia.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan koko hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 000 000 euroa ja arvonlisäverollisena 1 230 000 euroa. Kustannukset ovat hintatasossa heinäkuu 2011.

Urakan tilaaminen

Kiinteistöviraston tilakeskus on saanut Staran Konepajalta pyydetyn kattohintatarjouksen 30.11.2011



15.12.2011

Vuokravaikutus

Hanke on tekninen kunnossapitotyö, joten hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Väistötiloja ei tarvita, vaan työterveyskeskus siirtyy väliaikaisesti ympäristökeskukselta vapautuviin tiloihin siltä osin kuin muutostyöt vaativat. Ympäristökeskus muuttaa Viikkiin uusiin toimitiloihin ennen kuin hissi- ja pääportaan muutostyöt alkavat.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2010 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen on alkanut 10/2010 ja hanke valmistuu 12/2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 1.11.2011

Otteet

Ote

Kiinteistövirasto Tilakeskus

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 651

**Osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan tilan vuokraaminen
opetusviraston käyttöön**

HEL 2011-009099 T 10 01 02

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Helsingin yliopiston rahastojen omistaman, osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan, 4 610 m²:n suuruisen opetustilan siten, että ylläpidon sisältävä vuokra on 62 834 euroa/kk eli 13,63 euroa/m²/kk (alv 0 %) ehdolla, että opetuslautakunta 13.12.2011 omalta osaltaan hyväksyy kohteen vuokrauksen.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra-aika alkaa 1.1.2012. Sopimus on voimassa toistaiseksi siten, että sen ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.10.2016 ja irtisanomisaika on puoli vuotta.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella tilakeskuksen kululla.

Lisäksi lautakunta oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti tarkastaa kokouspöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Käsittely

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen ensimmäistä ja neljättä kappaletta muutetaan siten, että tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan opetustilan vuokraamiseen.

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi viides kappale seuraavasti:

Samalla lautakunta päättäneen tarkastaa kokouspöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, projektinjohtaja, puhelin: 310 40333



15.12.2011

anne.lofstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Opetusvirasto
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Helsingin yliopiston rahastojen omistaman, osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan, 4 610 m²:n suuruisen opetustilan siten, että ylläpidon sisältävä vuokra on 62 834 euroa/kk eli 13,63 euroa/m²/kk (alv 0 %) ehdolla, että opetuslautakunta 13.12.2011 omalta osaltaan hyväksyy kohteen vuokrauksen.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra-aika alkaa 1.1.2012. Sopimus on voimassa toistaiseksi siten, että sen ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.10.2016 ja irtisanomisaika on puoli vuotta.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella tilakeskuksen kululla.

Lisäksi lautakunta oikeuttaa tilakeskuksen päällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Opetusviraston sosiaali- ja terveydenalan oppilaitoksen lisätilaksi on tällä hetkellä vuokrattu SRV Asunnot Oy:ltä osoitteesta Mäkitorpanpolku 4, Helsinki 2 413 m²:n suuruinen opetustila siten, että vuokra on 31 000 euroa/kk eli 12,80 euroa/m²/kk (alv 0 %). Opetusvirasto maksaa tilasta tilakeskukselle kokonaisvuokraa 38 608 28 956 euroa/kk (n. pääomavuokra 12 e/m² ja ylläpitovuokra 4 e/m²).

Keväällä 2011 ilmenneiden ja syksyn 2011 aikana pahentuneiden vakavien terveydellisten ja toiminnallisten puutteiden vuoksi ei tilojen vuokrasopimusta voida jatkaa vuoden vaihteesta 2011 - 2012 eteenpäin. Rakennuksessa opiskelevalle 575 aikuiskoulutuksen opiskelijalle on löydyttävä korvaavat tilat vuoden 2012 alusta alkaen. Tilat on suunniteltu vain 300 opiskelijalle ja jääneet riittämättömiksi



15.12.2011

toisessa oppilaitoksen yksikössä tapahtuneen vesivahingon ja aikuisopiskelijamäärän nousun vuoksi.

Selvitys korvaavista tiloista

Tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa kartoittanut toimintaan sopivia tiloja. Kaupungin omistamista tiloista ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat toiminnallisesti tai aikataulullisesti kyseessä olevaa tilantarvetta.

Kiinteistö Teollisuuskatu 23:n rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 693 tontilla nro 2. Kiinteistön osoite on Teollisuuskatu 23, 00510 Helsinki. Etäisyys ydinkeskustasta on n. 3 kilometriä. Rakennuksen ja tontin omistaa Helsingin yliopiston rahastot ja sitä hallinnoi Helsingin yliopiston tila ja kiinteistökeskus. Suurin osa yliopiston yksiköistä on muuttanut tai muuttamassa uusiin tiloihin. Viimeiset yliopiston yksiköt muuttavat pois vuoden 2013 aikana. Tarjottavat tilat soveltuvat vähäisin muutoksin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen tilantarpeisiin.

Tavoitteena on oppilaitoksen muutto pääosaan tiloista 1.1.2012. Vuokrattavat toimintatilat sijaitsevat 1., 2., 5., 6. ja 7. kerroksessa. Pääosassa tiloja tarvittavat korjaukset ovat pieniä väliseinämuutoksia ja pintakäsittelyjä sekä nykyisen ilmanvaihdon säätöä. Toisen kerroksen opetustilat vaativat ilmanvaihtokorjausta ja väliseinämuutoksia, joten ne valmistuvat vasta kevättalvella 2012. Siihen asti käytetään näiden korvaamiseen opetustiloina nykyistä avotilaa, josta myöhemmin rakennetaan liikuntatila. Se saadaan oppilaitoksen käyttöön elokuussa 2012. Oppilaitoksen ruokailu on tarkoitus hoitaa Palmian toimesta rakennuksessa lähivuosina korjatuissa keittiö- ja ruokailutiloissa.

Yliopiston tila- ja kiinteistökeskus suunnitteluttaa ja rakennuttaa toiminnan vaatimat muutostyöt, joiden kustannukset on sisällytetty esitettävään vuokraan, pois lukien kuulutusjärjestelmät, jotka opetusviraston toimesta rakennutetaan erikseen.

Esitettävien korvaavien tilojen suuruus on 4 610 huoneistoneliötä ja kokonaisvuokra on 13,63 euroa/m² (alv=0). Arvonlisäveroton kuukausivuokra on 62 834 euroa ja vuosivuokra on 754 012 euroa. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrasopimus tehdään viiden ja puolen vuoden määräajaksi alkaen 1.1.2012. Ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.10.2016, irtisanomisaika 6 kk.

Tilakeskus pitää vuokraa hyväksyttävänä.

Johtajisto on päätöksessään 16.11.2011, § 37 hyväksynyt tilan vuokrauksen.



15.12.2011

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti hyväksyä 22.11.2011, § 141 omalta osaltaan Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen tilapäisten lisätilojen tarveselvityksen Teollisuuskatu 23:n tiloihin ja päätti esittää sitä opetuslautakunnalle hyväksyttäväksi. Opetusvirasto vie esityksen 13.12.2011 opetuslautakuntaan.

Opetusviraston tilakeskukselle maksama ylläpidon sisältävä arvonlisäveroton vuokra on vuokranantajalle kulloinkin maksettava vuokra lisättynä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella tilakeskuksen kululla eli 14,13 euroa/m²/kk eli 65 139 euroa/kk.

Näin vuokratut tilat korvaavat osoitteessa Mäkitorpanpolku 4 olleet opetustilat, jota koskevaa määräaikaista vuokrasopimusta ei jatketa.

Osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan tilan 6 vuodelle pääomitettu vuokra on 3 585 887 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, projektinjohtaja, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Opetusvirasto
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 652

Puitesopimus ilmanvaihtosuodattimien hankinnasta

HEL 2011-005667 T 02 08 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti hylätä Freudenberg Filtration Technologies Finland Oy:n tarjouksen, koska siitä puuttui Käyttökustannuskoriliite.

Lautakunta päätti hylätä Teknocalor Oy:n tarjouksen, koska se oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 luokan suodattimen laskussa eri suodattimen hintaa kuin, miltä oli ilmoittanut tekniset arvot.

Lautakunta päätti hylätä F-Suotimet Oy:n tarjouksen, koska se oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 luokan suodattimen laskussa eri suodattimen hintaa kuin, miltä oli ilmoittanut tekniset arvot.

B

Lautakunta päätti valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman ilmanvaihtosuodattimien hankintakilpailutuksen perusteella seuraavat toimittajat

	vertailupisteet
Vado Oy	94,91
Kaarinan Suodatintekniikka Oy	88,31
Halton Clean Air Oy	87,68

toimittamaan vuonna 2012 ja 2013 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen ylläpitämiin sekä Helsingin kaupungin Palmia-liikelaitoksen huoltamiin kiinteistöihin ja rakennuksiin tilattavia ilmanvaihtosuodattimia.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen ilmanvaihtosuodatintoimittajien kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2013 ja päättämään kahden vuoden (2) optioiden mahdollisesta käyttöön otosta. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään neljä vuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus tekevät kilpailusta omat erilliset päätökset.



Hankinta pyritään ohjaamaan kullekin valitulle toimittajalle tasaisesti. Tilaukset tehdään kohdekohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 1 900 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailupistetaulukko lv-suodattimet 2011

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku

hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hylätä Freudenberg Filtration Technologies Finland Oy:n tarjouksen, koska siitä puuttui Käyttökustannuskoriliite.

Lautakunta päättäneen hylätä Teknocalor Oy:n tarjouksen, koska se oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 luokan suodattimen laskussa eri suodattimen hintaa kuin, miltä oli ilmoittanut tekniset arvot.

Lautakunta päättäneen hylätä F-Suotimet Oy:n tarjouksen, koska se oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 luokan suodattimen laskussa eri suodattimen hintaa kuin, miltä oli ilmoittanut tekniset arvot.

B

Lautakunta päättäneen valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman ilmanvaihtosuodattimien hankintakilpailutuksen perusteella seuraavat toimittajat

vertailupisteet



Vado Oy 94,91

Kaarinan Suodatintekniikka Oy 88,31

Halton Clean Air Oy 87,68

toimittamaan vuonna 2012 ja 2013 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen ylläpitämiin sekä Helsingin kaupungin Palmia-liikelaitoksen huoltamiin kiinteistöihin ja rakennuksiin tilattavia ilmanvaihtosuodattimia.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen ilmanvaihtosuodatintoimittajien kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2013 ja päättämään kahden vuoden (2) optioiden mahdollisesta käyttöönotosta. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään neljä vuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus tekevät kilpailusta omat erilliset päätökset.

Hankinta pyritään ohjaamaan kullekin valitulle toimittajalle tasaisesti. Tilaukset tehdään kohdekohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 1 900 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

Hankintamenettely

Tarjouspyynnöstä on julkaistu hankintailmoitus hankintailmoitusten sähköisessä ilmoituskanavassa Hilmassa 5.10.2011.

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhdessä Palmia-liikelaitoksen ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen kanssa pyytänyt avoimella menettelyllä tarjoukset ilmanvaihtosuodattimien hankinnasta kolmeltatoista (13) ilmanvaihtosuodatintoimittajalta, joista kaikki olivat pyytäneet saada tarjouspyynnön.

Määräaikaan 21.11.2011 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti yhdeksän (9) toimittajaa.

Avauspöytäkirja on nähtävänä Tilakeskuksessa.

Tarjoajien soveltuvuus, tarjousten vertailu ja valinta



15.12.2011

Hankintayksikkö tarkasti, että tarjoaja oli merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverollisten rekisteriin.

Soveltuvuusehtoina lakisääteisten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta tuli tarjoajan toimittaa todistukset verojen ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta. Edellä mainitut todistukset eivät saaneet olla kahta kuukautta vanhempia tarjouksen jättöpäivästä laskettuna. Yrityksen tuli toimittaa myös vakuutusyhtiön todistus vastuuvakuutuksen voimassaolosta sekä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai selvitys keskeisistä työehdoista. Tarjoajalla tuli olla toimiva tietoliikenneyhteys. Tarjoajan liikevaihdon tuli olla vähintään 450 000 euroa vuodessa viimeksi vahvistetussa tilinpäätöksessä.

Freudenberg Filtration Technologies Finland Oy:n tarjouksesta puuttui Käyttökustannuskoriliite (liite T5) kokonaan, joten sille ei voitu laskea Käyttökustannuskorin vertailupisteitä. Freudenberg Filtration Technologies Finland Oy:n tarjous on puutteellisena tarjouspyynnön vastainen, jonka vuoksi se tulee hylätä. Oikeuskäytännössä hyväksytyn periaatteen mukaan tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tarjouksia arvioidaan sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä.

Teknocalor Oy oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 suodattimen laskussa eri suodattimen yksikköhintaa, kuin jolta se oli ilmoittanut tekniset tiedot. Koska kustannuskorin laskelma oli näin ollen virheellinen, tulee Teknocalor Oy:n tarjous sen vuoksi hylätä. Oikeuskäytännössä hyväksytyn periaatteen mukaan tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tarjouksia arvioidaan sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä.

F-Suotimet Oy oli käyttänyt Käyttökustannuskorin F5 suodattimen laskussa eri suodattimen yksikköhintaa, kuin jolta se oli ilmoittanut tekniset tiedot. Koska kustannuskorin laskelma oli näin ollen virheellinen, tulee F-Suotimet Oy:n tarjous sen vuoksi hylätä. Oikeuskäytännössä hyväksytyn periaatteen mukaan tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että tarjouksia arvioidaan sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan tarjouksista valitaan yhdestä kolmeen (1 - 3) eniten vertailupisteitä saanutta tarjousta, jonka antaneilta toimittajilta ilmanvaihtosuodattimia tullaan tilaamaan.



15.12.2011

Tarjouksissa tuli antaa suodatinkohtaiset hinnat ns. Hankintakorin mukaisille suodattimille. Siitä muodostui ns. Hankintakorin hinta, jonka painoarvo on 40 %. Toisin sanoen halvimman hintakorin loppuhinnan tarjonnut toimittaja sai 40 vertailupistettä ja seuraavat oman tarjouksensa suhteessa halvimpaan tarjoukseen.

Lisäksi tarjouksissa tuli antaa tiedot ns. Käyttökustannuskorin suodattimille. Käyttökustannuskorilla arvioidaan laskennallisesti siinä esitettyjen ilmanvaihtosuodattimien vuotuinen käyttökustannus (energiakustannus huomioituna). Käyttökustannuskorin hinnan painoarvo on 60 %. Toisin sanoen halvimman Käyttökustannuskorin loppuhinnan tarjonnut toimittaja sai 60 vertailupistettä ja seuraavat oman tarjouksensa suhteessa halvimpaan tarjoukseen.

Kummankin korin kaikkiin pyydettyihin tarjouskohtiin tuli vastata. Vajaasti täytetty lomake johti tarjouksen hylkäämiseen.

Lopulliset vertailupisteet muodostuivat Hankintakorin ja Käyttökustannuskorin vertailupisteiden summasta.

Laskettujen kaikkien tarjousten vertailupisteiden vaihteluväli on 94,91 - 74,97.

Vertailutaulukko on esityslistan liitteenä.

Esittelijä esittää, että kolme soveltuvuusehdot täyttävää, eniten vertailupisteitä saanutta ja tarjouspyynnön mukaista tarjouksen antanutta ilmanvaihtosuodatintoimittajaa valitaan ilmanvaihtosuodattimien hankinnan puitesopimuskumppaneiksi Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen, Palmian ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen kanssa.

Kolme eniten vertailupisteitä saanutta tarjousta ovat:

	vertailupisteet
Vado Oy	94,91
Kaarinan Suodatintekniikka Oy	88,31
Halton Clean Air Oy	87,68

Valittujen ilmanvaihtosuodatintoimittajien kanssa tullaan tekemään puitesopimukset. Hankinta tehdään kohdekohtaisilla tilauksilla. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 1 900 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



15.12.2011

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailupistetaulukko Iv-suodattimet 2011

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1



§ 653

Sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteet; puitesopimus

HEL 2011-004996 T 02 08 02 00

Päätös

Lautakunta päätti valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman vuosityötarjouskilpailun perusteella seuraavat urakoitsijat

vertailuhinta (alv. 0 %)

Econel Oy	12 742,64 €
Johtomiehet Oy	14 610,33 €
Sähkö-S Oy	15 159,79 €
Elissi Oy	15 201,08 €
Rakennus ja Kone MK Oy / Sähkö Miksu	15 202,39 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	15 617,19 €
Lassila & Tikanoja Oyj	15 956,58 €
R. J. Kinnunen Oy	16 557,22 €
Adamax Oy	16 831,81 €
Sähköpartio Oy	17 426,53 €

tekemään vuonna 2012 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin, Helsingin kaupungin Palmia-liikelaitoksen huoltamiin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ylläpidossa oleviin kiinteistöihin ja rakennuksiin laskutyönä tilattavia sähkö- ja teleteknisiä töitä.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen urakoitsijoiden kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2012.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus tekevät kilpailusta omat erilliset päätökset.

Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioonottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Tilaus tehdään



15.12.2011

erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 3 000 000,00 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 31860
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Sähkö- ja teleteknisten töiden vertailutaulukko

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman vuosityötarjouskilpailun perusteella seuraavat urakoitsijat

vertailuhinta (alv. 0 %)

Econel Oy	12 742,64 €
Johtomiehet Oy	14 610,33 €
Sähkö-S Oy	15 159,79 €
Elissi Oy	15 201,08 €
Rakennus ja Kone MK Oy / Sähkö Miksu	15 202,39 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	15 617,19 €
Lassila & Tikanoja Oyj	15 956,58 €
R. J. Kinnunen Oy	16 557,22 €



Adamax Oy 16 831,81 €

Sähköpartio Oy 17 426,53 €

tekemään vuonna 2012 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin, Helsingin kaupungin Palmia -liikelaitoksen huoltamiin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ylläpidossa oleviin kiinteistöihin ja rakennuksiin laskutyönä tilattavia sähkö- ja teleteknisiä töitä.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen urakoitsijoiden kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2012.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus tekevät kilpailusta omat erilliset päätökset.

Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioonottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 3 000 000,00 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

Hankintamenettely

Tarjouspyynnöstä on julkaistu ilmoitus hankintailmoitusten sähköisessä ilmoituskanavassa Hilmassa 27.10.2011.

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhdessä Palmia-liikelaitoksen ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa pyytänyt avoimella menettelyllä tarjoukset sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteista kolmeltakymmeneltäkolmelta (33) alan urakoitsijalta, joista kaikki olivat pyytäneet saada tarjouspyynnön.

Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti kaksikymmentä neljä (24) urakoitsijaa.

Avauspöytäkirja on nähtävänä Tilakeskuksessa.

Tarjoajien soveltuvuus, tarjousten vertailu ja valinta

Hankintayksikkö tarkasti, että tarjoaja oli merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverollisten rekisteriin.



Soveltuvuusehtoina lakisääteisten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta tuli tarjoajan toimittaa todistukset verojen ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta. Edellä mainitut todistukset eivät saaneet olla kahta kuukautta vanhempia tarjouksen jättöpäivästä laskettuna. Yrityksen tuli toimittaa myös vakuutusyhtiön todistus vastuuvakuutuksen voimassaolosta sekä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai selvitys keskeisistä työehdoista. Tarjoajalla tuli olla toimiva tietoliikenneyhteys. Tarjoajalla tuli olla yrityksen suorassa työsuhteessa vähintään yksi henkilö, jolla on vähintään Kauppa- ja teollisuusministeriön sähköalan töistä määrittämä sähköpätevyys S2/C. Riittävän kapasiteetin varmistamiseksi yrityksen palveluksessa tuli olla vähintään viisi (5) asentajaa. Tarjoajan liikevaihdon tuli olla vähintään 400 000 euroa vuodessa viimeksi vahvistetussa tilinpäätöksessä. Tarjoajan tuli myös vakuuttaa, että tarjoajan kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti sekä kuvallinen henkilötunniste (= tunnistekortti, johon on merkitty henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa ja työnantajan nimi). Verorekisteriä koskevan lain tultua voimaan, tulee kortissa olla työntekijän veronumero. Tarjoajan referensseistä tuli löytyä myös vähintään kolme (3) toteutettua sähkötöiden urakkaa viimeisen kahden vuoden ajalta.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan tarjouksista valitaan kuudesta kymmeneen (6 - 10) vertailuhinnaltaan halvinta tarjousta, jonka antaneilta urakoitsijoilta sähkö- ja teleteknisiä töitä tullaan ensisijaisesti tilaamaan.

Tarjouksissa pyydettiin töiden tuntityö- ja kuljetuskustannusten hinnat sekä tarvikkeista ja materiaaleista saatavat alennukset tuoteryhmittäin.

Laskettujen vertailuhintojen vaihteluväli on 12 742,64 e - 57 180,37 e, alv. 0 %.

Vertailuhintataulukko on esityslistan liitteenä.

Esittelijä esittää, että kymmenen soveltuvuusehdot täyttävää vertailuhinnaltaan halvinta tarjouksen antanutta urakoitsijaa valitaan tekemään Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin, Palmian huoltamiin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ylläpidossa oleviin rakennuksiin ja kiinteistöihin laskutöinä tilattavia sähkö- ja teleteknisiä töitä.

Vertailuhinnoiltaan kymmenen halvinta tarjousta ovat:

vertailuhinta (alv. 0 %)

Econel Oy

12 742,64 €



Johtomiehet Oy	14 610,33 €
Sähkö-S Oy	15 159,79 €
Elissi Oy	15 201,08 €
Rakennus ja Kone MK Oy / Sähkö Miksu	15 202,39 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	15 617,19 €
Lassila & Tikanoja Oyj	15 956,58 €
R. J. Kinnunen Oy	16 557,22 €
Adamax Oy	16 831,81 €
Sähköpartio Oy	17 426,53 €

Valittujen urakoitsijoiden kanssa tullaan tekemään puitesopimukset. Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Hankekohtainen tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 3 000 000,00 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 31860
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Sähkö- ja teleteknisten töiden vertailutaulukko

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1



15.12.2011

§ 654

Klk:n käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön 24.11.2011 päätös § 10028; Hietarannan vanhan kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkaminen

Pöydälle 15.12.2011

HEL 2011-008405 T 10 06 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen

A hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisen arvonlisäverottomalla 90 000 euron enimmäiskustannuksella ja hylätä 17.8.2011 päivätyn Töölö Seura ry:n, yhtiöt Töölöläinen Oy:n, Oy Ajameran ja Töölö Gym Oy:n osto- ja vuokratarjouksen.

B oikeuttaa tilakeskuksen kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tekemään hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen.

Tiivistelmä

Hietarannan uimarannan entinen kesäkahvila ja pukuhuonerakennus on puurakenteinen ja yksikerroksinen peltikatteinen pilarianturoiden päälle rakennettu lämmöneristämätön rakennus, joka on rakennettu vuonna 1930 ja laajennettu 1939 sekä 1962 ja jonka kerrosala on 637 brm² ja tilavuus 2256 m³. Rakennus on huonokuntoinen ja toinen pää rakennuksesta on peruspilareiden ilmeisen sortumisvaaran vuoksi käyttökiellossa. HKR:n arkkitehtuuriosaston tekninen toimisto on laatinut rakennuksesta kuntoselvityksen 24.9.2010 ja se sisältää myös aiemmat rakennuksesta vuosina 1993 - 2002 tehdyt osittaiset kuntotutkimukset ja -arviot sekä kuntokartoituksen. Kuntotutkimuksen yhteenvedona todetaan, että rakennuksen rakennus- ja talotekninen kunto on kokonaisuutena niin huono, että se tulee purkaa mahdollisimman pian niin, ettei se aiheuta tarpeetonta vaaraa mm. laittomille asujilleen. Rakennuksen tuulettuvan alapohjan alla on



sokkelin ryömintätilassa ollut kesäaikaisin laitonta väliaikaista asumista, vaikka sokkeliverkkoja on korjattu ja rakennuksen pohjoispää on luisumassa alas osittain kaatuneiden pilariperustustensa päältä.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 15.8.2011, § 690 siirtää rakennuksen kiinteistöviraston omistajahallintoon 1.9.2011 alkaen. Khs:n päätöksen esittelyssä tuotiin esille Töölö Seura ry - Sällskapet Tölö ry:n tekemä rakennuksen ostotarjous ja Khs:n jäsenen tekemä esitys kehottaa kiinteistöviraston tutkimaan ko. ostotarjous. Khs hylkäsi esityksen ja jätti kehottamatta kiinteistövirastoa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto on myöntänyt rakennukselle liikuntaviraston hakeman purkamisluvan, yliarkkitehti 14.12.2010, § 638, tunnus 13-2890-10-P. Purkamislupa on lainvoimainen.

Töölö Seura - Sällskapet Tölö ry, Helsinki-Seura ja Suomen Kulttuuri-perinnön Tuki ry tekivät Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalle oikaisuvaatimuksen em. RakVv:n purkamispäätökseen esittäen purkamispäätöksen kumoamista ja rakennukseen tehtäväksi myös kulttuurihistoriallista tutkimusta tuoden julki myös osto- ja vuokratarjouksensa rakennuksesta ja sen tontista.

Rakennusvalvontavirasto haki lausunnot KSV:lta (24.9.2010), HKM:lta (14.9.2010) ja teki katselmukset paikan päällä 12. ja 25.5.2010, jonka jälkeen Rakennuslautakunta teki 7.6.2011 päätöksen § 221 hylätä em. oikaisuvaatimus ja todeta HKM:n lausuntoon tukeutuen, ettei rakennusta ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Asemakaava nro 11073 on saanut lainvoiman 11.3.2005 ja siinä on osoitettu rakennusala uudelle jo kaavan mukaisesti rakennetulle talvilämpimälle kahvila- ja pukuhuonerakennukselle. Kaavan mukaan purettavan rakennuksen alue on uimaranta-alue. KSV:n edellytys vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamiselle oli uuden rakentaminen, jolta osin ehto on täytetty. Kaavan valmistelusta lähtien on ollut selvää, ettei liikuntavirasto tarvitse vanhaa rakennusta, ja siksi liikuntavirasto haki vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamista uuden rakennuksen käyttäessä sille kaavassa varatun rakennusalan, ja siten purkaminen on osa uimaranta-alueen kehittämistä.

Kustannukset, rahoitus ja aikataulu

Tilakeskus on purkanut vuosina 2010 - 2011 puurakenteisia kevytrakenteisiä rakennuksia 110 - 140 euroa/brm² arvonalisäverottomin kokonaiskustannuksin, jonka perusteella arvio kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisesta on arvonalisäverottomana enintään 90 000 euroa, josta tilaajanrakennuttamis- ja



valvontakustannusten osuus on 4 400 euroa. Purkutyö rahoitetaan tilakeskukselle rakennusten purkamiseen ja esirakentamiseen vuodelle 2012 varatusta määrärahasta ja purkutyö suoritetaan vuoden 2012 huhtikuun loppuun mennessä.

Töölö Seura - Sällskapet Tölö ry, yhtiöt Töölöläinen Oy, Oy Ajamera ja Töölö Gym Oy tekivät osto- ja vuokratarjoituksen tilakeskukselle 17.8.2011. Tilakeskus on käynyt neuvottelun em. osto- ja vuokratarjoituksen jättäneen yhtymän kanssa. Huolimatta siitä, että tarjoajilla olisi ollut mahdollisuus rakennuksen peruskorjaukseen ja jatkokäyttöön, ei uimarannalla ole osoitettu rakennusala kuin yhdelle kahvila- ja pukuhuonerakennukselle uudisrakennuksen käytettyä kyseisen rakennusalan.

Esittelijä

Tilakeskus esittää vanhan, huonokuntoisen ja osittain sortumavaarassa olevan uimarannan kylmän, lautarakenteisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamista mainitulla 90 000 euron arvonnäköverottomalla enimmäishinnalla sekä Töölö Seura - Tölö Sällskapet ry:n, yhtiöt Töölöläinen Oy:n, Oy Ajameran ja Töölö Gym Oy:n tekemän osto- ja vuokratarjoituksen hylkäämistä viitaten myös aiempiin rakennuslautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöksiin, joiden esittelyissä ko. osto- ja vuokratarjous on tuotu esille, mutta päätetty jättää käsittelemättä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Töölö Seura -Sällskapet Tölö ry tarjous.pdf
- 2 Töölö-Seura ry uusiokäyttöehdotus ja tilioteliite.pdf

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 607



15.12.2011

Pöydälle 01.12.2011

HEL 2011-008405 T 10 06 01

Kiinteistökartta G3 P2, Hiekkarannantie

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Tilakeskuksen päällikkö 24.11.2011

HEL 2011-008405 T 10 06 01

091-13-9903-100-3,

Hietarannantie, 00100 Helsinki

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti

A hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisen arvonlisäverottomalla 90 000 euron enimmäiskustannuksella ja jättäen huomiotta aiemmin kaupunginhallituksen hylkäämän ja tilakeskukselle 17.8.2011 uusitun Töölö Seura ry, yhtiöt Töölöläinen Oy Ajamera ja Töölö Gym Oy:n osto- ja vuokratarjouksen ja

B oikeuttaa tilakeskuksen kiinteistöt -yksikön rakennuspäällikön tekemään hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen

Päätöksen perustelut

Hietarannan uimarannan entinen kesäkahvila ja pukuhuonerakennus on puurakenteinen ja yksikerroksinen peltikatteinen pilarianturoiden päälle rakennettu lämmöneristämätön rakennus, joka on rakennettu vuonna 1930 ja laajennettu 1939 sekä 1962 ja jonka kerrosala on 637 brm2 ja tilavuus 2256 m3. Rakennus on huonokuntoinen ja toinen pää



rakennuksesta on peruspilareiden ilmeisen sortumisvaaran vuoksi käyttökiellossa. HKR:n arkkitehtuuriosaston tekninen toimisto on laatinut rakennuksesta kuntoselvityksen 24.9.2010 ja se sisältää myös aiemmat rakennuksesta vuosina 1993 – 2002 tehdyt osittaiset kuntotutkimukset ja –arviot sekä kuntokartoituksen. Kuntotutkimuksen yhteenvedona todetaan, että rakennuksen rakennus- ja talotekninen kunto on kokonaisuutena niin huono, että se tulee purkaa mahdollisimman pian, niin ettei se aiheuta tarpeetonta vaaraa mm. laittomille asujilleen. Rakennuksen tuulettuvan alapohjan alla on sokkelin ryömintätilassa ollut kesäaikaisin laitonta väliaikaista asumista, vaikka sokkeliverkkoja on korjattu ja rakennuksen pohjoispää on luisumassa alas osittain kaatuneiden pilariperustustensa päältä.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 15.8.2011 §690 siirtää rakennuksen kiinteistöviraston omistajahallintoon 1.9.2011 alkaen. Khs:n päätöksen esittelyssä tuotiin esille Töölö Seura ry – Sällskapet Tölö ry:n tekemä rakennuksen ostotarjous ja Khs:n jäsenen tekemä esitys kehottaa kiinteistövirastoa tutkimaan ko. ostotarjous, jonka esityksen Khs hylkäsi.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto on myöntänyt rakennukselle liikuntaviraston hakeman purkamisluvan, yliarkkitehti 14.12.2010 §638, jonka tunnus on 13-2890-10-P. Purkamislupa on lainvoimainen.

Töölö Seura ry – Sällskapet Tölö rf, Helsinki-Seura ja Suomen Kulttuuriperinnön Tuki ry tekivät Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalle oikaisuvaatimuksen em. RakVv:n purkamispäätökseen esittäen rakennukseen tehtäväksi kulttuurihistoriallista tutkimusta, ja purkamispäätöksen kumoamista tuoden julki myös osto- ja vuokratarjouksensa rakennuksesta ja sen tontista.

Rakennusvalvontavirasto haki lausunnot KSV:lta (24.9.2010), HKM:lta (14.9.2010) ja teki katselmukset paikan päällä 12. ja 25.5.2010.

Rakennuslautakunta teki 7.6.2011 päätöksen § 221 hylätä oikaisuvaatimus ja todeta HKM:n lausuntoon tukeutuen, ettei rakennusta ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä.

Asemakaava 11073 on saanut lainvoiman 11.3.2005 ja siinä on osoitettu rakennusala uudelle jo kaavan mukaisesti rakennetulle talvilämpimälle kahvila- ja pukuhuonerakennukselle. Kaavan mukaan purettavan rakennuksen alue on uimaranta-aluetta. KSV:n edellytys vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamiselle oli uuden rakentaminen, jolta osin ehto on täytetty. Kaavan valmistelusta lähtien on ollut selvää, ettei liikuntavirasto tarvitse vanhaa rakennusta ja siksi liikuntavirasto haki vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen



purkamista uuden rakennuksen käyttäessä sille kaavassa varatun rakennusalan ja siten purkaminen on osa uimaranta-alueen kehittämistä.

Kustannukset, rahoitus ja aikataulu

Tilakeskus on purkanut vuosina 2010 – 2011 puurakenteisia kevytrakenteisia rakennuksia 110 – 140 euroa/brm² arvonlisäverottomin kokonaiskustannuksin, jonka perusteella arvio kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisesta on arvonlisäverottomana enintään 90 000 euroa, josta tilaajan rakennuttamis- ja valvontakustannusten osuus on 4 400 euroa. Purkutyö rahoitetaan tilakeskukselle rakennusten purkamiseen ja esirakentamiseen vuodelle 2012 varatusta määrärahasta ja purkutyö suoritetaan huhtikuun loppuun mennessä.

Töölö Seura – Sällskapet Tölö ry, yhtiöt Töölöläinen Oy Ajamera ja Töölö Gym Oy tekivät osto - ja vuokratarjouksen tilakeskukselle 17.8.2011. Tilakeskus on käynyt neuvottelun em. osto- ja vuokratarjouksen jättäneen yhtymän kanssa. Huolimatta siitä, että tarjoajilla olisi ollut mahdollisuus rakennuksen peruskorjaukseen ja jatkokäyttöön tilakeskuksen kiinteistöt yksikkö esittää, että tarjous jätetään huomiotta viitaten edellä mainittuihin kaupunginhallituksen ja rakennuslautakunnan päätöksiin ja niiden edellä esitettyihin perusteluihin.

Lisätiedot

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



§ 655

Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennuttamisen tilaaminen

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen 2.12.2011 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 385 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Kiinteistöviraston tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen 2.12.2011 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 385 000 euroa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta on 1.12.2011 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman sekä hankesuunnitelman 17.11.2011 päivätyn lisälehden hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 020 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa kustannustasossa 9/2011.

Hankkeessa perusparannetaan rakennus kokonaan, sen ulkovaippa korjataan ja tiivistetään ja lämmöneristystä lisätään sekä talotekniikka



uusitaan. Piha perusparannetaan. Hankkeeseen sisältyy myös toiminnallisia muutoksia.

Esittelijä

HKR-Rakennuttaja on tehnyt rakennuttamistarjouksen kohteesta. Tarjouksessa noudatetaan Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

Meilahden ala-asteen perusparannuksen enimmäishinta on hankesuunnitelman mukaisesti arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa kustannustasossa 9/2011.

Rakennuttamistehtävään kuuluvat:

- 1) Rakennuttamisen tehtäväluettelon RAP 95 (RT 10-10575) kohtien C 3 - 8 mukaiset tehtävät.
- 2) Lisäksi toimeksiantoon kuuluvat seuraavat oheistehtävät:
 - suunnittelun ohjaus
 - LVISAT -rakennuttaminen
 - rakennustyön paikallisvalvonta
 - hankkeen kustannussuunnittelu
 - hankkeen taloushallinto
 - huoltokirjan koordinointi.
- 3) Lisäksi HKR-Rakennuttaja veloittaa kauttalaskutuserinä erikseen todellisten kustannusten mukaan seuraavat kustannuserät: kopio-, kuljetus-, painatus-, lupa-, viranomaisten tarkastus- ja liittymismaksut ja muut rakennuttamiseen liittyvät ns. kauttalaskutuserät.
- 4) HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen suunnittelun. Pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi esitetään Rakennusviraston arkkitehtuoriosaston Jussi Hyvärilää. Suunnittelukustannukset HKR veloittaa todellisten kustannusten mukaan. Suunnittelukustannuksiin sisältyy myös tutkimusten ja mallihuoneen kustannukset.

Aikataulu

Suunnittelutyö on aloitettu marraskuussa 2010 ja suunnitelmat ovat valmiina helmikuussa 2012, jonka jälkeen työ kilpailutetaan.

Rahoitus



15.12.2011

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2013.

Pöytäkirjanote HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 588

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman sekä hankesuunnitelman 17.11.2011 päivätyn lisälehden hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 020 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa kustannustasossa 9/2011.

- peruuttaa päätöksensä 19.10.2010, 665 §, esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 020 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa kustannustasossa 5/2010.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.



15.12.2011

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



15.12.2011

§ 656

Lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennus

HEL 2011-009478 T 10 06 00

Kiinteistökartta J6 S1, Von Daehnkatu 19

Päätös

Lautakunta päätti

A sulkea TTN Sähköpalvelu Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle. Yrityksen vuosiliikevaihto ei ollut tarjouspyynnön soveltuvuusehtojen mukainen.

B hylätä Kaukalahden Lämpöasennus Oy:n tarjouksen putkiurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan kahta tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Rakennus Paaluharju Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 2 090 000 euron kokonaishintaan.

D hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköpartio Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 165 000 euron kokonaishintaan.

E hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen OVL Tekniikka Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 204 900 euron kokonaishintaan.

F hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Vantaan Teknoilma Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 124 300 euron kokonaishintaan.

G oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 480 000 euroa.



15.12.2011

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Rakennustekniset työt

Sähkötekniset työt

Putkitekniset työt

IV- ja automaatiotekniset työt

TTN Sähköpalvelu Oy

Kauklahden Lämpöasennus Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A sulkea TTN Sähköpalvelu Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle.
Yrityksen vuosiliikevaihto ei ollut tarjouspyynnön soveltuvuusehtojen mukainen.

B hylätä Kauklahden Lämpöasennus Oy:n tarjouksen putkiurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan kahta tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Rakennus Paaluharju Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen rakennusteknisistä toista arvonlisäverottomaan 2 090 000 euron kokonaishintaan.



D hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköpartio Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 165 000 euron kokonaishintaan.

E hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen OVL Tekniikka Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 204 900 euron kokonaishintaan.

F hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Vantaan Teknoilma Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 124 300 euron kokonaishintaan.

G oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöt yksikön rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 480 000 euroa.

Esittelijä

Hanketta varten on varattu tontti Latokartanon alueella osoitteeseen von Daehninkatu 19 (tontti 36248/1). Tontti rajautuu von Daehnin katuun ja Arthur Rindellin raittiin. Rakennuksessa tulee toimimaan 105:n tilapaikan päiväkoti ja hankkeen laajuus on 1 260 brm². Päiväkoti tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 3 702 000 euroa lokakuun 2011 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 10 %.

Kiinteistölautakunta käsittelee kokouksessaan 15.12.2011 lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 260 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 056 000 euroa toukokuun 2011 kustannustasossa. (RI= 132,0, THI= 154,3).

Tarjouspyyntömenettely



15.12.2011

Hankinta on kilpailutettu kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 8.11.2011.

Tarjoukset on pyydetty jaettuna urakkana sisältäen rakennustekniset-, sähkö-, putki-, ilmanvaihto-, rakennusautomaatiourakat hankintoihin täysin valmiiksi.

Rakennusurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Urakkatarjoukset

Rakennusurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdeksälletoista urakoitsijalle, joista seitsemän jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 2 090 000 - 2 539 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Rakennus Paaluharju Oy.

Sähköurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdellekymmenelle yhdeksälle urakoitsijalle, joista yksitoista jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 165 000 - 266 400 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Sähköpartio Oy.

Putkiurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdeksalletoista urakoitsijalle, joista kymmenen jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 204 900 - 275 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi OVL Tekniikka Oy.

Ilmanvaihto- ja automaatiourakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälletoista urakoitsijalle, joista seitsemän jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 124 300 - 218 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Vantaan Teknoilma Oy.

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

Aikataulu

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



15.12.2011

Rakentaminen alkaa tammikuussa 2012 ja valmistuu tammikuussa 2013.

Rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Rakennustekniset työt

Sähkötekniset työt

Putkitekniset työt

IV- ja automaatiotekniset työt

TTN Sähköpalvelu Oy

Kaukalahden Lämpöasennus Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



15.12.2011

§ 657

Lasten päiväkotitilhen perusparannuksen hankinnan keskeytys

HEL 2011-009477 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti keskeyttää jo kilpailutetun lasten päiväkotitilhen perusparannuksen hankinnan.

A Rakennusteknisten töiden urakasta tarjouksen ovat jättäneet U-H Rakennus Oy, AW-Rakennus Oy, NHK Rakennus Oy, Consti Julkisivut Oy, VRJ Etelä-Suomi Oy ja Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy.

B Taloteknisten töiden urakasta tarjouksen ovat jättäneet ARE Oy, Skanska Talotekniikka Oy, YIT Kiinteistötekniikka Oy, Uudenmaan LVI-Talo Oy, OVL Tekniikka Oy, Sähkö-arina Oy, Amplit Oy, Pakilan Putki Oy ja U-H Rakennus Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Rakennustekniset työt (A)
Talotekniset työt (B)
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne keskeyttää jo kilpailutetun lasten päiväkotitilhen perusparannuksen hankinnan.

A Rakennusteknisten töiden urakasta tarjouksen ovat jättäneet U-H Rakennus Oy, AW-Rakennus Oy, NHK Rakennus Oy, Consti Julkisivut Oy, VRJ Etelä-Suomi Oy ja Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy.

B Taloteknisten töiden urakasta tarjouksen ovat jättäneet ARE Oy, Skanska Talotekniikka Oy, YIT Kiinteistötekniikka Oy, Uudenmaan LVI-Talo Oy, OVL Tekniikka Oy, Sähkö-arina Oy, Amplit Oy, Pakilan Putki Oy ja U-H Rakennus Oy.



Pöytäkirjanote kohdasta A rakennusteknisten töiden urakkatarjouksen jättäneille urakoitsijoille, kohdasta B taloteknisten töiden urakkatarjouksen jättäneille urakoitsijoille. Pöytäkirjanote koko päätöksestä HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Esittelijä

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on pyytänyt urakkatarjoukset Lasten päiväkotin Tilhen perusparannuksesta 5.10.2011 päivätyillä tarjouspyynnöillä. Tarjouspyynnöt pyydettiin erikseen rakennusteknisten töiden ja taloteknisten töiden urakoista. Tarjouksien viimeinen jättöpäivä oli 4.11.2011. Em. hankinnoista jätettiin avoimeen hankintamenettelyyn perustuvat kansalliset hankintailmoitukset KTM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa; "Hilma", pvm. 4.10.2011.

Talousarviossa vuodelle 2012 talonrakentamisinvestointeihin kohdistettuja määrärahoja on vähennetty. Kohteelle ei ole määrärahaa vuodelle 2012.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Rakennustekniset työt (A)

Talotekniset työt (B)

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 658

Putkitöiden laskutyöperusteet; puitesopimus

HEL 2011-004972 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti hylätä Lassila & Tikanoja Oyj:n tarjouksen myöhästyneenä.

Lautakunta päätti hylätä LVI-Trio Oy:n tarjouksen myöhästyneenä.

B

Lautakunta päätti valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman vuosityötarjouskilpailun perusteella seuraavat urakoitsijat

vertailuhinta (alv. 0 %)

Talotekniikka Mijorak Oy	11 950,00 €
PGP-Putki Oy	12 762,06 €
KRS-Putki Oy	13 021,14 €
M.E. Kiinteistö-Putkitus Oy	13 881,00 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	14 144,18 €
Pakilan Putki Oy	14 279,91 €
Herttoniemen LVI-Huolto Oy	14 534,52 €
AJ Eurolämpö Oy	15 728,83 €

tekemään vuonna 2012 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin ja Helsingin kaupungin Palmia-liikelaitoksen huoltamiin kiinteistöihin ja rakennuksiin laskutyönä tilattavia putkitöitä.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen urakoitsijoiden kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2012 ja päättämään kahden vuoden (1+1) optioiden mahdollisesta käyttöönotosta yhdellä vuodella kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään kolme vuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta tekee kilpailusta oman erillisen päätöksen.



15.12.2011

Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioonottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 7 500 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 31860
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Putkitöiden vertailutaulukko

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hylätä Lassila & Tikanoja Oyj:n tarjouksen myöhästyneenä.

Lautakunta päättäneen hylätä LVI-Trio Oy:n tarjouksen myöhästyneenä.

Lautakunta päättäneen valita kiinteistöviraston tilakeskuksen suorittaman vuosityötarjouskilpailun perusteella seuraavat urakoitsijat

vertailuhinta (alv. 0 %)

Talotekniikka Mijorak Oy	11 950,00 €
PGP-Putki Oy	12 762,06 €
KRS-Putki Oy	13 021,14 €
M.E. Kiinteistö-Putkitus Oy	13 881,00 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	14 144,18 €



Pakilan Putki Oy 14 279,91 €

Herttoniemen LVI-Huolto Oy 14 534,52 €

AJ Eurolämpö Oy 15 728,83 €

tekemään vuonna 2012 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin ja Helsingin kaupungin Palmia -liikelaitoksen huoltamiin kiinteistöihin ja rakennuksiin laskutyönä tilattavia putkitöitä.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään puitesopimukset valittujen urakoitsijoiden kanssa ajalle 1.1.2012 - 31.12.2012 ja päättämään kahden vuoden (1+1) optioiden mahdollisesta käyttönotosta yhdellä vuodella kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään kolme vuotta.

Puitesopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Palmia-liikelaitoksen johtokunta tekee kilpailusta oman erillisen päätöksen.

Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioonottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 7 500 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

Hankintamenettely

Tarjouspyynnöstä on julkaistu ilmoitus hankintailmoitusten sähköisessä ilmoituskanavassa Hilmassa 19.10.2011.

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhdessä Palmia-liikelaitoksen kanssa pyytänyt avoimella menettelyllä tarjoukset putkitöiden laskutyöperusteista kahdeltakymmeneltä (24) alan urakoitsijalta, joista kaikki olivat pyytäneet saada tarjouspyynnön. LVI-Trio Oy oli jättänyt tarjouksen ilman tarjouspyyntöasiakirjoja.

Määräaikaan 5.12.2011 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti viisitoista (15) urakoitsijaa. Lassila & Tikanoja Oyj:n tarjous saapui myöhässä Tilakeskuksen asiakaspalveluun 5.12.2011 klo 13.01 sekä LVI-Trio Oy:n tarjous saapui myöhässä Tilakeskuksen asiakaspalveluun 8.12.2011 klo 8.15. Myöhästyneet tarjoukset tulee hylätä.

Avauspöytäkirja nähtävänä Tilakeskuksessa.



Tarjoajien soveltuvuus, tarjousten vertailu ja valinta

Hankintayksikkö tarkasti, että tarjoaja oli merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverollisten rekisteriin.

Soveltuvuusehtoina lakisääteisten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta tuli tarjoajan toimittaa todistukset verojen ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta. Edellä mainitut todistukset eivät saaneet olla kahta kuukautta vanhempia tarjouksen jättöpäivästä laskettuna. Yrityksen tuli toimittaa myös vakuutusyhtiön todistus vastuuvakuutuksen voimassaolosta sekä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai selvitys keskeisistä työehdoista. Tarjoajalla tuli olla toimiva tietoliikenneyhteys. Tarjoajan liikevaihdon tuli olla vähintään 400 000 euroa vuodessa viimeksi vahvistetussa tilinpäätöksessä. Tarjoajan tuli myös vakuuttaa, että tarjoajan kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti sekä kuvallinen henkilötunniste (= tunnistekortti, johon on merkitty henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa ja työnantajan nimi). Verorekisteriä koskevan lain tultua voimaan, tulee kortissa olla työntekijän veronumero. Tarjoajan referensseistä tuli löytyä myös vähintään kolme toteutettua putkitöiden urakkaa viimeisen kahden vuoden ajalta.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan tarjouksista valitaan viidestä kahdeksaan (5 - 8) vertailuhinnaltaan halvinta tarjousta, jonka antaneilta urakoitsijoilta putkitöitä tullaan ensisijaisesti tilaamaan.

Tarjouksissa pyydettiin putkitöiden tuntityö- ja kuljetuskustannusten hinnat sekä tarvikkeista ja materiaaleista saatavat alennukset tuoteryhmittäin.

Laskettujen vertailuhintojen vaihteluväli on 11 950,00 e - 26 926,50 e, alv. 0 %.

Vertailutaulukko on esityslistan liitteenä.

Esittelijä esittää, että kahdeksan soveltuvuusehdot täyttävää vertailuhinnaltaan halvinta tarjouksen antanutta urakoitsijaa valitaan tekemään Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitämiin ja Palmian huoltamiin rakennuksiin ja kiinteistöihin laskutöinä tilattavia putkitöitä.

Vertailuhinnoiltaan kahdeksan halvinta tarjousta ovat:

vertailuhinta (alv. 0 %)

Talotekniikka Mijorak Oy

11 950,00 €



PGP-Putki Oy	12 762,06 €
KRS-Putki Oy	13 021,14 €
M.E. Kiinteistö-Putkitus Oy	13 881,00 €
Rakennus ja Laatoitus A. Mere Oy	14 144,18 €
Pakilan Putki Oy	14 279,91 €
Herttoniemen LVI-Huolto Oy	14 534,52 €
AJ Eurolämpö Oy	15 728,83 €

Valittujen urakoitsijoiden kanssa tullaan tekemään puitesopimukset. Hankekohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen urakoitsijan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Hankekohtainen tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 7 500 000,00 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 31860
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Putkitöiden vertailutaulukko

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Palmia
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1



§ 659

Kiinteistö Helsinginkatu 24:n työterveyskeskuksen 3. ja 4. kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-008845 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 P1

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 31.10.2011 päivätyn Kiinteistö Helsinginkatu 24:n Helsingin työterveyskeskuksen 3. ja 4. kerroksien tilamuutoksien hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 217 brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa heinäkuu 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jouko Snellman, projektinjohtaja, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.10.2011

Otteet

Ote
Työterveyskeskus
Stara
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 31.10.2011 päivätyn kiinteistö Helsinginkatu 24 Helsingin työterveyskeskuksen 3. ja 4. kerroksien tilamuutoksien hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 217



15.12.2011

brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa heinäkuu 2011 kustannustasossa

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Kiinteistö Helsinginkatu 24:ssä toimii tällä hetkellä Helsingin työterveyskeskus 5. ja 6. kerroksen sekä osin 4. kerroksen tiloissa. Työväen-opistolta vapautuneita 2. kerroksen väistötiloja ovat muutostyöt käynnissä ja ne valmistuvat helmikuussa 2012. Muita toimijoita rakennuksessa ei enää ole.

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

Esittelijä

Helsingin ympäristökeskukselta vapautuneet tilat 3. ja 4. kerroksissa muutetaan työterveyskeskuksen vastaanottotiloiksi. Työterveyskeskuksen ajanvaraus- ja neuvontapalvelutilat sijoittuvat 2. kerrokseen, jolloin vastaavat tilat 4., 5. ja 6. kerroksissa muutetaan vastaanottotiloiksi.

Rakennuksien soveltuvuus työterveyskeskukselle

Rakennus on tavoitteena muuttaa täysin Helsingin työterveyskeskuksen käyttöön 1. kerroksen osaa lukuun ottamatta. Tilat soveltuvat hyvin työterveyskeskuksen käyttöön.

Yleistä hankkeesta

Hankkeen laajuus 3 217 brm² joka sisältää Helsingin ympäristökeskukselta vapautuneiden tilojen muuttamisen työterveyskeskuksen vastaanottotiloiksi sekä 5. ja 6. kerroksien nykyisten ajanvaraus- ja neuvontapisteidä muuttamisen vastaanottotiloiksi. 1. kerrokseen tehdään muutoksia tavarahuollon reitteihin, siivouskeskukseen sekä potilasarkistoon.

Hankkeen yhteydessä koko talon jätehuoltojärjestelmä ja tilat uudistetaan.

Kiinteistössä tehtävät muutostyöt ovat kaavan mukaisia.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen



HKR-Rakennuttajan 9.9.2011 laatiman kustannusennusteen mukaan koko hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa eli 1 508 euroa/brm². Kustannukset ovat hintatasossa heinäkuu 2011.

Vuokravaikutus

1., 3. ja 4. kerroksien tilat ovat työterveyskeskukselle uutta vuokrattavaa tilaa yhteensä 2 061 htm². Tämän muutostyön kustannusperusteinen pääoman 18,36 euroa/m²/kk ja ylläpidon 3,73 euroa/m²/kk sisältävä vuokra on 22,09 euroa/m²/kk, 48 771 euroa/kk ja 585 252 euroa/v 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Samalla työterveyskeskus luopuu ulkopuoliselta vuokratuista Keskuskadulla sijaitsevista 1 213 m² (365 676 euroa/v) tiloista.

Työterveyskeskuksella on Helsinginkatu 24:ssä peruskorjauksen jälkeen tiloja vuokralla yhteensä 5 053 m². Tilojen keskimääräinen vuokra muutosten jälkeen on 18,67 euroa/m²/kk, 94 351 euroa/kk eli 1 132 212 euroa/vuosi.

Työterveyskeskus on sitoutunut hankkeesta muodostuvaan lisävuokraan.

Väistötiloja ei tarvita.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2012 - 2016 vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 5/2010 ja hanke valmistuu 8/2013.

Kiinteistövirasto vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jouko Snellman, projektinjohtaja, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.10.2011



Otteet

Ote

Työterveyskeskus
Stara
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 660

**Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Tarja Tenkulan
valtuustoaloitteesta koskien Siltamäen korttelitaloa**

HEL 2011-002557 T 10 06 00

Khs 2011-1217 / 15.6.2011

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tarja Tenkulan ehdotuksesta koskien asukastalojen hankkimista vanhoille asuinalueille seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuutettu Tarja Tenkula ehdottaa, että Helsingin kaupunki alkaisi hankkia systemaattisesti korttelitaloja vanhoille asuinalueille, missä ei ole erillistä asukastaloa tai asukastilaa.

Helsingin kaupunki omistaa noin 2 500 rakennusta, joista 1 900 on lämmitettyjä. Näiden rakennusten ylläpitoon ja korjauskustannuksiin kaupunginvaltuusto on päättänyt investointimäärärahaa vuosille 2012 - 2017 noin 160 - 180 miljoonaa euroa vuodessa, josta uudisrakentamiseen kuluu vuosittain noin 50 miljoonaa euroa. Korjaushankkeisiin jää käytettäväksi noin 100 - 110 miljoonaa euroa vuosittain. Vuonna 2012 Helsingin omistamien rakennusten korjausvelka on 950 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa sitä, että nykyisellä investointitasolla kaupunki ei pysty korjaamaan ja ylläpitämään omistamiaan rakennuksia. Jotta korjausvelka vähenisi, tulee kaupungin vähentää kiinteistökantaansa merkittävästi.

Tavoitteena tulee olla, että kaupungin omistamia kiinteistöjä tulee käyttää tehokkaammin. Tilojen vajaakäyttöä on vähennettävä ja tilojen vuokrausta tulee selkeyttää. Tilojen tehokas ja joustava yhteiskäyttö onnistuu hallintokuntien ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyöllä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunginvaltuustoaloite _Korttelitalo Siltamäkeen

Otteet

Ote

Otteen liitteet



15.12.2011

Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunnan päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tarja Tenkulan ehdotuksesta koskien asukastalojen hankkimista vanhoille asuinalueille seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuutettu Tarja Tenkula ehdottaa, että Helsingin kaupunki alkaisi hankkia systemaattisesti korttelitaloja vanhoille asuinalueille, missä ei ole erillistä asukastaloa tai asukastilaa.

Helsingin kaupunki omistaa noin 2 500 rakennusta, joista 1 900 on lämmitetty. Näiden rakennusten ylläpitoon ja korjauskustannuksiin kaupunginvaltuusto on päättänyt investointimäärärahaa vuosille 2012 - 2017 noin 160 - 180 miljoonaa euroa vuodessa, josta uudisrakentamiseen kuluu vuosittain noin 50 miljoonaa euroa. Korjaushankkeisiin jää käytettäväksi noin 100 - 110 miljoonaa euroa vuosittain. Vuonna 2012 Helsingin omistamien rakennusten korjausvelka on 950 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa sitä, että nykyisellä investointitasolla kaupunki ei pysty korjaamaan ja ylläpitämään omistamiaan rakennuksia. Jotta korjausvelka vähenisi, tulee kaupungin vähentää kiinteistökantaansa merkittävästi.

Tavoitteena tulee olla, että kaupungin omistamia kiinteistöjä tulee käyttää tehokkaammin. Tilojen vajaakäyttöä on vähennettävä ja tilojen vuokrausta tulee selkeyttää. Tilojen tehokas ja joustava yhteiskäyttö onnistuu hallintokuntien ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyöllä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunginvaltuustoaloite _Korttelitalo Siltämäkeen

Otteet

Ote
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



Päätöshistoria

Sosiaalilautakunta 18.10.2011 § 375

HEL 2011-002557 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalivirasto tukee alueellista järjestötoimintaa ja asukkaiden osallisuutta monin eri tavoin ja eri rahoituskanavien kautta. Lisäksi sosiaalivirasto ylläpitää omin budjettivaroin viittä kumppanuustaloa ja kolmea lähiöasemaa.

Viimeaikaiset parhaat asukastilojen mallit ovat perustuneet asukasyhdistysten tai muiden keskeisten järjestöjen ja erityisesti kulttuurikeskuksen, sosiaaliviraston ja työväenopiston yhteistyöhön, esimerkkinä asukas- ja kulttuuritila Mellari. Mukana olevat virastot ovat tuoneet toimintojaan yhteiseen tilaan asukasyhdistyksen tai muun järjestön vastatessa toiminnan kokonaisuudesta. Tilasta on näin muodostunut asuinalueen yhteinen toimintakeskus.

Helsingin asuinalueilla on varsin kattavasti yli 30 erilaista ja erikokoista asukastaloa tai asukastilaa. Asukasyhdistykset tai muut asuinalueen järjestöt pitävät yllä noin puolta näistä asukastiloista ja toinen puoli on kiinteistöyhtiöiden ylläpitämiä yhteiskerhotiloja uusilla asuntoalueilla. Tilat ovat asuinalueen kannalta merkittäviä harrastus-, kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja. Asukastiloja käytetään paljon toimintoihin, jotka tukevat sosiaaliviraston toimintaa tai ovat osa sosiaaliviraston toimintaa. Myös kaupungin leikkipuistojen rooli tilojen tarjoajana erilaisille asukastarpeille on Helsingissä merkittävä.

Sosiaalivirasto tukee myös itsenäisesti toimivia asukastiloja myöntämällä tukea vuokraan tai alueella toimiville järjestöille järjestöavustusta toiminnan järjestämiseen. Sosiaalivirasto pyrkii kannustamaan järjestöjä toimimaan itsenäisesti ja verkostoitumaan keskenään. Yhteisten tilojen etsintä voi näin ollen toimia verkostoitumista tukevana elementtinä.

Toimijoiden kesken voidaan suunnitelmien edetessä tehdä kumppanuussopimus, jossa sovitaan yhteistoiminnan periaatteista sekä taloudellisista resursseista. Kumppanuussopimus on paikallaan tilanteissa, joissa mikään yksittäinen taho ei pysty ottamaan koko taloa vastuulleen eikä kyse ole ostopalvelusopimuksella hoidettavasta palvelujen myymisestä ja ostamisesta.



15.12.2011

Todettakoon vielä, että aloitteessa mainitulle Siltamäen korttelituvalle on pyritty aktiivisesti etsimään uudet korvaavat tilat. Korttelitupatoiminta voi siirtyä viimeistään 1.11.2011 alkaen sosiaaliviraston hallinnassa oleviin Siltamäen palvelutalossa peruskorjattuihin tiloihin. Edellytykset palata entisiin päiväkotitiloihin selvitetään, kun päiväkodin peruskorjaus on keväällä 2012 valmistunut.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Jarmo Räihä, johtava asiantuntija, puhelin: 310 58385
jarmo.raiha(a)hel.fi



15.12.2011

§ 661

Esitys kaupunginhallitukselle Pitäjänmäen Valimontien maankäyttösopimusten tarkistamiseksi korvausten maksuehdon osalta

HEL 2011-009146 T 10 01 00

Kiinteistökartta F5 S3/T3, Valimontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyviä maankäyttösopimuksia ED 3395, 3398, 3399, 3400 ja 3401 tarkistettaisiin siten, että sopimukseen lisättäisiin seuraava ehto:

"Sopimusten mukaiset korvaukset rakentamismahdollisuuksien parantumisesta erääntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016."

Muutoin noudatettaisiin sopimuksen entisiä ehtoja.

Perusteluna sopimusten mukaisten korvausten maksamisen lykkäämiselle edelleen viidellä vuodella on se, että kaavamuutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimistotilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ED 3395
- 2 Maankäyttösopimus ED 3398
- 3 Maankäyttösopimus ED 3399
- 4 Maankäyttösopimus ED 3400
- 5 Maankäyttösopimus ED 3401

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus



15.12.2011

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyviä maankäyttö sopimuksia ED 3395, 3398, 3399, 3400 ja 3401 tarkistettaisiin siten, että sopimuksiin lisättäisiin seuraava ehto:

"Sopimusten mukaiset korvaukset rakentamismahdollisuuksien parantumisesta erääntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016.

Muutoin noudatettaisiin sopimuksen entisiä ehtoja."

Perusteluna sopimusten mukaisten korvausten maksamisen lykkäämiselle edelleen viidellä vuodella on se, että kaavamutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Pitäjänmäen Valimontien teollisuusalueen vuonna 2006 laivavoimaiseksi tullutta asemakaavan muutosta koskevaa viittä maankäyttö sopimusta tarkistettaisiin siten, että kaupungille maksettavien korvausten erääntymisaikaa jatkettaisiin viidellä vuodella 5.1.2016 saakka. Muutoin noudatettaisiin entisiä ehtoja.

Syy sopimusten mukaisten korvausten maksamisen lykkäämiselle on se, että kaavamutoksen tavoitteena ollut Pitäjänmäen teollisuusalueen toimitilarakentaminen ei ole käynnistynyt vallitsevan yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Esittelijä

Maankäyttö sopimukset, korvaukset ja niiden maksaminen

Kaupunki on tehnyt Pitäjänmäen Valimontien teollisuusalueella asemakaavan muutokseen nro 11298 liittyen maankäyttö sopimuksia, joissa on sovittu korvauksista ja niiden maksamisesta seuraavaa:

ED 3395	46058/1	Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	460 000 e
ED 3398	46015/4	Kiinteistö Oy Hiomotie 3	74 000 e
ED 3399	46051/3	Kiinteistö Oy Valimontalo	84 500 e
ED 3400	46015/5	Kiinteistö Oy Valimontie 10	74 400 e
ED 3401	46051/4	Paavo Nurmi Oy	126 200 e



Sopimukseen sisältyvän korvausehdon mukaan yhtiöt ovat sitoutuneet suorittamaan kaupungille tonttien rakentamismahdollisuuksien parantumisesta edellä mainitut korvaukset. Korvauksille lasketaan kaavan lainvoimaisuudesta lukien maksupäivään saakka 3 %:n vuotuinen korko. Mainitut korvaukset korkoineen erääntyvät maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ensimmäiselle kaavan mukaiselle rakennukselle myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman taikka viimeistään viiden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta.

Sopimuksia valmisteltaessa perusteltiin korvausten perimistä vasta rakentamisen käynnistymisen yhteydessä sillä että, kaavamuutoksia ei laadittu tiettyjä hankkeita varten ja rakentamisen saattoi siirtyä useitakin vuosia Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttöasteen vuoksi.

Kaavamuutoksen mukaisia rakennushankkeita ei ole käynnistynyt ja korvaukset ovat erääntyneet maksettavaksi viiden vuoden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta eli 5.1.2011.

Korvausten perimistä ei ole kuitenkaan maksuunpantu, koska yritykset ovat pyytäneet sopimusten tarkistamista korvauksen erääntymisen osalta yleisen taloudellisen tilanteen sekä Pitäjänmäen toimitilojen suuren vajaakäyttö-asteen ja uusien toimitilojen heikon kysynnän vuoksi.

Maankäyttösopimusten korvausehdon tarkistaminen

Esittelijän mielestä maankäyttösopimuksia tulisi tarkistaa siten, että sopimusten mukaisia korvauksien maksamiselle asetettuja takarajoja jatkettaisiin viidellä vuodella eli 5.1.2016 saakka.

Muutoin noudatettaisiin sopimusten entisiä ehtoja. Korvauksille lasketaan kaavan lainvoimaisuudesta lukien maksupäivään saakka sopimuksen mukaista 3 %:n korkoa.

Todettakoon, että Veho Group Oy Ab:n ja sen kiinteistöyhtiön kanssa tehdyissä saman kaavamuutoksen maankäyttösopimuksissa jo alun perin sovittiin maksujärjestelystä, jossa korvaukset erääntyvät maksettavaksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta eli 5.1.2016.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



15.12.2011

Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Maankäyttösopimus ED 3395 |
| 2 | Maankäyttösopimus ED 3398 |
| 3 | Maankäyttösopimus ED 3399 |
| 4 | Maankäyttösopimus ED 3400 |
| 5 | Maankäyttösopimus ED 3401 |

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 662

Kotinummen alueen johtosiirtojen tilaaminen Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Tapaninkylä, tontit 39141/32, 39142/14-15, 39143/4 ja 6-7 sekä 39146/4)

HEL 2011-009248 T 14 03 05

Kiinteistökartta J7 P3, Kotinummentie

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Tapaninkylän Kotinummentien asemakaavan muutoksesta nro 11687 johtuvat vesijohtojen, jätevesi- ja hulevesiviemäreiden sekä avo-ojan siirrot siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 1,01 milj. euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Käsittely

Esteelliset: Jyrki Lohi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kotinummentien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous 4.11.2011
- 2 Asemakaava nro 11687

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Tapaninkylän Kotinummentien asemakaavan muutoksesta nro 11687 johtuvat vesijohtojen, jätevesi- ja hulevesiviemäreiden sekä avo-ojan siirrot siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 1,01 milj. euroa (alv 0 %) ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Esittelijä

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



15.12.2011

Asemakaavan muutoksessa nro 11687 on virkistysaluetta (VL) muutettu pientaloalueeksi. Alueelle on kaavoitettu uusi kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AKR), kahdeksan asuinrakennusten tonttia (A) ja kaksitoista omakotitonttia (AO) sekä liikerakennuksen (KL) tontti. Uusien tonttien asuinrakennusala on yhteensä 7 300 k-m², liiketontin kerrosala on 700 k-m².

Alueen omistaa pääosin kaupunki. Lautakunta on varannut alueelta A-, AR- ja AKR-tontit (kortteli 39146) asuntotuotantotoimikunnalle ja luovuttanut aluevaihdossa YIT Rakennus Oy:n perustamille asuntoyhtiöille A-tontit 39143/8-10 ja 32. Lisäksi lautakunta on vuokrannut pitkäaikaisella vuokrasopimuksella KL-tontin 39147/1 HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle ja tontille on rakennettu myymälärakennus. AO-tontit tullaan luovuttamaan hartiapankki- tai ryhmärakentamiseen.

Alueen rakentaminen on aloitettu maapohjan stabiloinnilla. Rakennusvirastolle on myönnetty kyseiseen urakkaan yhteensä 1,32 milj. euron määräraha (7.12.2010, § 1318 ja 24.10.2011, § 933).

Asemakaavan muutoksesta johtuen tonteilla 39141/32, 39142/14-15, 39143/6-7 ja 39146/4 sijaitsevia vesijohtoja ja viemäreitä joudutaan siirtämään ympäröiville katualueille. Myös tonteilla 39146/1-4 oleva avo-oja on siirrettävä ja putkitettava. Lisäksi joudutaan siirtämään tontin 39143/4 hulevesiviemäriä.

Koska johtosiirrot aiheutuvat asemakaavan muutoksesta, kustannuksista vastaa tonttien omistaja (Khs 5.5.1997, 805 §). Kaikki johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten niiden materiaalikustannukset maksaa HSY. Avo-ojan siirtokustannuksista vastaa kokonaisuudessaan kiinteistövirasto, koska kyseessä on yksityisen hulevesijohdon rakentaminen.

HSY:n kustannusarvio työn toteutukselle on 1 010 304 euroa. HSY:n tarjous on liitteenä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kotinummentien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous 4.11.2011
- 2 Asemakaava nro 11687

Otteet



15.12.2011

Ote
Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 663

Esitys kaupunginhallitukselle määräalojen varaamiseksi Cindyrella Oy:lle hevos- ja ratsastustallitoiminnan suunnittelua varten (Tapanila, määräalat kiinteistöstä 91-429-1-444)

HEL 2011-009014 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J7 S4, Vanha Aurinkomäentie 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444 (os. Vanha Aurinkomäentie 3) varattaisiin yhteensä n. 39 312 m²:n suuruiset määräalat Cindyrella Oy:lle 31.12.2012 saakka hevos- ja ratsastustallitoiminnan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen 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.

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 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kiinteistöstä 91-429-1-444



15.12.2011

(os. Vanha Aurinkomäentie 3) varattaisiin yhteensä n. 39 312 m²:n suuruiset määräalat Cindyrella Oy:lle 31.12.2012 saakka hevostallitoiminnan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat tontin rakentamiseksi yhteistyössä kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen 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.

Tiivistelmä

Cindyrella Oy on vuonna 2011 perustettu hevostalliyritys. Yrityksen osakkaina ovat Olavi Määttä perheineen sekä Janne Nyman, joista Nyman on asunut varattavalla alueella tilakeskuksen vuokralaisena pitkään ja harrastanut alueella pienimuotoista hevostallitoimintaa.

Varattavan alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 39 312 m² ja se on asemakaavassa osoitettu mm. hevostallitoimintaan. Alueella sijaitsevat rakennukset on osittain suojeltu. Lisäksi alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta asumiseen ja ratsastustoimintaa palveleville rakennuksille 380 k-m² sekä 1 000 k-m² maneesia varten. Muu varattava alue on laidunaluetta.

Varaamisella annetaan hakijalle mahdollisuus suunnitella hevos- ja ratsutallitoiminnan toteuttaminen mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ja hankkia varausaikana toiminnan kannalta tarvittavat ympäristö- ym. luvat.

Esittelijä

Vireilletulo

Cindyrella Oy pyytää, että yhtiölle varattaisiin yhteensä n. 39 312 m²:n suuruiset määräalat hevos- ja ratsutallitoiminnan suunnittelua varten.

Tiedot hakijasta ja hankkeesta

Cindyrella on vuonna 2011 perustettu hevos- ja ratsutalliyritys, jonka perustajina ovat Olavi Määttä perheineen sekä Janne Nyman. Yrityksen kaikilla osakkailla on pitkä tausta hevosharrastuksesta ja -hoidosta. Janne Nyman on asunut varattavalla alueella pitkään



15.12.2011

tilakeskuksen vuokralaisena ja harrastanut alueella pienimuotoista hevostallitoimintaa.

Yrityksellä on tarkoitus toteuttaa alueella 10 – 15 hevosen ratsutalli, joka tarjoaa ratsastusmahdollisuuksia halukkaille. Lisäksi yritys toteuttaa asemakaavan mukaiset lisärakentamisoikeudet sekä kunnostaa asemakaavassa suojellut rakennukset siten, että kokonaisuus palvelee tarkoituksenmukaisesti ratsutallitoimintaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Määräalat kuuluvat voimassa olevan kaupunginvaltuuston 26.3.2008 vahvistaman ja 30.10.2009 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11680 mukaan maisemallisesti arvokkaaseen tilakokonaisuuteen (MA-1, MA). MA-alue on maisemallisesti arvokas avoimena säilytettävä pelto- tai niittyalue ja MA-1-alue maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tilakokonaisuus, joka on varattu kotieläinten hoitoon, ratsastustallitoimintaa, virkistystä tai opetusta varten. Maisemakokonaisuutta on hoidettava siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaisimmat piirteet säilyvät.

Määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 39 312 m². Rakennusoikeutta alueella on osoitettu asumiseen ja ratsastustoimintaa palveleville rakennuksille 380 k-m² sekä 1 000 k-m² maneesia varten. Muu varattavasta alueesta on laidunaluetta.

Alueella sijaitsee yhteensä n. 335 k-m² suuruiset heikkokuntoiset rakennukset.

Tontin varaaminen

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. alueelle n. 1 000 k-m² suuruinen maneesi ja kunnostaa alueella sijaitsevat rakennukset sekä toteuttaa asemakaavan salliman lisärakennusoikeuden asumiseen ja ratsutallitoimintaa palveleviin toimitiloihin.

Varaamisella annetaan hakijalle mahdollisuus suunnitella hevos- ja ratsutallihanke mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Samalla hakija voi varausaikana hankkia elinkeinotoimintansa kannalta tarvittavat muut viranomaisluvut.

Esittelijän mielestä po. alueen varaaminen hakijalle 31.12.2012 saakka on perusteltua, ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



15.12.2011

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

Liitteet

1 Liitekartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Liite 1



§ 664

**Asuinrakennusten tontin varauksen uudelleen kohdentaminen ja
varausehdon muuttaminen (Vuosaari, Kurkimoisio, tontit 54141/1,
54143/1 ja 54144/7-8)**

HEL 2011-008875 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta L5 P-R4, Aitiopaikka 2, Piippuhylly 2, Permanto 1, Permanto 8, Permanto 10

Päätös

Lautakunta päätti, että TA-Asumisoikeus Oy:lle varatun 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54144 tontin nro 7 varaus merkitään päättyneeksi ja yhtiölle varataan tonteista 54144/5 ja 9 noin 6 200 m²:n suuruisen alue liitekartan (liite nro 1) mukaisesti tontin 54144/7 varausehdoilla.

Lisäksi lautakunta päätti, että TA-Asumisoikeus Oy:lle varattujen 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54141 tontin nro 1, korttelin nro 54143 tontin nro 1 ja korttelin nro 54144 tonttien nrot 7 ja 8 varauspäätöstä muutetaan seuraavasti:

1

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokalle B asetetut vaatimukset.

2

Muuten noudatetaan entisiä varausehtoja.

(A1154-833, A1154-834, A1154-841, A1154-840)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Ehdotus uudeksi tonttijaoksi
- 3 Hakemus ja energiatodistus

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



15.12.2011

Hakija
Taske
KSV
RakVV
Kv/To

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen, että TA-Asumisoikeus Oy:lle varatun 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54144 tontin nro 7 varaus merkitään päättyneeksi ja yhtiölle varataan tonteista 54144/5 ja 9 noin 6 200 m²:n suuruinen alue liitekartan (liite nro 1) mukaisesti tontin 54144/7 varausehdoilla.

Lisäksi lautakunta päättäneen, että TA-Asumisoikeus Oy:lle varattujen 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54141 tontin nro 1, korttelin nro 54143 tontin nro 1 ja korttelin nro 54144 tonttien nrot 7 ja 8 varauspäätöstä muutetaan seuraavasti:

1

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokalle B asetetut vaatimukset.

2

Muuten noudatetaan entisiä varausehtoja.

(A1154-833, A1154-834, A1154-841, A1154-840)

Tiivistelmä

Vuosaaren Kurkimoisista on varattu tontit 54141/1, 54143/1 ja 54144/7-8 ilmoittautumismenettelyn perusteella TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon 31.12.2012 saakka. Varausehdoissa on muun muassa todettu, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja että rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

TA-Asumisoikeus on esittänyt tontin 54144/7 varauksen kohdistamista tonttien 54144/8 ja 54143/1 länsipuolella olevalle alueelle.

Lisäksi TA-Asumisoikeus Oy on esittänyt kaikkien sille Kurkimoisista varattujen tonttien osalta energiatehokkuusluokkavaatimusten lieventämistä siten, että rakennusten tulee täyttää



15.12.2011

energiatehokkuusluokalle B asetetut vaatimukset.

Lautakunnalle esitetään, että tontin 54144/7 varaus kohdistetaan liitekartasta ilmenevällä tavalla sekä muutetaan varausehtoja jäljempänä mainituin perusteluin siten, että tonteille rakennettavien rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokalle B asetetut vaatimukset.

Esittelijä

Varauksensaajan hakemus

Varauksen kohdentaminen

TA-Asumisoikeus Oy toteaa tonttijakoehdotuksessaan, että tontti 54144/7 on rinnetaloratkaisuna ja maastomuodoiltaan niin haastava, että asuntorakentamisen hinta karkaa väistämättä yli valtion tukeman asuntotuotannon tason. Lisäksi pihakadun eli tonttien kulkuyhteyden rakentamisessa on ongelmia aikataulutuksen sekä työnjaon kanssa.

Uuden tonttijakoehdotuksen mukaan tontin 54144/7 varaus kohdistettaisiin uudestaan siirtämällä se tonttien 54144/8 ja 54143/1 länsipuolella olevalle alueelle, johon viitesuunnitelmassa on suunniteltu perinteisempiä rivitaloja yhteen tasoon. Samalla korttelin 54144 pihakatu rakentuisi valmiiksi näiltä osin saman rakennuttajan hallinnassa. Tontti 54144/7 säilyisi ehdotuksessa ennallaan. Myös korttelin 54144 rakennusoikeus säilyisi samana rakennuksittain.

Liitekartta ja ehdotus uudeksi tonttijaoksi liitteinä 1 ja 2.

Energiatehokkuusvaatimus

Rakennuksilta edellytettujen energiatehokkuusvaatimusten osalta TA-Asumisoikeus Oy toteaa hakemuksessaan, että energiatehokkuusluokan A tavoittaminen nykyisten määräysten mukaisilla ulkovaipan lämmönläpäisykertoimilla ja niiden mukaisilla piste- ja rakennevahvuuksilla on erittäin vaikeaa heidän hankkeessaan, jossa kyseessä on erittäin pitkät ja kapeat kaksikerrokset rivitalomassat. Asemakaavaan perustuvasta talojen massoittelusta johtuen on ulkoseinien suhde pinta-alaan nähden suuri.

Kohteiden tulisi olla kustannuksiltaan kohtuullisia ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksyttävissä. Tavoitteena on myös tehdä asunnoista riittävän valoisia ja viihtyisiä, jolloin ikkunapinta-alaa ei haluttaisi pienentää tiukasta energiatehokkuusluokkavaatimuksesta johtuen.

Tonteista 54141/1 ja 54143/1 tehtyjen energiaselvityslaskelmien



15.12.2011

mukaan on kohteissa saavutettavissa enintään energiatehokkuusluokka B. Tonttien 54144/7 ja 8 osalta tilanne on sama, mutta lopulliset laskelmat voidaan tehdä vasta sitten, kun kohteesta saadaan tarkemmat suunnitelmat.

Hakemus ja energiatodistus liitteenä 3.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti varata 14.6.2010 (772 §) tontit 54141/1 ja 54143/1 sekä 54144/5-9 omistusasuntuotantoon ilman Hitas-ehtoja käyttäen tarjous-, tontinluovutus- tai ilmoittautumismenettelyä 31.12.2012 saakka. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan päättämään edellä mainituilla varattavaksi esitetyillä tonteilla järjestettävien tonttihakujen, tarjous-, tontinluovutus- ja ilmoittautumismenettelyjen ohjelmista, järjestämään haut ja kilpailut sekä valitsemaan hauissa valitut hakijat ja kilpailujen voittajat tonttien varaajiksi.

Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2011 (68 §) varata ilmoittautumismenettelyn perusteella tontit 54141/1 ja 54143/1 sekä 54144/7 ja 8 TA-Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2012 saakka asumisoikeusasuntuotantoon. Kohteiden yhteenlaskettu asuntokerrosala on 8 793 as-m² ja asuntojen lukumäärä 85.

Lisäksi kaikkien varauksensaajien tuli varausehtojen mukaan muun muassa:

- suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

- esittää viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.9.2001 Vuosaaren Kurkimoision asemakaavan muutoksen nro 10810, joka tuli lainvoimaiseksi 2.4.2004. Kaupunginhallitus hyväksyi 3.12.2007 asemakaavan muutoksen nro 11696, joka tuli lainvoimaiseksi 18.1.2008.

Kaavamuutosten mukaan A-tontin 54141/1 (os. Aitiopaikka 2, pinta-ala



4 194 m²) kokonaiskerrosala on 2 100 k-m² ja tonttitehokkuusluku 0,5. Suurin käytettävä kerrosluku on II-III.

A-tontin 54143/1 (os. Kallvikintie 84, pinta-ala 2 688 m²) kokonaiskerrosala on 1 650 k-m² ja tonttitehokkuusluku 0,61. Suurin käytettävä kerrosluku on III.

Kortteli 54144 on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja kokonaiskerrosalaksi on merkitty 13 040 k-m². Tonttijako hyväksyttiin 28.1.2008, ja sen mukaisesti kortteli on jaettu tontteihin 5-9.

Käsittely Vuosaaren aluerakentamisprojektissa

TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmat tonttien 54141/1 ja 54143/1 osalta sekä korttelia 54144 koskeva tontinvarauksen muutos ja tonttijakoehdotus on käsitelty talous- ja suunnittelukeskuksen Vuosaaren aluerakentamisprojektissa. Projekti on puoltanut suunnitelmien toteuttamista.

Tontin 54144/7 varauksen kohdentaminen uudelleen

Tontti 54144/7 on alun alkaen suunniteltu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. TA-Asumisoikeus Oy:n hankkeen mukaiseen asumisoikeusasuntotuotantoon nähden rakentamisen kustannukset muodostuvat haastavalla alueella liian korkeiksi. Perusteltua olisikin siirtää varaus tontilta 54144/7 liitekartasta ilmenevälle tonttien 54144/8 ja 54143/1 länsipuolella olevalle alueelle. Kyseiselle alueelle on viitesuunnitelmassa suunniteltu perinteisempiä rivitaloja yhteen tasoon. Lisäksi näin muodostuu rakennuttajan kannalta yhtenäinen kokonaisuus, joka on helpommin toteutettavissa.

Varausehtojen muuttaminen energiatehokkuusluokalle asetettujen vaatimusten osalta

Esittelijän mielestä varausehtoja voitaisiin muuttaa hakijan ehdotuksen mukaisesti.

Kiinteistölautakunnan 3.5.2011 (224 §) tekemän päätöksen mukaan uusiin asuntotonttien varauksiin sisällytetään ehto, jonka mukaan: "Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä."

Päätöksen mukaan mahdollisia poikkeamia myönnettäisiin vain perustellusta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä. Tällaisena syynä voitaisiin pitää esimerkiksi tontille asemakaavassa esitettyjä massoitelu- tai julkisivumateriaalivaatimuksia, joiden johdosta



A-energiatehokkuusluokan saavuttaminen ei ole kohtuullisin kustannuksin mahdollista. Tämä saattaa korostua esimerkiksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varatuilla tonteilla.

Vaikka TA-Asumisoikeus Oy:n varaus on päätetty ennen kiinteistölautakunnan päätöstä 3.5.2011 (224 §) varausten energiatehokkuusvaatimuksista, voitaneen päätöksestä ilmeneviä periaatteita soveltaa myös kyseiseen varauspäätökseen.

Varatut tontit on alun perin tarkoitettu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. TA-Asumisoikeus Oy:lle tontit kuitenkin varattiin asumisoikeusasuntotuotantoon. Kohteet on suunniteltu toteutettavaksi valtion tukemana asuntotuotantona, jolloin rakennus- ja hankintakustannusten on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen hyväksyttävissä. Alueen asemakaavan mukaisen massoitte- l u n vaikutus kohteen kustannuksiin on sellainen varauksensaajasta riippumaton syy, jonka perusteella esittelijän mielestä voitaisiin myöntää poikkeama A-energiatehokkuusluokan edellyttämistä vaatimuksista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | Liitekartta |
| 2 | Ehdotus uudeksi tonttijaoksi |
| 3 | Hakemus ja energiatodistus |

Otteet

Ote

Hakija
Taske
KSV
RakVV
Kv/To

Otteen liitteet



15.12.2011

§ 665

Kiinteistö Oy Helsingin Argonautican vuokrasopimuksen jatkaminen

HEL 2011-008463 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 S2, Hernematalankatu 4 - 6

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa venetelakkatoimintaa varten Kiinteistö Oy Helsingin Argonauticalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20242 tontista nro 2 sekä raidekuja-alueesta 20VE-100 vuokrattujen määräalojen (pinta-alat 8 046 m² ja 2 040 m², sop.nro 16072) vuokrasopimusta 30.6.2018 saakka ilman irtisanomisaikaa.

Muut vuokrasopimusehdot säilyvät ennallaan.

(T1120-40)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistö Oy Helsingin Argonautica

Otteet

Ote

Vuokralainen

Sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa venetelakkatoimintaa varten Kiinteistö Oy Helsingin Argonauticalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20242 tontista nro 2 sekä raidekuja-alueesta 20VE-100 vuokrattujen määräalojen (pinta-alat 8 046 m² ja 2 040 m², sop.nro 16072) vuokrasopimusta 30.6.2018 saakka ilman irtisanomisaikaa.

Muut vuokrasopimusehdot säilyvät ennallaan.



15.12.2011

(T1120-40)

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Argonautican edustaja Jouko Lindgren pyytää 21.11.2011 päivätyllä hakemuksella, että hakijalle vuokrattujen alueiden vuokrasopimusta jatkettaisiin 30.6.2018 saakka ilman irtisanomisaikaa.

Lautakunta on jo aiemmin jatkanut samaa toimintaa harjoittavalle Jouko Lindgrenille vuokrattujen määräalojen vuokrasopimuksia 30.6.2018 saakka.

Nykyinen sopimus

Nyt voimassa oleva sopimus on voimassa toistaiseksi kahden (2) vuoden irtisanomisajoin 31.12.2015 saakka.

Asemakaava

Esittelijä toteaa, että kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella vuokrasopimuksen jatkamiselle 30.6.2018 saakka ei ole estettä.

Vuokratut alueet sijaitsevat Hernesaaren kärjessä, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV).

Esittelijän mielestä hakijan vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa 30.6.2018 saakka, jotta toiminta voi jatkua alueella siihen saakka kunnes alueelle vahvistetaan uusi asemakaava ja alueen maankäytön edellyttämät muutostyöt käynnistyvät.

Edelleen esittelijän mielestä ei tässä vaiheessa ole syytä vuokrantarkastukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistö Oy Helsingin Argonautica



15.12.2011

Otteet

Ote

Vuokralainen

Sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



15.12.2011

§ 666

Kiinteistön ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-2-48)

HEL 2011-008899 T 10 01 00

Kiinteistökartta M7 S3, Härkätie 7

Päätös

A

Lautakunta päätti ostaa Aira Semiltä Östersundomin kylässä sijaitsevan kiinteistön Blåkulla II, kiinteistötunnus 91-442-2-48, rasiuksista vapaana 340 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 310.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 30.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.
2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjä vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennen-aikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

Myyjä on myös velvollinen vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjällä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Ellei myyjä korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjän asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjä maksaa rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjän on ilmoitettava Helsingin kaupungille, ryhtyykö hän vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjällä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse



15.12.2011

kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjälle vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

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

6. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Myyjä vastaa vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

8. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

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

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A



15.12.2011

Lautakunta päättäneen ostaa Aira Semiltä Östersundomin kylässä sijaitsevan kiinteistön Blåkulla II, kiinteistötunnus 91-442-2-48, rasiuksista vapaana 340 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 310.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 30.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjä vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennen-aikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

Myyjä on myös velvollinen vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjällä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Ellei myyjä korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjän asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjä maksaa rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjän on ilmoitettava Helsingin kaupungille, ryhtyykö hän vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjällä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjälle vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai



15.12.2011

saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

6. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Myyjä vastaa vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

8. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

Tarjous

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

Kiinteistötiedot

Kiinteistö sijaitsee Östersundomin Korsnäsissä, Uuden Porvoontien varrella. Kiinteistö rajoittuu pääosin väljästi rakennettuihin omakotikiinteistöihin. Kiinteistön kartat ovat liitteessä 2.

Kiinteistön pinta-ala on 2 880 m². Maastoltaan se on kaakkoon viettävää hoidettua piha- ja puutarha-aluetta. Kiinteistöllä on kaivo, viemäriverdet johdetaan saostuskaivojen kautta maastoon. Kulku kiinteistölle on Härkätie -nimisen kapean rasi-tien kautta. Kiinteistöllä on rasiteoikeus venevalkamaan Korsnäs-rannassa (Korsnäs brygga 91-442-2-89).

Kiinteistö on kaavoittamaton, ns. tosiasiallinen tontti. Östersundomin yleiskaavaluonnoksessa se on merkitty kerrostalovaltaiseksi rakentamisalueeksi. Kiinteistö kuuluu Helsingin kaupunginhallituksen 23.6.2008 (943 §) yleiskaavan laatimista varten määräämään rakennuskieltoalueeseen.

Rakennustiedot

Vuonna 1955 rakennetun ja vuonna 1972 laajennetun puurakenteisen omakotitalon kerrosala on noin 130 k-m². Rinnetalossa on neljä huonetta, keittiö, wc, saunaosasto ja eteinen. Pohjakerroksen keittiö



15.12.2011

lähihuoneineen on uusittu vuonna 2006. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, jota yläkerran iso varaava takka täydentää. Melko tyydyttävässä kunnossa oleva talo on varustetasoltaan aikansa tavanomaista tasoa.

Vuonna 1995 rakennetun puisen vierasmajan kerrosala on noin 29 k-m². Hyväkuntoinen rakennus on suunniteltu kesäkäyttöön. Lisäksi kiinteistöllä sijaitse vankkarakenteinen aitta ja kevytrakenteinen autotalli, joiden taloudellinen arvo on melko vähäinen. Talousrakennuksissa ei ole vesiliittymää.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistön ostamisesta kaupungille. Rakennusten osuus kauppahinnasta on niiden teknisen nykyarvon perusteella noin 150.000 euroa, jolloin maapohjan osuudeksi saadaan noin 190.000 euroa. Kiinteistön koko pinta-alalle laskettuna kauppahintaa vastaa noin 118 euroa/maa-m². Kauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti, luonne ja myyjän hallintaoikeus huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistön käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kiinteistö sijaitsee keskeisellä alueella Uuden Porvoontien varrella, jossa kaupungin maanomistus on melko vähäistä. Kiinteistön hankinta helpottaa omistusrakenteeltaan hajanaisen alueen kaavoitusta ja toteutusta ja on siten kaupungin harjoittaman maapolitiikan mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 045 ha maata, eli noin 35 % 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 Tarjous
- 2 Kartat
- 3 Helsingin maanomistus

Otteet



15.12.2011

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 667

Kiinteistöjen ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-1-144 ja 91-442-1-182)

HEL 2011-009450 T 10 01 00

Kiinteistökartta L7 T1, Rödje-Fantsin tie 11 ja 33

Päätös

A

Lautakunta päätti ostaa Pia Tavaststjernalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Lill-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-144, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasituksista vapaana 645.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 605.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 5.700 m²) rasitteineen. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäävät myyjän omistamaan kantakiinteistöön.

2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjä vastaaat hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

Myyjä on myös velvollinen vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjällä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Ellei myyjä korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjän asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjä maksaa rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjän on ilmoitettava Helsingin



15.12.2011

kaupungille, ryhtyykö hän vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjällä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjälle vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

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

6. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Myyjä vastaa vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

9. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päätti ostaa Annika Tavaststjernalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Lövhyydan, kiinteistötunnus 91-442-1-182, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasiuksista vapaana 475.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 445.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 30.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu liitteenä nro 2 olevan kartan mukaisesta alueesta (noin 8.180 m²). Määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin, vaan osuudet jäävät kokonaisuudessaan myyjän omistamaan kantakiinteistöön. Määräalalla sijaitsevat kevytrakenteiset eläinsuojat/varastot eivät sisälly kauppaan, vaan myyjä siirtää ne muualle ennen hallinnan luovuttamista.



15.12.2011

2-9. Kuten kohdassa A.

C

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

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
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen ostaa Pia Tavaststjernalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Lill-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-144, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasiuksista vapaana 645.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 605.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 5.700 m²) rasitteineen. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäävät myyjän omistamaan kantakiinteistöön.

2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjä vastaaat hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.



Myyjä on myös velvollinen vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjällä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Ellei myyjä korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjän asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjä maksaa rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjän on ilmoitettava Helsingin kaupungille, ryhtyykö hän vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjällä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjälle vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

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

6. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Myyjä vastaa vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

9. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.



B

Lautakunta päättäneen ostaa Annika Tavaststjernalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Lövhyydan, kiinteistötunnus 91-442-1-182, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasituksista vapaana 475.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 445.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 30.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu liitteenä 2 olevan kartan mukaisesta alueesta (noin 8.180 m²). Määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin, vaan osuudet jäävät kokonaisuudessaan myyjän omistamaan kantakiinteistöön. Määräalalla sijaitsevat kevytrakenteiset eläinsuojat/varastot eivät sisälly kauppaan, vaan myyjä siirtää ne muualle ennen hallinnan luovuttamista.

2-9. Kuten kohdassa A.

C

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

Tarjous

Lähisukulaisia olevien myyjien kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen yhteiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on esityslistan liitteenä 1.

Kiinteistötiedot

Kiinteistökokonaisuus sijaitsee Östersundomin länsiosan keskivaiheilla, Uuden Porvoontien läheisyydessä. Kiinteistökokonaisuus rajoittuu väljästi rakennettuihin omakotikiinteistöihin, peltoihin, niittyihin ja metsiin. Kiinteistön kartat ovat liitteessä 2.

Kiinteistökokonaisuuden pinta-ala on 5.700 m² + 8.180 m² = 13.880 m². Maastoltaan ne ovat pääosin melko tasaista piha- ja puutarha-alueita pohjoisosan ollessa niittyä ja laidunta. Kiinteistöt on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kulku kiinteistölle on Rödje-Fantsin tie -nimisen kapean yksityistien ja siitä erkanevan rasiitetien kautta.

Kiinteistökokonaisuus koostuu kahdesta kaavoittamattomasta, ns. tosiasiallisesta tontista. Östersundomin yleiskaavaluonnoksessa ne on merkitty osittain kerrostalovaltaiseksi ja osittain kaupunki-



pientalovaltaiseksi rakentamisalueeksi. Kiinteistöt kuuluvat Helsingin kaupunginhallituksen 23.6.2008 (943 §) yleiskaavan laatimista varten määräämään rakennuskieltoalueeseen.

Rakennustiedot

Lill-Fants 91-442-1-144

Vuonna 1978 rakennetun ja vuonna 1996 laajennetun puisen omakotitalon kerrosala on noin 251 k-m². Kaksikerroksisessa talossa on 7 - 8 huonetta, keittiö, wc, saunaosasto ja eteinen. Rakennuksen katto ja vanhan osan vesiputket on uusittu 2000-luvulla. Rakennuksessa on osittain suora ja osittain vesikiertoinen sähkölämmitys, jota takka täydentää. Hyvin tyydyttävässä kunnossa oleva talo on varustetasoltaan aikansa hyvää keskitasoa.

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi erillinen maa/viinikellari.

Lövhyddan 91-442-1-182

Vuonna 1954 rakennettu kaksitasoinen rinnetalo on saneerattu 2000-luvulla. Puutalon kerrosala on noin 102 k-m². Talossa on neljä huonetta, keittiö, wc, kylpyhuone ja eteinen. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, jota takat ja ilmalämpöpumppu täydentävät. Hyvin tyydyttävässä kunnossa oleva talo on varustetasoltaan keskitasoa.

Vuonna 1995 rakennetun puisen autotallin kerrosala on noin 70 k-m². Lämpöeristetyssä rakennuksessa on suora sähkölämmitys (lattialämmitys). Rakennus on hyvässä kunnossa.

Kiinteistöllä sijaitsevat kevytrakenteiset eläinsuojat/varastot eivät sisälly kauppaan, vaan myyjä siirtää ne muualle ennen hallinnan luovuttamista.

Käydyt neuvottelut

Lähisukulaisia olevien maanomistajien kanssa käydyissä yhteisneuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistökokonaisuuden ostamisesta kaupungille 1.120.000 euron yhteishinnasta. Rakennusten osuus kauppahinnasta on niiden teknisen nykyarvon perusteella noin 581.000 euroa, jolloin maapohjan osuudeksi saadaan noin 539.000 euroa.

Kiinteistökokonaisuuden koko pinta-alalle laskettuna kauppahinta vastaa noin 81 euroa/maa-m². Kokonaiskauppahinta jakautuu kiinteistöille niiden erillisarvon mukaisesti siten, että Pia Tavaststjernan määräalan (91-442-1-144) kauppahinta on 645.000 euroa ja Annika



Tavaststjernan määräalan (91-442-1-182) kauppahinta on 475.000 euroa.

Kokonais- ja erilliskauppahintoja voidaan kiinteistöjen sijainti, luonne ja myyjien hallintaoikeus huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistöjen käypää arvoa vastaavina.

Kaupan perustelut

Kiinteistökokonaisuus sijaitsee hyvin keskeisellä alueella Uuden Porvoontien varrella, jossa kaupungin maanomistus on melko vähäistä. Kiinteistökokonaisuus rajoittuu luoteessa kaupungin omistamiin maihin. Tällä esityslistalla on eri asiana esitys kiinteistökokonaisuuden itäreunaan rajoittuvan, samaa kokoluokkaa olevan kiinteistökokonaisuuden hankkimisesta.

Kiinteistökokonaisuuden hankinta helpottaa omistusrakenteeltaan hajanaisen alueen kaavoitusta ja toteutusta ollen siten kaupungin harjoittaman maapolitiikan mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 045 ha maata, eli noin 35 % 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 | Tarjous |
| 2 | Kartat |
| 3 | Helsingin maanomistus |

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



15.12.2011

§ 668

Kiinteistöjen ostaminen Östersundomista (Östersundom, 91-442-1-145, 91-442-1-154)

HEL 2011-009034 T 10 01 00

Kiinteistökartta L7 T1, Rödje-Fantsin tie 7 ja 9

Päätös

A

Lautakunta päätti ostaa Britt Pessalan kuolinpesältä (Jukka, Kim ja Tom Pessala) Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Torp-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-145, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasituksista vapaana 520.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 480.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjille korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 6.790 m²) rasitteineen. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäävät myyjien omistamaan kantakiinteistöön.

2. Myyjille jää kiinteistöjen hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjät vastaavat hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjillä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

Myyjät ovat myös velvolliset vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjien hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjillä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Elleivät myyjät korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjien hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjien asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjät maksavat rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjät ovat velvolliset ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai



15.12.2011

tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjien on ilmoitettava Helsingin kaupungille, ryhtyvätkö he vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun he ovat saaneet tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjillä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjien hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjille vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

5. Myyjät ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

6. Myyjät ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Myyjät vastaavat vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

9. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päätti ostaa Kim Pessalalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Rödje-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-154, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasituksista vapaana 820.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 780.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 6.970 m²) rasitteineen, lukuun ottamatta yhteisalueella 91-442-876-1 (Långören) sijaitsevaa rasiteoikeutta autopaikkaan, venevalkamaan ja laituriin. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäävät myyjien omistamaan kantakiinteistöön.



15.12.2011

2-9. Kuten kohdassa A.

C

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

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
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen ostaa Britt Pessalan kuolinpesältä (Jukka, Kim ja Tom Pessala) Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Torp-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-145, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasiuksista vapaana 520.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 480.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjille korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 6.790 m²) rasitteineen. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäivät myyjien omistamaan kantakiinteistöön.

2. Myyjille jää kiinteistöjen hallintaoikeus 31.12.2016 saakka. Myyjät vastaavat hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjillä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.



15.12.2011

Myyjät ovat myös velvolliset vakuuttamaan rakennukset siten, että niiden vaurioituessa tai tuhoutuessa korjauskelvottomiksi Helsingin kaupunki on vakuutuskorvauksen edunsaaja. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjien hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa asuinrakennuksen tuhoutumisesta. Helsingin kaupungilla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Rakennuksen vaurioituessa myyjillä on oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen. Elleivät myyjät korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, myyjien hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa myyjien asiaa koskevasta ilmoituksesta. Tällöin myyjät maksavat rakennuksen vakuutuskorvauksen Helsingin kaupungille välittömästi sen saatuaan. Myyjät ovat velvolliset ilmoittamaan hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi saatuaan tiedon siitä. Myyjien on ilmoitettava Helsingin kaupungille, ryhtyvätkö he vaurioitunutta rakennusta korjaamaan, kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun he ovat saaneet tiedon rakennuksen vaurioitumisesta.

3. Myyjillä on hallintaoikeuden päättyessä etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli Helsingin kaupunki ei tarvitse kiinteistöä käyttöönsä.

4. Helsingin kaupungilla on myyjien hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjille vähintään 30 päivää etukäteen. Tutkimukset pyritään ajoittamaan kesäsesongin ulkopuolelle.

5. Myyjät ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

6. Myyjät ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.

7. Ostaja vastaa määräalan lohkomis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Myyjät vastaavat vuoden 2011 kiinteistöverosta. Vuodesta 2012 alkaen kiinteistöverosta vastaa Helsingin kaupunki.

9. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.



15.12.2011

B

Lautakunta päättäneen ostaa Kim Pessalalta Östersundomin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön Rödje-Fants, kiinteistötunnus 91-442-1-154, kuuluvan alla määritellyn määräalan rasituksista vapaana 820.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 780.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 40.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.

Määräala koostuu kiinteistön koko maa-alueesta (noin 6.970 m²) rasitteineen, lukuun ottamatta yhteisalueella 91-442-876-1 (Långören) sijaitsevaa rasiteoikeutta autopaikkaan, venevalkamaan ja laituriin. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin jäävät myyjien omistamaan kantakiinteistöön.

2-9. Kuten kohdassa A.

C

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

Tarjous

Lähisukulaisia olevien myyjien kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen yhteiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on esityslistan liitteenä 1.

Kiinteistötiedot

Kiinteistökokonaisuus sijaitsee Östersundomin länsiosan keskivaiheilla, Uuden Porvoontien varrella. Kiinteistöt rajoittuvat pohjoisessa-idässä peltoihin, etelässä Uuteen Porvoontiehen ja muutoin väljästi rakennettuihin omakotikiinteistöihin. Kiinteistöjen kartat ovat liitteessä 2.

Kiinteistökokonaisuuden pinta-ala on 6.790 m² + 6.970 m² = 13.760 m². Maastoltaan ne ovat melko tasaista, osittain itään viettävää hoidettua piha- ja puutarha-aluetta. Itäreuna on peltoa. Kiinteistöillä on kaivoja; viemäriverdet johdetaan saostuskaivojen kautta maastoon. Kulku kiinteistöille on Rödje-Fantsin tie -nimisen kapean yksityistien ja siitä erkanevan rasiyetien kautta.

Kiinteistökokonaisuus koostuu kahdesta kaavoittamattomasta, ns. tosiasiallisesta tontista. Östersundomin yleiskaavaluonnoksessa ne on



merkitty kerrostalovaltaiseksi rakentamisalueeksi. Kiinteistöt kuuluvat Helsingin kaupunginhallituksen 23.6.2008 (943 §) yleiskaavan laatimista varten määräämään rakennuskieltoalueeseen.

Rakennustiedot

Torp-Fants 91-442-1-145

Vuonna 1970 vanhaa viljamakasiinia laajentaen rakennetun puisen omakotitalon kerrosala on noin 170 k-m². Kaksitasoisessa rinnetalossa on viisi-kuusi huonetta, keittiö, wc, saunaosasto ja eteinen. Pohjakerroksen saunaosasto on uusittu vuonna 2006. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, jota kaksi takkaa täydentävät. Melko tyydyttävässä kunnossa oleva talo on varustetasoltaan aikansa tavanomaista tasoa.

Vanha yksikerroksinen navetta on kooltaan noin 310 k-m². Ulkoasultaan vaatimattomaan rakennukseen on 2000-luvulla saneerattu noin 55 htm²:n kokoinen varsin tasokas studioasunto/kiltatupa. Muutoin rakennus on autotalli-, varasto- ja harrastekäytössä.

Rödje-Fants 91-442-1-154

Rödje-Fantsin tilan vanhan päärakennuksen vanhin osa on vuodelta 1723. Puurakennusta on useaan otteeseen laajennettu ja se on vuosina 1995-98 tasokkaasti saneerattu sen nykyiseen asuunsa. Kerrosalaltaan talo on noin 277 k-m². Kaksikerroksisessa rakennuksessa on 7 - 8 huonetta, keittiö, kodinhoitohuone, saunaosasto ja kaksi eteistä. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, jota takat ja puuhella täydentävät. Hyvässä kunnossa oleva talo on varustetasoltaan hyvää nykytasoa.

Käydyt neuvottelut

Lähisukulaisia olevien maanomistajien kanssa käydyissä yhteisneuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistökokonaisuuden ostamisesta kaupungille 1.340.000 euron yhteishinnasta. Rakennusten osuus kauppahinnasta on niiden teknisen nykyarvon perusteella noin 786.000 euroa, jolloin maapohjan osuudeksi saadaan noin 554.000 euroa.

Kiinteistön koko pinta-alalle laskettuna kauppahintaa vastaa noin 97 euroa/maa-m². Kokonaiskauppahinta jakautuu kiinteistöille niiden erillisarvon mukaisesti siten, että Britt Pessalan kuolinpesän kiinteistön (91-442-1-145) kauppahinta on 520.000 euroa ja Kim Pessalan kiinteistön (91-442-1-154) kauppahinta on 820.000 euroa.



Kokonais- ja erilliskauppahintoja voidaan kiinteistöjen sijainti, luonne ja myyjien hallintaoikeus huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistöjen käypää arvoa vastaavina.

Kaupan perustelut

Kiinteistökokonaisuus sijaitsee hyvin keskeisellä alueella Uuden Porvoontien varrella, jossa kaupungin maanomistus on melko vähäistä. Tällä esityslistalla on eri asiana esitys kiinteistökokonaisuuden länsireunaan rajoittuvan, samaa kokoluokkaa olevan kiinteistökokonaisuuden hankkimisesta.

Kiinteistökokonaisuuden hankinta helpottaa omistusrakenteeltaan hajanaisen alueen kaavoitusta ja toteutusta ja on siten kaupungin harjoittaman maapolitiikan mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 045 ha maata, eli noin 35 % 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 | Tarjous |
| 2 | Kartat |
| 3 | Helsingin maanomistus |

Otteet

Ote
Myyjät

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 669

Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pauli Leppäahon Hitas-järjestelmän muuttamista koskevasta aloitteesta

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmän sääntelystä vapautumiseen perustuvista vuokrankorotuksista

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen jälkeen päätöksestä ilmenevin ehdoin joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Tämän lisäksi kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi mainitun päätöksen ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §) sekä antaa Hitas-kehittämispäätöstä koskevat tontinluovutuksen soveltamisohjeet.

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää ns. vanhassa Hitas-järjestelmässä (ennen 1.1.2011 valmistuneet Hitas-yhtiöt) hakemuksesta hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Mikäli tällöin rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijaan johtaa ns. vanhan Hitas-yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli ns. vanhan Hitas-yhtiön keskihinta tai rajahinta ylittää alueen markkinahinnan 30 vuoden määräajan jälkeen, asunto-osasto ilmoittaa yhtiölle sääntelyn päättymisestä, eikä vuokraa tällöin tarkisteta.

Lisäksi kaupunginvaltuuston päätös sisältää periaatteet 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien ns. uusien Hitas-yhtiöiden osalta sääntelyn 30



15.12.2011

vuoden määräajasta sekä sen päättyessä tehtävistä vuokrantar-
kistuksista, josta on mainittu myöhemmin tässä esityksessä.

Soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelevaan
sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan
selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien
yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi
mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat
perusteet.

Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on
perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaedun saamisen
edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran
korotuksesta.

Toisaalta on huomattava, että eri yhtiöiden hintaerot eivät ole
aiheutuneet Helsingin kaupungin päätöksistä, vaan siitä, että Hitas-
asunnot on rakennettu eri aikoina erilaisissa suhdannetilanteissa.
Tämän vuoksi eri-ikäisten asuntojen hintakehitys ei ole samanlainen.
Myös hintasäänneltyjen asuntojen enimmäishintojen suhde niiden
sijaintialueiden asuntojen markkinahintoihin vaihtelee huomattavasti
alueiden kysynnän ja suhdannetilanteiden mukaan.

Sen sijaan sellainen Hitas-järjestelmän uudistus, jolla
mahdolistettaisiin kaikille asunnonomistajille samansuuruinen
hinnannousu, ei kohtelisi asunnon myyjiä oikeudenmukaisesti. Hitas-
yhtiöiden lähtöhinnat ja niiden olemassaoloaikana tapahtuneet
kustannusmuutokset sekä hintakehitys vaihtelevat siinä määrin, ettei
niiden huomioon ottamatta jättämistä voida pitää oikeudenmukaisena
osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta
tarkastellen. Jos suhdannekehitys tuottaa asunnolle kohtuuttoman
matalan enimmäishinnan, voidaan hintana kuitenkin käyttää kaikkien
Hitas-asuntojen keskimääräistä enimmäishintaa eli ns. rajahintaa,
kuten edellä on esitetty, sekä soveltamisohjeiden antamia
mahdollisuuksia.

Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että Helsingin kaupungin päätösten
ja soveltamisohjeiden tarkoituksena on ollut nimenomaan luoda
vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset,
oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille.

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa
tavoiteltuun päämäärään, eikä se loukkaa kuntalaisten
yhdenvertaisuutta tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien
yhdenvertaisuutta. Edellä mainituilla perusteilla päätös ei ole myöskään
hallintolain 2 luvun 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden
vastainen.



Kaupungin päätöksistä ja tonttien vuokrien hintaeroista

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-tonttien edullisemmille vuokrille verrattuna sääntelemättömiin tontteihin ei ole olemassa mitään kaupunginvaltuuston päätöksiä.

Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että kaupunginvaltuusto päättää ennen tonttien luovuttamista vahvistaa tonttien vuokrausperusteet, jotka sisältävät Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrat. Mainituissa päätöksissä ovat nykyisen käytännön mukaan Hitas-tonttien vuokrat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat. Esimerkiksi Arabianrannassa hintaero on ollut noin 25 % ja Kalasatamassa noin 20 %. Sääntelemättömien tonttien vuokraaminen on käytännössä vähäistä, eikä kaikkiin vuokrausperusteita koskeviin päätöksiin tämän vuoksi sisälly välttämättä niiden vuokria.

Tämän vuoksi nykyisen käytännön mukaan samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien Hitas-tonttien vuokrat ovat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa muun muassa seuraavasti:

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluessa 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 määritelty maanvuokra.

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

Edellä mainittu päätös tarkoittaa uusia Hitas-tontteja luovutettaessa sitä, että kiinteistölautakunta vahvistaa mainitun yleispäätöksen mukaisesti Hitas-tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä myös ns. korkeamman sääntelemättömän tontin vertailuvuokran. Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi korkeampi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra, jotka ovat tällöin vuokrasuhteen alkamisesta lukien tiedossa. Hitas-säätelyn päättyessä 30 vuoden kuluttua tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.



15.12.2011

Mainitut päätökset ja menettelyt kuvaavat nykyään Hitas- ja sääntelemättömien tonttien hintaeroa.

Edellä mainitun lisäksi on huomattava vanhojen tonttien osalta, että Hitas-sääntely perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen vuodelta 1978. Tämän vuoksi käytännössä ennen mainittua ajankohtaa luovutetut tontit eivät ole ns. Hitas-tontteja, vaan ne luetaan ns. sääntelemättömiin tontteihin. Lisäksi kaupungin erillispäätöksin on saatettu mainitun ajankohdan jälkeenkin vapauttaa tiettyjä alueita tai tontteja kokonaan Hitas-sääntelyn piiristä.

Tonttien vuokrien vertailusta ja yhdenvertaisuudesta

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-osakkaat maksavat keskimäärin moninkertaista tontinvuokraa verrattuna niihin vuokralaisiin, joilla ei ole lisäehtoja ja heitä on puolet kaupunkilaisista eli viisinkertainen määrä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hitas-tonttien vuokria verrattaessa sääntelemättömien tonttien vuokriin vertailu tulee tehdä samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien tonttien välillä. Tällöin Hitas-tonttien vuokrat ovat edullisempia kuin samalta alueelta luovutettujen sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Olennaista on huomata, että mainittu ajallinen ja paikallinen vertailuperiaate koskee mitä tahansa muutakin hintavertailua, eikä siis pelkästään tonttien vuokrien hintavertailua. Hyödykkeiden vuokrat tai hinnat ovat vaihdelleet huomattavastikin eri aikoina, eikä niiden suora vertaaminen toisiinsa ole perusteltua eikä mielekästä. Esimerkiksi tonttien, asuntojen tai niiden vuokrien hinta on ollut täysin erilainen 1950- tai 1980-luvulla kuin nykyään. Tonttien vuokrat ovat esimerkiksi perustuneet luovutushetkellä tiedossa olleeseen maanarvoon, joka on vaihdellut huomattavasti eri ajankohtina.

Tämän vuoksi samanlaisissa tilanteissa tulee noudattaa tonttien vuokrien osalta yhdenvertaisuusperiaatetta eikä tontteja saa asettaa ilman hyväksyntää perustetta keskenään erilaiseen oikeusasemaan. Yhdenvertaisuusperiaate ei sen sijaan ulotu esimerkiksi täysin eri ajankohtina eri alueilta luovutettujen tonttien vuokriin tai niiden vertaamiseen, kuten aloitteessa on ilmeisesti tehty.

Hitas-tonttien vuokrien vertailua ei tule siten tehdä aikaisemmin vuokrattujen tonttien vuokriin, vaikka kysymys olisi samaltakin alueelta luovutetuista tonteista. Verrattaessa nykyään vuokrattavien Hitas-tonttien vuokria aikaisemmin, kuten 1950-luvulla, vuokrattujen sääntelemättömien tonttien vuokriin on selvää, että Hitas-tontin vuokra on huomattavasti korkeampi. Pääsääntönä voidaan todeta, että mitä suuremmasta ajallisesta erosta tonttien luovutuksen välillä on kysymys sen suurempi on myös niiden vuokrien hintaero. Tonttien vuokrien



hintaeroon voivat tosin vaikuttaa myös useat muut tekijät kuin vuokrausajankohta. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi tontin sijainti, indeksilainsäädäntö ja sen mukaiset indeksikorotusten määräaikaisten kiellot, vuokranalennukset tai eri ajankohtina voimassa olleet vuokran määrittelyn perusteet (tontin pinta-ala, rakennusoikeus jne.).

Lopuksi voidaan todeta, että vanhoja aikaisemmin vuokrattuja tontteja uudelleen vuokrattaessa niiden vuokrat pyritään tarkistamaan ja alkuvuosialennukset myöntämään siten, että ne ovat oikeudenmukaisessa suhteessa muiden tonttien vuokriin. Uudelleen vuokrattaessa vanhoissa kohteissa ei käytetä kuitenkaan samaa hintatasoa kuin uudiskohteissa, vaan edullisempia vuokria. Tästä huolimatta vanhojen kohteiden uudet maanvuokrat (100 %) ylittävät pääsääntöisesti samalta alueelta aikaisemmin vuokrattujen Hitas-tonttien vuokrat uudiskohteita lukuun ottamatta. Olennaista on huomata, että mainitut tonttien uudelleen vuokraamista ja alkuvuosialennusten myöntämistä koskevat periaatteet koskevat tulevaisuudessa myös mahdollisia vanhoille Hitas-yhtiöille luovutettavien tonttien uudelleen vuokrauksia.

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta ei pidä tarkoituksenmukaisena tontin vuokria koskevan vertailun tekemistä.

Käsittely

Esteelliset: Tuomo Rintamäki, Jyrki Lohi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asuntolautakunnan lausunto 24.11.2011

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kiinteistöviraston tonttiosasto

Otteen liitteet
Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus



15.12.2011

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmän sääntelystä vapautumiseen perustuvista vuokrankorotuksista

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen jälkeen päätöksestä ilmenevin ehdoin joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Tämän lisäksi kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi mainitun päätöksen ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §) sekä antaa Hitas-kehittämispäätöstä koskevat tontinluovutuksen soveltamisohjeet.

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää ns. vanhassa Hitas-järjestelmässä (ennen 1.1.2011 valmistuneet Hitas-yhtiöt) hakemuksesta hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Mikäli tällöin rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijaan johtaa ns. vanhan Hitas-yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli ns. vanhan Hitas-yhtiön keskihinta tai rajahinta ylittää alueen markkinahinnan 30 vuoden määräajan jälkeen, asunto-osasto ilmoittaa yhtiölle sääntelyn päättymisestä, eikä vuokraa tällöin tarkisteta.

Lisäksi kaupunginvaltuuston päätös sisältää periaatteet 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien ns. uusien Hitas-yhtiöiden osalta sääntelyn 30 vuoden määräajasta sekä sen päättyessä tehtävistä vuokrantarkistuksista, josta on mainittu myöhemmin tässä esityksessä.

Soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi



mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaedun saamisen edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran korotuksesta.

Toisaalta on huomattava, että eri yhtiöiden hintaerot eivät ole aiheutuneet Helsingin kaupungin päätöksistä, vaan siitä, että Hitas-asunnot on rakennettu eri aikoina erilaisissa suhdannetilanteissa. Tämän vuoksi eri-ikäisten asuntojen hintakehitys ei ole samanlainen. Myös hintasäänneltyjen asuntojen enimmäishintojen suhde niiden sijaintialueiden asuntojen markkinahintoihin vaihtelee huomattavasti alueiden kysynnän ja suhdannetilanteiden mukaan.

Sen sijaan sellainen Hitas-järjestelmän uudistus, jolla mahdollistettaisiin kaikille asunnonomistajille samansuuruinen hinnannousu, ei kohtelisi asunnon myyjiä oikeudenmukaisesti. Hitas-yhtiöiden lähtöhinnat ja niiden olemassaoloaikana tapahtuneet kustannusmuutokset sekä hintakehitys vaihtelevat siinä määrin, ettei niiden huomioon ottamatta jättämistä voida pitää oikeudenmukaisena osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta tarkastellen. Jos suhdannekehitys tuottaa asunnolle kohtuuttoman matalan enimmäishinnan, voidaan hintana kuitenkin käyttää kaikkien Hitas-asuntojen keskimääräistä enimmäishintaa eli ns. rajahintaa, kuten edellä on esitetty, sekä soveltamisohjeiden antamia mahdollisuuksia.

Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että Helsingin kaupungin päätösten ja soveltamisohjeiden tarkoituksena on ollut nimenomaan luoda vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset, oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille.

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään, eikä se loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Edellä mainituilla perusteilla päätös ei ole myöskään hallintolain 2 luvun 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.

Kaupungin päätöksistä ja tonttien vuokrien hintaeroista

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-tonttien edullisemmille vuokrille verrattuna sääntelemättömiin tontteihin ei ole olemassa mitään kaupunginvaltuuston päätöksiä.



Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että kaupunginvaltuusto päättää ennen tonttien luovuttamista vahvistaa tonttien vuokrausperusteet, jotka sisältävät Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrat. Mainituissa päätöksissä ovat nykyisen käytännön mukaan Hitas-tonttien vuokrat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat. Esimerkiksi Arabianrannassa hintaero on ollut noin 25 % ja Kalasatamassa noin 20 %. Sääntelemättömien tonttien vuokraaminen on käytännössä vähäistä, eikä kaikkiin vuokrausperusteita koskeviin päätöksiin tämän vuoksi sisälly välttämättä niiden vuokria.

Tämän vuoksi nykyisen käytännön mukaan samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien Hitas-tonttien vuokrat ovat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa muun muassa seuraavasti:

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluessa 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 määritelty maanvuokra.

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

Edellä mainittu päätös tarkoittaa uusia Hitas-tontteja luovutettaessa sitä, että kiinteistölautakunta vahvistaa mainitun yleispäätöksen mukaisesti Hitas-tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä myös ns. korkeamman sääntelemättömän tontin vertailuvuokran. Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi korkeampi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra, jotka ovat tällöin vuokrasuhteen alkamisesta lukien tiedossa. Hitas-sääntelyn päättyessä 30 vuoden kuluttua tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Mainitut päätökset ja menettelyt kuvaavat nykyään Hitas- ja sääntelemättömien tonttien hintaeroa.

Edellä mainitun lisäksi on huomattava vanhojen tonttien osalta, että Hitas-sääntely perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen vuodelta



15.12.2011

1978. Tämän vuoksi käytännössä ennen mainittua ajankohtaa luovutetut tontit eivät ole ns. Hitas-tontteja, vaan ne luetaan ns. sääntelemättömiin tontteihin. Lisäksi kaupungin erillispäätöksin on saatettu mainitun ajankohdan jälkeenkin vapauttaa tiettyjä alueita tai tontteja kokonaan Hitas-sääntelyn piiristä.

Tonttien vuokrien vertailusta ja yhdenvertaisuudesta

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-osakkaat maksavat keskimäärin moninkertaista tontinvuokraa verrattuna niihin vuokralaisiin, joilla ei ole lisäehtoja ja heitä on puolet kaupunkilaisista eli viisinkertainen määrä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hitas-tonttien vuokria verrattaessa sääntelemättömien tonttien vuokriin vertailu tulee tehdä samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien tonttien välillä. Tällöin Hitas-tonttien vuokrat ovat edullisempia kuin samalta alueelta luovutettujen sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Olennaista on huomata, että mainittu ajallinen ja paikallinen vertailuperiaate koskee mitä tahansa muutakin hintavertailua, eikä siis pelkästään tonttien vuokrien hintavertailua. Hyödykkeiden vuokrat tai hinnat ovat vaihdelleet huomattavastikin eri aikoina, eikä niiden suora vertaaminen toisiinsa ole perusteltua eikä mielekästä. Esimerkiksi tonttien, asuntojen tai niiden vuokrien hinta on ollut täysin erilainen 1950- tai 1980-luvulla kuin nykyään. Tonttien vuokrat ovat esimerkiksi perustuneet luovutushetkellä tiedossa olleeseen maanarvoon, joka on vaihdellut huomattavasti eri ajankohtina.

Tämän vuoksi samanlaisissa tilanteissa tulee noudattaa tonttien vuokrien osalta yhdenvertaisuusperiaatetta eikä tontteja saa asettaa ilman hyväksyntää perustetta keskenään erilaiseen oikeusasemaan. Yhdenvertaisuusperiaate ei sen sijaan ulotu esimerkiksi täysin eri ajankohtina eri alueilta luovutettujen tonttien vuokriin tai niiden vertaamiseen, kuten aloitteessa on ilmeisesti tehty.

Hitas-tonttien vuokrien vertailua ei tule siten tehdä aikaisemmin vuokrattujen tonttien vuokriin, vaikka kysymys olisi samaltakin alueelta luovutetuista tonteista. Verrattaessa nykyään vuokrattavien Hitas-tonttien vuokria aikaisemmin, kuten 1950-luvulla, vuokrattujen sääntelemättömien tonttien vuokriin on selvää, että Hitas-tontin vuokra on huomattavasti korkeampi. Pääsääntönä voidaan todeta, että mitä suuremmasta ajallisesta erosta tonttien luovutuksen välillä on kysymys sen suurempi on myös niiden vuokrien hintaero. Tonttien vuokrien hintaeroon voivat tosin vaikuttaa myös useat muut tekijät kuin vuokrausajankohta. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi tontin sijainti, indeksilainsäädäntö ja sen mukaiset indeksikorotusten määräaikaisten kiellot, vuokranalennukset tai eri ajankohtina voimassa



15.12.2011

olleet vuokran määrittelyn perusteet (tontin pinta-ala, rakennusoikeus jne.).

Lopuksi voidaan todeta, että vanhoja aikaisemmin vuokrattuja tontteja uudelleen vuokrattaessa niiden vuokrat pyritään tarkistamaan ja alkuvuosialennukset myöntämään siten, että ne ovat oikeudenmukaisessa suhteessa muiden tonttien vuokriin. Uudelleen vuokrattaessa vanhoissa kohteissa ei käytetä kuitenkaan samaa hintatasoa kuin uudiskohteissa, vaan edullisempia vuokria. Tästä huolimatta vanhojen kohteiden uudet maanvuokrat (100 %) ylittävät pääsääntöisesti samalta alueelta aikaisemmin vuokrattujen Hitas-tonttien vuokrat uudiskohteita lukuun ottamatta. Olennaista on huomata, että mainitut tonttien uudelleen vuokraamista ja alkuvuosialennusten myöntämistä koskevat periaatteet koskevat tulevaisuudessa myös mahdollisia vanhoille Hitas-yhtiöille luovutettavien tonttien uudelleen vuokrauksia.

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta ei pidä tarkoituksenmukaisena tontin vuokria koskevan vertailun tekemistä.

Esittelijä

Valtuustoaloite

Pauli Leppäaho ja kahdeksan muuta allekirjoittajaa ovat tehneet 14.9.2011 seuraavan valtuustoaloitteen:

Hitas-osakkaat ry:n ja kaupungin yhteistyö järjestelmän kehittämiseksi, on sujunut hyvässä hengessä tuloksia tuottaen. Olemme poistaneet monet järjestelmän keskeiset ongelmat, kuten "hitasloukut", korjaamalla väärän indeksin oikeudenmukaiseksi ja tekemällä muita parannuksia.

Yksi keskeinen ongelma, ikuinen sääntely, on kuitenkin vielä lopullisesti ratkaisematta. Yhdistys on mm. vaatinut sen perustamisesta (v. 1988) lähtien hitas-taloyhtiön sääntelyn maksimi pituudeksi 10 vuotta, josta vapautuminen tapahtuisi automaattisesti ilman ehtoja. Nykyinen malli, jossa sääntelystä voi vapautua 30-vuoden kuluttua, ei toimi, koska se sisältää kohtuuttomat ehdot! Siinä sanktiona voi olla tontinvuokran korotus ja lisäksi kaupunki voi vaatia omistajien yksimielisen päätöksen järjestelmästä vapautumiseksi.

Vaatus tontinvuokran korottamiseksi rikkoo perustuslain, sekä kuntalain yhdenvertaisuussäännöksiä, sillä jo nyt hitas-osakkaat maksavat keskimäärin moninkertaista tontinvuokraa verrattuna niihin vuokralaisiin, joilla ei ole lisäehtoja ja heitä on puolet kaupunkilaisista, eli viisinkertainen määrä! Myöskään väitteelle, että sääntely on tarpeen, koska hitas-tontit on vuokrattu alennuksella, ei ole näyttöä, eikä



15.12.2011

tällaista päätöstä ole tehty kaupunginvaltuustossa, vaan vuokra määräytyy 1.10.1980 valtuustossa tehdyn päätöksen mukaisesti, mikä on elinkustannusindeksiin sidottu 4 % vuotuinen reaalityttö tontin laskennalliselle arvolle. Tämä päätös koskee kaikkia omistusasumiseen luovutettuja tontteja.

Niinpä esitämme, että kaupunki tekee tontinvuokrasta vertailevan selvityksen, jota nyt ei ole olemassa, jonka perusteella se ryhtyy perusteettoman ikuisen sääntelyn purkutoimiin esityksemme mukaisesti. Näin säästettäisiin huomattavia summia byrokratiassa ja helpotettaisiin asukkaiden asemaa.

Asuntolautakunnan lausunto

Asuntolautakunta päätti 24.11.2011 antaa edellä mainitusta aloitteesta liitteestä 1 ilmenevän lausunnon.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt lautakuntaa antamaan asiasta lausuntonsa kaupunginhallitukselle 16.12.2011 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asuntolautakunnan lausunto 24.11.2011

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunginhallitus	Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Liite 1

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 134

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös

Asuntolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



15.12.2011

Hitas-järjestelmä tuli voimaan vuonna 1978 ja nykyiset järjestelmän piirissä olevat Hitas-yhtiöt ja niiden osakkeenomistajat ovat tietoisia hintasääntelystä ja järjestelmän periaatteista.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 muuttaa Hitas-järjestelmää siten, että Hitas-yhtiö voi vapautua hintasääntelystä 30 vuoden kuluttua yhtiön valmistumisesta vaihtoehtoisesti joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Nykyisen järjestelmän mukaan sääntelystä vapauttaminen tehdään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Mikäli yhtiön asuntojen keskimääräinen laskennallinen keskineliöhinta ylittää yhtiön 30 vuoden määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta kaupungin ilmoituksella. Tällöin tontin maanvuokraehdot säilyvät entisellään.

Ne yhtiöt, joiden laskennallinen keskineliöhinta alittaa yhtiön määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, voivat irtautua Hitas-hintasääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä. Tällöin yhtiön tontin vuokraa tarkistetaan 0 - 30 prosentilla. Hitas-järjestelmästä vapautuminen hakemuksen perusteella on yhtiölle vapaaehtoista ja vaatii yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen. Myöskään tontin maanvuokraa ei tarkisteta (koroteta) ilman yhtiön järjestelmästä vapautumishakemusta.

Valtuuston päätös tuli voimaan 1.1.2010. Tähän mennessä 38 Hitas-yhtiötä on täyttänyt 30 vuoden sääntelyajan ja näistä yhtiöistä 33 on vapautunut sääntelystä kaupungin ilmoituksella. Lisäksi yksi yhtiö on vapautunut sääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä ja samalla hyväksynyt osaltaan tontin maanvuokran tarkistamisen (tässä tapauksessa korottamisen). Neljä yhtiötä, joiden valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ja jotka voisivat hakemuksesta vapautua sääntelystä, on edelleen Hitas-sääntelyn piirissä. Kaikkiaan sääntelystä vapautuneita asuntoja on yhteensä 1879.

Uusissa, 1.1.2011 jälkeen valmistuneissa yhtiöissä sääntely on alusta lähtien määräaikainen ja 30 vuoden määräajan jälkeen tontin maanvuokra tarkistetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Hitas-järjestelmän tarkoituksena on korkealaatuisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen Helsingin omistusasuntomarkkinoille. Asunnot on tarkoitettu erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille. Tällä tarjonnalla tuetaan kaupungin



15.12.2011

elinkeinostrategiaa ja perheiden mahdollisuutta asua kaupungissa. Nykyisen sääntelyajan lyhentäminen supistaisi Hitas-asuntokantaa nopeasti, ja näin tämä kohtuuhintainen tarjonta poistuisi markkinoilta. Hitas-asuntoja on kaupungissa vain noin 20 000. Hitas-asukkaat ovat nähneet kannan pienuuden ongelmana, koska elämäntilanteen muuttuessa syntyy tarve muuttaa, ja muutto Hitas-asunnosta toiseen on vaikeaa vähäisen tarjonnan vuoksi. Asuntolautakunnan näkemyksen mukaan hintasääntelyajan lyhentäminen ei ole perusteltua, vaan tätä asuntokantaa pitäisi pyrkiä pikemminkin kasvattamaan.

Tontin maanvuokrasopimus- ja niihin liittyvät sopimusehtoasiat kuuluvat kiinteistöviraston tonttiosastolla valmisteltaviin ja kiinteistölautakunnan päätävänsä alaisiin asioihin. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa aloitteessa mainittuihin tontin vuokria koskeviin asioihin ja periaatteisiin yksityiskohtaisesti, kun se antaa oman lausuntonsa aloitteesta. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa myös aloitteentekijöiden esitykseen vertailevan selvityksen tekemisestä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152
matti.pitkanen(a)hel.fi



§ 670

Asuntotontin 10584/1 pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Studiolle (Kalasatama, tontti 10584/1)

HEL 2011-009424 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Arielinkatu 10

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Studiolle (Y-tunnus 2400497-0) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10584 tontin nro 1 (pinta-ala 1 995 m², os. Arielinkatu 10) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 - 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 5 574 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 81 470 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 88 259 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.



15.12.2011

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 6 757 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

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa tai/ja liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 4 223 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).



15.12.2011

Mikäli po. tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle 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 10584 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 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään jätetyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle.

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 rakentamistömenpiteisiin 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.

Kehittyvä kerrostalo -hanke

Hanke on hyväksytty Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan (keh-2009-4). Hankkeen kehittämisteemat ovat autottomuus, asumista palvelevat tilat, asunnot ja talo- ja asuntokohtaiset säilytys- ja varastotilat.



15.12.2011

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo -hankkeen lisäehtoja. Loppuraportti on toimitettava 6 kuukauden kuluessa rakennushankkeen valmistumisesta talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle (kehittämisinsinööri Ifa Kytösaho, PL 20, 00099 Helsingin kaupunki, p. 09 - 310 32293). Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa loppuraportin toimittamiselle takuuajan päättymiseen mennessä.

4

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille 10584/2 toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille 10584/2 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

6

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 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

Tontit 10584/1 ja 2 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



15.12.2011

talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 2.11.2011 "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 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 mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

11

Kalasataman Palvelu Oy:n kaikilla osakasyhteisöjen/osakkaiden asukkailla on oikeus korvauksetta käyttää tontin 10584/1 pihaa.

Tontin 10584/1 asukkailla on vastaava käyttöoikeus palveluyhtiön ylläpitämiin yhteispihatontteihin ja tonttien 10581/1, 10583/1, 10584/2 ja 21676/5 ja 6 pihoihin. Palveluyhtiö pyrkii järjestämään vastaavalla tavalla myös muilla toiminta-alueilla asuntotonttien pihojen käyttöoikeudet, mikäli niiden kortteleissa ei ole erillisiä yhteispihatontteja.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää maaperän pilaantuneisuuden varmistamista varten suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.



15.12.2011

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle, ympäristösuunnittelija Satu Järvinen, puhelin 09-310 39225) 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 (kaupunki) 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 pilaantumisen 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.

13

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 09 - 310 31988 tai 09 - 310 31989).



15.12.2011

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.

14

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

15

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.

16

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

17

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 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä).

Samalla lautakunta päätti, ettei tontin vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle asunto-osaston osastopäällikön päätökset kohteen rakennussuunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

(A1110-94)

Esittelijä

osastopäällikkö



15.12.2011

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiosaston päivitetty toimintaohje 02.11.2011
- 2 Hakemus
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 4 Vuokralaskelma

Otteet

Ote

Vuokralainen

Palveluyhtiö
Logistiikkaoperaattori
Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Studiolle (Y-tunnus 2400497-0) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10584 tontin nro 1 (pinta-ala 1 995 m², os. Arielinkatu 10) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 - 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 5 574 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 81 470 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 88 259 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 6 757 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

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa tai/ja liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 4 223 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



15.12.2011

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 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle 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 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 10584 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 käyttö sopimukset tai muut mahdolliset



15.12.2011

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 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle.

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 rakentamistoi-menpiteisiin 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



15.12.2011

allekirjoittamista talous- ja suunnittelukeskukseen (anni.backman@hel.fi, p. 09 - 310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

Kehittyvä kerrostalo -hanke

Hanke on hyväksytty Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan (keh-2009-4). Hankkeen kehittämisteemat ovat autottomuus, asumista palvelevat tilat, asunnot ja talo- ja asuntokohtaiset säilytys- ja varastotilat.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo -hankkeen lisäehtoja. Loppuraportti on toimitettava 6 kuukauden kuluessa rakennushankkeen valmistumisesta talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle (kehittämisinsinööri Ifa Kytösaho, PL 20, 00099 Helsingin kaupunki, p. 09 - 310 32293). Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa loppuraportin toimittamiselle takuuajan päättymiseen mennessä.

4

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille 10584/2 toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien yhteiseen käyttöön tontille 10584/2 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

6

Tontilla 10584/1 on oikeus käyttää korttelin nro 10584 tonttien nrot 1 ja 2 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

Tontit 10584/1 ja 2 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöasemien ja -syöttöpisteiden sekä teknisten tilojen



15.12.2011

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 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 2.11.2011 "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 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 mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

11

Kalasataman Palvelu Oy:n kaikilla osakasyhteisöjen/osakkaiden asukkailla on oikeus korvauksetta käyttää tontin 10584/1 pihaa.

Tontin 10584/1 asukkailla on vastaava käyttöoikeus palveluyhtiön ylläpitämiin yhteispihatontteihin ja tonttien 10581/1, 10583/1, 10584/2 ja 21676/5 ja 6 pihoihin. Palveluyhtiö pyrkii järjestämään vastaavalla tavalla myös muilla toiminta-alueilla asuntotonttien pihojen käyttöoikeudet, mikäli niiden kortteleissa ei ole erillisiä yhteispihatontteja.

12



15.12.2011

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää maaperän pilaantuneisuuden varmistamista varten suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle, ympäristösuunnittelija Satu Järvinen, puhelin 09-310 39225) 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 (kaupunki) 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.



15.12.2011

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

13

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaussasto, johtotietopalvelu, puhelin 09 - 310 31988 tai 09 - 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.

14

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

15

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.

16

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 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 §



15.12.2011

neljättä kappaletta (Sitoumuksen toimittaminen) sekä 30 § (Uudet ehdot koskevat 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä).

Samalla lautakunta päättäneen, ettei tontin vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiasastolle asunto-osaston osastopäällikön päätökset kohteen rakennussuunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä.

(A1110-94)

Tiivistelmä

Kalasataman Sörnäistenniemen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11780 on tullut lainvoimaiseksi 16.1.2009. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa tontille (AK) 10584/1 Asunto Oy Helsingin Studion lukuun vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja 45 kappaletta (keskipinta-ala on 82,5 as-m²). Toteutettava rakennusoikeus on 4 223 k-m² (kaava 4 050 k-m²). Pääsuunnittelija on Rainer Mahlamäki arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:stä.

Hanke on hyväksytty Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan (keh-2009-4). Hankkeen kehittämisteemat ovat autottomuus, asumista palvelevat tilat, asunnot ja talo- ja asuntokohtaiset säilytys- ja varastotilat. Studio-konseptissa on kehitetty loft -konseptia mukaileva ns. pikku-loft. Studio-asunto on valmis asunto, jossa on loftimaisia piirteitä, kuten normaalia korkeampi huonekorkeus, pintojen materiaalin tuntu ja totutusta poikkeavia tilajärjestelyjä. Asukkaan valinnanmahdollisuuksien lisäämiseksi asuntojen väljyysvaihtoehtoja tarjotaan kolmen tasoisina.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Kalasatamasta vuokrattaisiin pitkäaikaisesti tontti 10584/1 Asunto Oy Helsingin Studiolle asuntotarkoituksiin 1.12.2011 alkaen.

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle tontin (AK) 10584/1 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka sekä muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hankkeessa pyritään siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi.



15.12.2011

- Asuntojen myyntihintojen tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

Samalla kaupunginhallitus totesi, että tontinluovutuksissa ja arkkitehtuurikilpailujen kriteerejä valmisteltaessa tulee ottaa huomioon valtuuston hyväksymät energiatehokkuuslinjaukset.

Varauspäätöksen muutos

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.2010 (328 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varatun tontin 10584/1 varauspäätöksen hallintamuotoa seuraavasti:

1

Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja.

2

Muuten noudatetaan entisiä varausehtoja.

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 tontti 10584/1 on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V).

Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 4 050 k-m². Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Tontille on merkitty rakennusala (par), jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvituloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Määräys ei koske vuokra-asuntoja.



15.12.2011

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780 on esityslistan liitteenä 3.

Tonttitiedot

Tontti 10584/1 on merkitty 17.2.2010 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 995 m² ja osoite Arielinkatu 10.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 1.9.2010 (165 §) vuokrata asuntotuotantotoimistolle Asunto Oy Helsingin Studion lukuun tontin 10584/1 (pinta-ala 1 995 m², os. Antareksenkatu) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.9.2010 - 28.2.2011.

Kehittyvä kerrostalo-status ja poikkeamispäätös autottomasta korttelista

Hanke on hyväksytty Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan (keh-2009-4). Hankkeen kehittämisteemat ovat autottomuus, asumista palvelevat tilat, asunnot ja talo- ja asuntokohtaiset säilytys- ja varastotilat.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma edellyttää rakennuttajan raportoivan hankkeen vaiheista sekä teettävän kehittämisteeman toteutuksesta sekä sen arvioinnista loppuraportin ja seurannan.

Kaupunginhallitus on myöntänyt 29.3.2010 poikkeamispäätöksen (2010-159/526 393 §) autottomasta korttelista.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Hitas-työryhmä päätti 27.8.2010 lausuntonaan puoltaa tontilla 10584/1 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Studion 27.8.2010 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja yhteensä 45 asuntoa (keskipinta-ala on 82,5 as-m²). Pääsuunnittelija on Rainer Mahlamäki arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:stä.

Mainitun päätöksen ja rakennusluvan 23.11.2010 (447 §) mukaan toteutettava rakennusoikeus on 4 223 k-m² (kaava 4 050 k-m²). Rakennusluvan mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B.

Studio-talo on osa Kalasataman autotonta korttelia. Rakennuttajan tulee kiinnittää erityistä huomiota asunnon ensimmäisen asukkaan valistamiseen hankkeen autottomuudesta. Asunnonostajien tulee allekirjoittaa asiakirja, jonka mukaan kohteessa ei ole asemakaavan mukaisia asukasautopaikkoja. Samoin asiasta tulee mainita yhtiöjärjestyksessä. Polkupyörien sisäsäilytyspaikkoja toteutetaan 176 paikkaa (3,91 pp/asunto). Mainittujen lisäksi polkupyöräpaikkoja sijoitetaan pihalle sekä koko korttelin yhteisenä siten, että lopullinen



polkupyöräpaikkojen mitoitus on 4,97 pp/asunto. Käytetty mitoitus on 2,6-kertainen tavanomaiseen sisäpaikkamitoitukseen verrattuna.

Hitas-työryhmä päätti 18.11.2011 lausuntonaan puoltaa tontilla 10584/1 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Studion velattomaksi hankinta-arvoksi 14 995 536 euroa (4 044 euroa/as-m²).

Rakennuttajan on toimitettava tonttiosastolle asunto-osaston osastopäällikön kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymistä koskeva päätös ennen tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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 asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas-ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät sekä sitoumuksen toimittaminen

Asunto Oy Helsingin Studion yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä asuntotuotantotoimisto toimittaa erillisen sitoumuksen.

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.



15.12.2011

Kopio kaupparekisterinotteesta, yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja rakennuttajan toimittamat sitoumukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 10584/1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Alkuvuosialennus

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 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 määriteltä maanvuokra.

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

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

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

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy esityslistan liitteenä 4 olevan laskelman mukaan.

Muut ehdot



Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäättöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen liittymään Kalasataman Palvelu Oy:hyn kaupungin määräämin ehdoin sekä liittämään tontin rakennukset alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään 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.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Studio (Y-tunnus 2400497-0) on merkitty kaupparekisteriin 5.4.2011.

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 päivitetty toimintaohje 02.11.2011
- 2 Hakemus
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 4 Vuokralaskelma

Otteet

Ote

Vuokralainen

Palveluyhtiö
Logistiikkaoperaattori
Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



15.12.2011

§ 671

Esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien varaamiseksi Att:lle ja Kalasataman kortteleiden nrot 10600 ja 10601 varaamiseksi kumppanuuskaavoitukseen sekä katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Pöydälle pantu asia 1.12.2011

HEL 2011-008116 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta 1.12.2011 (liite nro 2) ilmenevät tontit muistiosta ilmenevin ehdoin.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään edellä päätöskohdassa A tarkoitettujen tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi merkitä seuraavat tontinvaraukset ja osto-optiot tontinvaraajien pyynnöstä rauenneiksi:

1

VVO Rakennuttaja Oy:n ilmoituksesta tontinvaraukset Sörnäisten asuinkerrostalotonttiin (AK) 10587/1 sekä asuinrakennusten tontteihin (A-1) 10587/4-9 (kirjelmä liitteenä nro 6).

2

Citycon Oyj:n ilmoituksesta osto-oikeus Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttiin (AK) 45129/5 (kirjelmä liitteenä nro 7).

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei KJ-Case Oy:n ja S-Asunnot Oy:n Suutarilan Tapulikaupungin tontteja 40122/2 ja 40122/4 koskeva tontinvaraushakemus anna aihetta toimenpiteisiin (hakemus liitteenä nro 10).



D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen korttelit nrot 10600 sekä 10601 (asuinrakennusoikeus yht. noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen seuraavin ehdoin:

1

Alueen asuntotonteille valitaan avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 1 - 4 tontinvaraajaa.

2

Tontit 10600/10 ja 10600/13 varataan vapaarahoitteiseen Hitas I –ehtoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

3

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy aikanaan tonttien myyntiperusteet. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistamia luovutusperiaatteita noudattaen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien vuokrausperusteita koskevan esityksen.

4

Tontinvaraajat valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä esitetyn hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulee olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

5



Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman sekä tontinvaraajien valintaperusteet ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan valitsemaan tonttien varaajat.

6

Tontinvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta myönnä varauksiin perustellusta varauksensaajasta riippumattomasta syystä jatkoa. Tontinvarauksissa noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja sekä liitteenä nro 11 olevia Kalasataman tontinvarausten lisäehtoja.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Viskari: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että tontti 10587/1 varataan asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa ara-vuokra-asuntotuotantoa varten.

Kannattajat: Tuomo Rintamäki

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että tontti 10587/1 varataan asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa ara-vuokra-asuntotuotantoa varten.

Jaa-äänet: 6

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

Ei-äänet: 3

Kirsi Pihlaja, Tuomo Rintamäki, Tuomas Viskari

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 0

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437



15.12.2011

sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttien varaustilanne Helsingissä 15.11.
- 2 Tontinvarausmuistio 1.12.2011
- 3 Yhteenvetotaulukko varausesityksen tonteista
- 4 Yhteenvetokartta varausesityksen tonteista
- 5 Sijainti- ja varausaluekartat (Att Syksy 2011)
- 6 VVO Rakennuttaja Oy kirjelmä 7.2.2011
- 7 Citycon Oyj kirjelmä 22.9.2011
- 8 Sijaintikartta Kalasataman Verkkosaari
- 9 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Tontinvaraushakemus KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy
- 11 Kalasataman tontinvarausten alueelliset lisäehdot

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta 1.12.2011 (liite nro 2) ilmenevät tontit muistiosta ilmenevin ehdoin.

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään edellä päätöskohdassa A tarkoitettujen tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

C



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi merkitä seuraavat tontinvaraukset ja osto-otiot tontinvaraajien pyynnöstä rauenneiksi:

1

VVO Rakennuttaja Oy:n ilmoituksesta tontinvaraukset Sörnäisten asuinkerrostalotonttiin (AK) 10587/1 sekä asuinrakennusten tontteihin (A-1) 10587/4-9 (kirjelmä liitteenä nro 6).

2

Citycon Oyj:n ilmoituksesta osto-oikeus Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttiin (AK) 45129/5 (kirjelmä liitteenä nro 7).

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, ettei KJ-Case Oy:n ja S-Asunnot Oy:n Suutarilan Tapulikaupungin tontteja 40122/2 ja 40122/4 koskeva tontinvaraushakemus anna aihetta toimenpiteisiin (hakemus liitteenä nro 10).

D

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen korttelit nrot 10600 sekä 10601 (asuinrakennusoikeus yht. noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen seuraavin ehdoin:

1

Alueen asuntotonteille valitaan avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 1 - 4 tontinvaraajaa.

2

Tontit 10600/10 ja 10600/13 varataan vapaarahoitteiseen Hitas I –ehtoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

3

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy aikanaan tonttien myyntiperusteet. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit



luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistamia luovutusperiaatteita noudattaen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien vuokrausperusteita koskevan esityksen.

4

Tontinvaraajat valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä esitetyn hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulee olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

5

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman sekä tontinvaraajien valintaperusteet ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan valitsemaan tonttien varaajat.

6

Tontinvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta myönnä varauksiin perustellusta varauksensaajasta riippumattomasta syystä jatkoa. Tontinvarauksissa noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja sekä liitteenä nro 11 olevia Kalasataman tontinvarausten lisäehtoja.

Tiivistelmä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) sekä sitä tarkentavien seurantapäätösten mukaan Helsingissä tulisi rakentaa 5 000 asuntoa vuodessa, josta 3 600 asuntoa rakennetaan kaupungin maalle. Asuntotuotantotoimikunnan (jäljempänä Att) tavoite kaupungin maalle toteutettavasta tuotannosta on 1 500 asuntoa vuodessa, josta 750 asuntoa tulisi olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Kaupungilla on voimassa olevia tontinvarauksia tällä hetkellä kaikkiaan noin 9 500 asunnon rakentamista varten, joka mahdollistaa noin 2,6 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Näistä varauksista Att:lle on osoitettu tontteja noin 3 500 asunnon



rakentamiseksi, joka vastaa noin 2,3 vuoden Att:n tuotantotavoitetta.

Att:lla on tällä hetkellä voimassa olevia varauksia suhteellisesti vähemmän kuin muilla rakennuttajilla ja rakentajilla. Tilanteen tasapainottamiseksi ja Att:lle asetettujen tuotantotavoitteiden tukemiseksi esitetäänkin nyt Att:lle lisävarauksia yhteensä noin 1 340 asunnon rakentamista varten. Varattavaksi esitettävät tontit sijaitsevat Sörnäisten, Länsisataman, Haagan, Viikin, Pukinmäen, Suutarilan, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa. Osalla tonteista asemakaavoitus on vielä kesken tai vasta alkamassa. Nämä tontit varattaisiinkin kumppanuuskaavoitukseen.

Tonteista noin 762 asuntoa vastaava määrä (n. 57 % varausesityksen asunnoista) esitetään varattavaksi Hitas- ja muuhun välimuodon asuntotuotantoon ja noin 572 asuntoa vastaava määrä (n. 42,5 % varausesityksen asunnoista) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vain kuusi asuntoa toteutettaisiin sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Voimassa olevat ja nyt esitettävät varaukset mahdollistavat laskennallisesti arviolta noin 3,2 vuoden Att:n tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. On kuitenkin syytä huomata, ettei kaikkia Att:lle aiemmin varattuja eikä nyt varattavaksi esitettäviä tontteja todennäköisesti saada rakennuskelpoisiksi seuraavien 2 - 3 vuoden aikana.

Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään Sörnäisten Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen suunniteltujen asuinkortteleiden nrot 10600 ja 10601 (yht. noin 45 600 k-m²) varaamista luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Menettelyllä on tarkoitus löytää kaavaluonnoksen jatkosuunnitteluun kumppanit, joiden kanssa asemakaava laaditaan valmiiksi. Kyse olisi siis kumppanuuskaavoituksesta. Tontit toteutettaisiin pääosin sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona.

Esittelijä

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen ja Att:n tonttivaraukset

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymän MA-ohjelman mukaan asuntotuotannossa pyritään 5 000 asunnon vuotuisen tuotantoon, josta kaupungin maalla tapahtuvan rakentamisen osuus pitäisi olla 3 600 asuntoa vuodessa. Att:n osuus kaupungin maalle toteutettavasta tuotannosta tulisi olla 1 500 asuntoa vuodessa. MA-ohjelman ja sitä tarkentavien päätösten mukaan asuntotuotannosta 20 %, mutta kuitenkin vähintään 1 000 asuntoa vuodessa, tulisi olla valtion



tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 40 % välimuodon tuotantoa (Hitas, asumisoikeus, osaomistus ja ns. välimallin vuokra) ja 40 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa.

Kaupungilla on tällä hetkellä (tilanne 15.11.2011) voimassa olevia asuntotonttien varauksia eri rakennuttajille ja rakentajille sekä tontinluovutuskilpailuja varten yhteensä noin 9 500 asunnon tuotantoa varten. Varauskanta mahdollistaa siten laskennallisesti noin 2,6 vuoden tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon; joskaan läheskään kaikki varattuna olevat tontit eivät ole nykyisellään rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskanta noudattelee tällä hetkellä varsin hyvin asetettuja rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteita. Varauskanta mahdollistaa tällä hetkellä noin 2 700 (n. 28 % kaikista asunnoista) valtion tukeman vuokra-asunnon, noin 3 400 (n. 36 % kaikista asunnoista) välimuodon asunnon ja noin 3 400 (n. 36 % kaikista asunnoista) vapaarahoitteisen sääntelemättömän asunnon rakentamisen. Varaukskannan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon prosentuaalisesti korkeaa osuutta voidaan perustella mm. valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle asetetulla 1 000 asunnon vuotuisella vähimmäistuotantotavoitteella.

Kaikista varauksista noin 3 500 asuntoa vastaava määrä (n. 37 % kaikista asunnoista) on osoitettu Att:lle. Lukuun sisältyy kuitenkin runsaasti tontteja, joista Att on tehnyt jo rakennustöiden aloituspäätöksen. Tontinvarauskanta mahdollistaa siten laskennallisesti noin 2,3 vuoden Att:n tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon. Käytännössä kuitenkin varsin suuri osa Att:lle varatuista tonteista ei ole vielä rakentamiskelpoisia.

Liitteenä nro 1 olevasta taulukosta ilmenee asuntotonttien varaustilanne tontinvaraajittain sekä varausten rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Varauksia ja niiden määrää tarkasteltaessa on syytä huomioida, että vaikka tontteja onkin puhtaasti määrällisesti tarkasteltuna varattuina varsin runsaasti, ongelmaksi saattaa muodostua suunnittelun edetessä paljastuvat tonttien laadulliset tekijät. Toisin sanoen osa varatuista tonteista saattaa olla sijainniltaan, rakennettavuudeltaan, kaavaratkaisuiltaan tai muilta ominaisuuksiltaan erittäin haastavia toteutettavaksi siihen rahoitus- ja hallintamuotoon, johon ne on aikanaan MA-ohjelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti varattu. Tämä asettaa omat haasteensa tavoitellun rahoitus- ja hallintamuotojakauman saavuttamiselle ja osaltaan myös tontinvarausten valmistelulle.



Asuntotonttien varaaminen Att:lle

Kuten edellä on todettu, Att:lla on tällä hetkellä voimassa olevia tontinvarauksia yhteensä noin 3 500 asunnon rakentamista varten, eli noin 37 % kaikista varauksista. Att:n tuotantotavoite huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi kuitenkin olla noin 42 %. Att:lla on siis tällä hetkellä suhteellisesti vähemmän tontinvarauksia muihin rakennuttajiin ja rakentajiin verrattuna. Att:n laskelmien mukaan Att:lta puuttuu tällä hetkellä tontinvarauksia vuosien 2011 - 2015 tuotanto-ohjelman mukaisista tavoitteista lähes 4 000 asuntoa vastaava määrä. Eniten tontteja puuttuu valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta; yli 2000 asuntoa vastaava määrä.

Edellä mainituista syistä ja Att:n pitkän tähtäimen tuotantotavoitteiden tukemiseksi jäljempänä tarkemmin selostetut lisävaraukset kaupungin omaan tuotantoon ovat perusteltuja.

Varausesityksen sisältö pääpiirteissään

Esittelijä toteaa, että nyt käsiteltävä tontinvarausesitys on laadittu yhteistyössä Att:n kanssa. Lisäksi varausten valmistelun yhteydessä on neuvoteltu talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman ja Kalasataman aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmamiin kanssa sekä tarvittavilta osin myös kaupunkisuunnitteluviraston ko. alueiden kaavoituksesta vastaavien toimistojen kanssa.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien/alueiden asuinrakennusoikeus on yhteensä arviolta noin 115 490 k-m². Tontit sijaitsevat Sörnäisten, Länsisataman, Haagan, Viikin, Pukinmäen, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa. Asuntoja tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 1 340, joista 6 asuntoa (n. 0,5 %) olisi sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, noin 762 asuntoa (n. 57 %) Hitas- tuotantoa ja muuta välimuodon tuotantoa sekä noin 572 asuntoa (n. 42,5%) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa.

Varattavaksi esitettävät tontit sekä tontinvarausehdot ilmenevät esityslistan liitteenä 2 olevasta tontinvarausmuistiosta 1.12.2011 sekä muistion liitteistä. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ilmenevät kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 3 olevasta yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetokartta varausesityksestä on esityslistan liitteenä 4.

Varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja varausaluekartat ovat esityslistan liitteenä 5.

Varattavaksi esitettävien tonttien rakentamiskelpoisuus



15.12.2011

Varausesityksen valmistelun yhteydessä on pyritty arvioimaan varattavien tonttien rakentamiskelpoisuutta ja rakentamiskelpoiseksi tulemisen aikataulua. Arvio on tehty yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien kanssa.

Tonttien rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavat erityisesti tonttien asemakaavatilanne sekä katujen ja kunnallistekniikan toteutusaikataulu. Tehdyn arvion mukaan tonteista vain noin 200 asuntoa vastaava määrä saadaan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2012 aikana. Valtaosa tonteista saataneen rakentamiskelpoisiksi vuosien 2013 ja 2014 aikana. Kalasataman Capellan kortteleiden alueen tontit saataneen Kalasataman keskuksen rakentamisen takia rakentamiskelpoisiksi vasta vuoden 2016 aikana, joskin rakentamista voitaneen aloittaa alueen pohjoispuolella jo tätä aikaisemminkin.

Varausesityksen perustelut

Tonttien rahoitus- ja hallintamuodon valinta

Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä Att:n sekä talous- ja suunnittelukeskuksen asunto-ohjelmatiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa. Tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauman määrittelyn pohjana on toiminut Att:lle MA-ohjelmassa asetetut tavoitteet.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin ko. tuotantoon.

Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- tai ns. välimallin vuokra-asuntotuotantona (valtion takaus). Tämä edistää tonttien rakentamista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.



Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto sijoittuu pääosin kerrostalotonteille. Isojen kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamiseen hyvin soveltuvat rivitalotontit esitetään varattavaksi pääosin Hitas- ja muuhun välimuodon tuotantoon.

Kumppanuuskaavoitukseen varattavat tontit

Helsingin kaupunki on viime vuosina pyrkinyt edistämään tontinvarauksissa kumppanuuskaavoitusmenettelyä. Kumppanuuskaavoituksessa tontit varataan jo kaavoitusvaiheessa, jolloin tontin tulevalle rakennuttajalle/rakentajalle on mahdollisuus vaikuttaa asemakaavaan toteutuskelpoisimpien ratkaisujen löytämiseksi. Tonttien varaaminen jo kaavoitusvaiheessa mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen siten, että rakennuslupa on haettavissa heti asemakaavan tultua voimaan. Tämä nopeuttaa tonttien toteuttamista edellyttäen, että tontit ovat teknisesti rakennuskelpoisia varsin nopeasti kaavan voimaantulon jälkeen. Kumppanuuskaavoitus edellyttää tontinvaraajan ja alueen kaavoittajan tiivistä yhteistyötä.

Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kumppanuuskaavoitusta varten Sörnäisten Kalasataman, Länsisataman Saukonlaiturin sekä Vuosaaren alueilta seuraavasti:

10. Sörnäinen, Kalasatama, Capellan korttelien alue:

Kalasataman alueelta esitetään varattavaksi noin 20 000 m² suuruinen alue, joka on Sörnäistenranta - Hermanninranta osayleiskaavassa nro 11650 osoitettu asunto- ja palvelurakentamiseen (AK/P). Varattavaksi esitettävä nk. Capellan kortteleiden alue sijoittuu Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus voisi kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan olla enintään noin 35 000 k-m², josta asuntorakentamista olisi enintään noin 30 000 k-m².

Varausehtojen mukaan Capellan kortteleiden alueelle osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 50 % (n. 167 asuntoa) toteutettaisiin Hitas-tuotantona ja muuna välimuodon tuotantona ja noin 50 % (n. 188 asuntoa) valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Alueelle tulisi asuntojen lisäksi myös noin 1 000 h-m² suuruinen kehitysvammaisten päivätoimintakeskus, joka tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä sosiaaliviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Att on varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään asemakaavasuunnittelun alkuvaiheessa Suta-kilpailun (suunnittele ja tarjoa) yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston kanssa. Suta-kilpailulla pyritään löytämään korkeatasoiset suunnitelmat



asemakaavan laadinnan ja alueen tonttien toteutuksen pohjaksi. Suta-kilpailussa talonrakentamishankkeiden suunnittelutehtävä annetaan parhaimmat luonnossuunnitelmat esittäneelle suunnittelutoimistolle.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonlaiturin alue:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2010 (463 §) lähettää Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12020 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen alueelta esitetään Att:lle varattavaksi asuinkerrostalotontit (AK) 20066/1, 20066/3 ja 20070/1-4, joiden suunniteltu asuinrakennusoikeus on yhteensä 31 050 k-m².

AK-tontit 20066/1 ja 3 (yht. 11 100 k-m²) esitetään varattavaksi Hitas- ja välimuodon tuotantoon. Att:lla olisi kuitenkin mahdollisuus toteuttaa tonttien rakennusoikeudesta enintään noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. AK-tontti 20066/1 onkin todennäköisesti helposti jaettavissa kahdeksi eri tontiksi hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodon mukaan. AK-tontin 20066/3 osalta tontin jakaminen ei kuitenkaan ole todennäköisesti mahdollista ja tämän tontin osalta tuleekin tutkia ns. sekatalomallin toteutusedellytyksiä, mikäli tontille halutaan omistus- tai asumisoikeusasuntojen lisäksi toteuttaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Sekatalomallin toimivuus nykyisessä valtion korkotukijärjestelmässä on osin vielä epävarmaa, joten AK-tontin 20066/3 osalta onkin syytä, että kiinteistölautakunta vahvistaa tontin lopullisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman vasta, kun selvitykset on tehty.

AK-tontit 20070/1 ja 4 (yht. 11 610 k-m²) esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja AK-tontit 20070/2 ja 3 (yht. 8 340 k-m²) Hitas- ja välimuodon tuotantoon.

Att on varausehtojen mukaan velvollinen laatimaan kortteleihin nrot 20066 ja 20070 sijoittuvien tonttien toteuttamiskelpoisuuden selvittämiseksi ja asemakaavan jatkosuunnittelun pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan rakennettavien rakennusten keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeiden laatutaso sekä muut tonttien rakentamisen kannalta olennaiset seikat. Viitesuunnitelmat laaditaan ennen tonttien varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista ja ne tulee esittää kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston hyväksyttäväksi. Tontit toteutetaan vähintään viitesuunnitelmista ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.



AK-tonteille 20066/1 ja 3 sekä 20070/1-4 voidaan rakentaa yhteensä noin 214 valtion tukemaa vuokra-asuntoa sekä yhteensä noin 163 välimuodon asuntoa, eli kaikkiaan noin 377 asuntoa.

54. Vuosaari:

Vuosaarentie 3:ssa sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 54176/2 asemakaavan muuttamista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 2.11.2011. Kaavamutoksen tavoitteena on nykyisen autopaikkatontin (LPA) muuttaminen asuinkerrostalotontiksi (AK) 54157/1. Uusi asuinkerrostalotontti muodostuisi LPA-tontista 54176/2 sekä osasta Vuosaarentien katualuetta. Tontin suunniteltu asuinrakennusoikeus on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan enintään noin 10 300 k-m².

LPA-tontti 54176/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Vuosaaren Urheilutalo Oy:lle ja tontilla sijaitsee nykyisellään Vuosaaren uimahallin maantasoisia autopaikkoja. Suunnitellun asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättämistä ja autopaikkojen uudelleen järjestelyä. Näistä vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto.

Suunniteltu AK-tontti 54157/1 soveltuu hyvin kumppanuuskaavoitukseen. Tontti esitetään varattavaksi alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi siten, että tontin rakennusoikeudesta enintään noin 50 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona. Att olisi varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään tontilla Suta-kilpailun, jonka voittanut ehdotus toimisi tontin asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjana. Koska Suta-kilpailut saattavat muodostua menettelynä toisinaan varsin raskaiksi, Att:lla olisi mahdollisuus tällä tontilla sopia kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa myös vaihtoehtoisista menettelyistä tontin rakentamisen laadullisten tavoitteiden varmistamiseksi.

Suunnitellulle tontille voitaisiin rakentaa noin 64 valtion tukemaa vuokra-asuntoa ja noin 61 välimuodon asuntoa, eli yhteensä noin 125 asuntoa.

Muut Att:lle varattavaksi esitettävät tontit

Kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden kehittämiseen varattavaksi esitettävien tonttien lisäksi esitetään varattavaksi seuraavat tontit, joilla on jo voimassa oleva asemakaava tai joiden kaavoitus on loppusuoralla:



10. Sörnäinen, Sörnäistenniemi:

Sörnäisten Kalasataman alueen asemakaavan muutos nro 11780 on tullut voimaan 16.1.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 10587/1 sekä samaan kortteliin kuuluvat asuntotontit (A-1) 10587/4-9. AK-tontin 10587/1 asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m² ja A-1-tonttien 10587/4-9 asuinrakennusoikeus on 175 k-m²/tontti. A-1 - tontit 10587/4-9 on kaavamääräyksien mukaan toteutettava toisiinsa kytkettyinä ns. kaupunkipientaloina.

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata edellä mainitut tontit VVO Rakennus Oy:lle. VVO Rakennus Oy on sittemmin 7.2.2011 päivätyllä kirjelmällä ilmoittanut luopuvansa po. tonttien rakentamisesta. Kirjelmä on esityslistan liitteenä 6. AK-tontti 10587/1 sekä A-1-tontit 10587/4-9 ovat siten vapautuneet uudelleen varattaviksi.

Korttelissa nro 10587 on tällä hetkellä voimassa olevia tontinvarauksia VVO Rakennuttaja Oy:llä vielä yhden asuinkerrostalotontin osalta sekä S-Asunnot Oy:llä palvelurakennusten tontin osalta. Korttelin nro 10587 tonttien rakentaminen edellyttää laaja-alaista suunnitelmien ja toteutuksen yhteensovittamista sekä koordinointia. VVO Rakennuttaja Oy:ltä vapautuneet tontit 10587/1 ja 4-9 onkin tarkoituksenmukaista varata tässä vaiheessa Att:lle korttelin toteutussuunnittelun edistämiseksi.

AK-tontti 10587/1 esitetään varattavaksi Hitas-tuotantoon ja A-1 -tontit 10587/4-9 sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kaupunkipientalotonttien osalta varausehtoihin on sisällytetty ehto, jonka mukaan rakentamisen tavoitteena tulee olla kaupunkipientaloille tyypillinen asuntokohtaisten julkisivujen vaihtelevuus, vaikka hanke toteutettaisiin yhtiömuotoisena rakentamisena. Tällä tavoin on pyritty tukemaan asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Att olisi lisäksi velvollinen sopimaan korttelin nro 10587 tontteja yhteisesti palvelevan yhteispihatontin (AH) 10587/10 sekä sille sijoittuvien autopaikkojen toteuttamisesta muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa.

AK-tontille 10587/1 voidaan rakentaa noin 48 asuntoa ja A-1-tonteille 10587/4-9 yhteensä 6 asuntoa.

29. Haaga, Lassilan alue:

Haagan Lassilan alueen asemakaavan muutos nro 11999 on tullut



voimaan 5.8.2011.

Kaava-alueelle sijoittuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR) 29199/4, jonka rakennusoikeus on 2 700 k-m².

Mainittu tontti soveltuu sijaintinsa ja kaavaratkaisujensa puolesta erinomaisesti kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamista varten. Tontti esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voi rakentaa noin 19 asuntoa.

36. Viikki, Viikinmäen alue:

Viikinmäen Länsiosan asemakaavan muutos nro 11250 on tullut voimaan 27.5.2005.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontti (A) 36110/12, joka on aiemmin ollut Suomen valtion omistuksessa. Tontti on syksyllä 2011 siirtynyt kaupungin omistukseen. Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on 4, eli tontille voidaan rakentaa kerrostalo.

A-tontti 36110/12 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontin velvoiteautopaikat on osoitettu sijoitettaviksi viereiselle autopaikkatontille (LPA), jolle rakennetaan alueen tontteja palveleva yhteispysäköintilaitos. Laitoksen toteutuksesta ja hallinnoinnista vastaa Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy, jonka osakkaaksi tontin vuokralaisen tulee varausehtojen mukaan liittyä.

Tontille voidaan rakentaa noin 48 asuntoa.

37. Pukinmäki:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2010 (268 §) lähettää Pukinmäen keskustan alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto eikä kaavamuutos siten ole vielä voimassa. Kaavamuutos on tarkoitus saattaa valtuuston käsiteltäväksi kevään 2012 aikana.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen tontti (AK) 37026/3, jonka asuinrakennusoikeus on 7 700 k-m². Tontin rakennusoikeus toteutetaan neljänä pistetalomassana. Tontille on osoitettu maantasopysäköinti.



AK-tontti 37026/3 soveltuu hyvin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Toisaalta tontti soveltuu hyvin myös muuhun kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, jolle lieenee Pukinmäen alueella myös kysyntää. AK-tontti 37026/3 esitetäänkin varattavaksi siten, että noin 50 % tontin rakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona. Tontti on todennäköisesti jaettavissa kahdeksi tontiksi hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodon mukaan.

AK-tontille 37026/3 voidaan rakentaa noin 48 valtion tukemaan vuokra-asuntoa ja noin 45 välimuodon asuntoa, eli yhteensä noin 93 asuntoa.

40. Suutarila, Tapulikaupungin alue:

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 hyväksyä Suutarilan Tapulikaupungin alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 11965. Kaavamuutoksesta on valitettu hallinto-oikeuteen eikä kaava ole siten vielä tullut voimaan. Tonttien rakentaminen edellyttää kaavan lainvoimaistumista.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntolatyypipisten asuinkerrostalojen tontti (AKS) 40122/2, joka on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. Tontin asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m². Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen tontti (AK) 40122/4, jonka asuinrakennusoikeus on 2 700 k-m². Edelleen kaava-alueelle sijoittuu asuinrivitalojen tontti (AR) 40120/3, jonka asuinrakennusoikeus on 2 440 k-m², ja asuinrivitalojen tontti (AR) 40123/4, jonka asuinrakennusoikeus on puolestaan 1 500 k-m².

AKS-tontti 40122/2 esitetään varattavaksi senioreille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja varten. Varausesityksellä pyritään näin tukemaan asemakaavassa asetettuja tavoitteita alueen asuntotarjonnan parantamiseksi erityisesti senioriasuntojen osalta. AK-tontti 40122/4 on järkevää tässä vaiheessa varata myös Att:lle, koska AKS-tontin 40122/2 autopaikat sijoittuvat pääosin AK-tontille 40122/4. AK-tontti 40122/4 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

AR-tontit 40120/3 ja 40123/4 soveltuvat hyvin perheasunnoiksi, ja ne esitetäänkin varattavaksi Hitas-tuotantoon ja välimuodon tuotantoon.

AKS-tontille 40122/2 voidaan rakentaa noin 63 asuntoa, AK-tontille 40122/4 noin 34 asuntoa ja AR-tonteille 40120/3 sekä 40123/4 yhteensä noin 28 asuntoa. Kaikkiaan alueelle voitaisiin siis rakentaa yhteensä noin 125 asuntoa.



45. Vartiokylä, Myllypuron alue:

Myllypuron Alakiventien alueen asemakaavan muutos nro 10937 on tullut voimaan 19.9.2003.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR) 45146/6, jonka asuinrakennusoikeus on 8 200 k-m². Tontti on viimeinen vielä varaamatta oleva tontti po. alueella.

AR-tontti 45146/6 soveltuu erinomaisesti kohtuuhintaiseen perheasuntotuotantoon, ja tontti esitetäänkin varattavaksi välimuodon asuntotuotantoon. Tällä tavalla pyritään monipuolistamaan Myllypuron alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä lisäämään alueen perheasuntotarjontaa.

AR-tontille 45146/6 voidaan rakentaa yhteensä noin 59 asuntoa.

Myllypuron keskuksen alueen asemakaavan muutos nro 11153 on tullut voimaan 16.4.2004.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 45129/5, jonka asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m². Tontti on Myllypuron liikekeskuksen aluejärjestelyiden yhteydessä tehdyn kiinteistönkaupan esisopimuksen perusteella varattu myytäväksi Citycon Oyj:lle. Esisopimus on allekirjoitettu 23.5.2008. Citycon Oyj on kuitenkin 22.9.2011 päivätyllä kirjelmällä ilmoittanut luopuvansa tonttiin kohdistuvasta osto-oikeudesta. Kirjelmä on esityslistan liitteenä 7. Tontti on näin ollen varattavissa.

AK-tontti 45129/5 esitetään varattavaksi välimuodon asuntotuotantoon, koska valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisääminen po. alueella ei ole todennäköisesti perusteltua. Tontille voidaan rakentaa noin 45 asuntoa.

54. Vuosaari:

Vuosaaren Rastilantien alueen täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11959 on tullut voimaan 1.4.2011.

Kaavamuutoksella nykyisen asuinkerrostalotontin (AK) 54033/3 alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta 2 650 k-m². Lisärakentamista varten on osoitettu muodostettavaksi uusi asuinkerrostalotontti (AK) 54033/9. Uusi nyt varattavaksi esitettävä AK-tontti 54033/9 muodostuu kokonaisuudessa nykyisestä AK-tontista 54033/3, joka on vuokrattu



pitkäaikaisesti Vuosaaren Kiinteistöt Oy:lle.

Uuden AK-tontin 54033/9 toteuttaminen edellyttää AK-tonttia 54033/3 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttamista sekä kaupunginvaltuuston täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista tontin vuokralaiselle. Edelleen AK-tontin 54033/9 toteuttaminen edellyttää olemassa olevien pysäköintipaikkojen uudelleen järjestelyjä, joista Att varausehtojen mukaan vastaa.

AK-tontti 54033/9 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 33 asuntoa.

Yleiset ja alueelliset tontinvarausehdot

Tonttien varausehdot ilmenevät tontinvarausmuistiosta ja sen liitteistä.

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tonttikohtaisten ehtojen lisäksi tavanomaisia asuntotonttien varausehtoja. Tonteille rakennettavat rakennukset on siten toteutettava niin, että ne täyttävät A-energiatehokkuusluokan vaatimukset. Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 h-m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua. Varausehto vastaa tältä osin viimevuosina noudatettua käytäntöä.

Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla esitetään noudatettavaksi ko. alueille laadittuja alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä, pysäköinnin järjestämistä, alueellista yhteismarkkinointia sekä rakentamisen logistista ohjausta. Vastaavia ehtoja on noudatettu ko. alueilta aiemmin tehdyissä varauksissa.

Kalasataman osalta alueellisiin varausehtoihin on sisällytetty Kalasataman alueelle suunniteltua ns. älykästä energiajärjestelmää koskevat ehdot. Varausehtojen mukaan kohteiden suunnittelussa tulee mm. varautua sähköautojen latauspaikkojen järjestämiseen. Lisäksi tonteille rakennettaviin rakennuksiin tulee toteuttaa sähköverkkoliitäntä älykkäitä sähköverkkojen toimintoja varten Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.



Hitas-tuotantona toteutettavien tonttien varauksissa noudatetaan tavanomaisia Hitas-tuotannon lisäehtoja. Lisäehtoihin on sisällytetty velvoite valita asuntojen varaajat avoimella arvonnalla. Lisäksi arvonnassa on varausehtojen mukaan noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita. Kiinteistöviraston tonttiosaston on tarkoitus laatia nämä ohjeet alkuvuoden 2012 aikana. Ohjeet saatetaan kiinteistölautakunnan ja tarvittaessa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Muilta osin voitaneen noudattaa liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta ilmeneviä ehtoja.

Kalasataman Verkkosaaren asuntotonttien varaaminen ilmoittautumismenettelyyn

Sörnäisten Kalasataman Verkkosaaren alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on ollut nähtävillä 29.11.2010 - 20.12.2010. Kaava-alue sijoittuu Att:lle varattavaksi esitettävän Capellan korttelien itäpuolelle meren välittömään läheisyyteen.

Verkkosaaren alueen sijaintikartta on esityslistan liitteenä 8 ja kopio kaavaluonnoksen kaavakartasta liitteenä 9.

Kaava-alueelle on suunniteltu asuntorakentamista yhteensä noin 45 600 k-m² (noin 510 asuntoa), joka jakautuu 13 asuinkerrostalotontille (AK) ja seitsemälle kytkettyjen pientalojen tontille (A-1). Kerrostalotonttien kerrosluku vaihtelee välillä 3 - 9, ja kytkettyjen pientalojen kerrosluku on 3. Asuntotonttien autopaikat sijoittuvat kannen alle osin asuntotonttien alueelle ja osin yhteispihatontin (AH) alueelle.

Kaava-alueen asuntotontit ja yleiset alueet ovat rakennettavuudeltaan normaalia haastavampia. Maaperäolosuhteista johtuen rakennusten perustaminen edellyttää tavanomaista enemmän normaalia poikkeavia paalutusmenetelmiä, kuten putki- ja porapaalutusta. Erityisen haastavaksi voi muodostua Verkkosaarenkanavan alueeseen sekä mereen rajoittuvien tonttien rakentaminen, joissa kanava- ja tukimuurirakenteet tulevat todennäköisesti olemaan osa rakennusten perustusta. Tonttien rakentaminen edellyttäneekin tonttien rakennussuunnitelmien ja rakentamisen tarkkaa koordinoitua ja tonttien toteutuksen yhteensovittamista mm. yleisten alueiden rakentamiseen. Alueen toteutussuunnittelun edetessä saattaa myös osoittautua tarkoituksenmukaiseksi, että osa tai kaikki tontteihin välittömästi liittyvät katu- ja muut yleiset alueet rakennetaan rinnan tonttien rakentamisen kanssa ja tonttien toteuttajat vastaisivat näistä toimenpiteistä talonrakentamisen yhteydessä.

Kiinteistötoimen tavoitteena on kehittää uusia joustavia



15.12.2011

tontinluovutusmuotoja ja -tapoja perinteisten laatu- ja hintakilpailujen rinnalle. Lisäksi yhtenä keskeisenä tavoitteena on edistää laadittavien asemakaavojen toteutuskelpoisuutta kumppanuuskaavoitusta lisäämällä.

Esittelijän mielestä Kalasataman Verkkosaaren korttelit nrot 10600 ja 10601 voitaisiin varata erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitusta varten. Alueen asuntotonteille valittaisiin menettelyn avulla 1 - 4 tontinvaraajaa, jotka osallistuisivat alueen jatkosuunnitteluun ja toimisivat jatkossa myös tonttien rakentajina/rakennuttajina. Tällä tavoin voitaisiin hyödyntää rakennusalan toimijoiden ammattitaitoa ja resursseja mm. edellä kuvattujen rakennusteknisten haasteiden ratkaisemiseksi ja alueen toteuttamiskelpoisuuden parantamiseksi.

Kiinteistölautakunta hyväksyisi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman ennen menettelyn aloittamista. Ohjelmassa määriteltäisiin muun ohessa kaupungin alueen toteuttamiselle asettamat laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä tontinvaraajien valintakriteerit. Tontinvaraajat valittaisiin ilmoittautuneiden laatimien viite- ja/tai konseptisuunnitelmien perusteella. Valinnassa tulisi kiinnittää erityistä huomiota mm. suunnitelmissa esitettyihin kaupunkikuvallisiin ja rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulisi olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

Parhaaksi arvioitujen suunnitelmien esittäjien kanssa käytäisiin jatkoneuvottelut ennen lopullisen varausesityksen tekemistä. Tällä tavalla varmistetaan kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen sekä viimeistellään tontinvarauksiin sisällytettäväksi esitettävät tontinvarausehdot. Neuvotteluissa voidaan myös pyrkiä löytämään tarkoituksenmukaisimmat tavat tonttien ja yleisten alueiden toteuttamiselle sekä sopia näihin liittyvistä vastuista.

Alueen sijainti ja tontteihin liittyvät rakennustekniset haasteet sekä näiden johdosta todennäköisesti varsin korkeaksi muodostuvat rakentamiskustannukset huomioiden po. korttelit voitaisiin toteuttaa pääosin sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavat tontit on todennäköisesti järkevää luovuttaa myymällä kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi. Tonttien myynti tapahtuisi käyvistä arvosta, jolloin myyntihinta määräytyisi ulkopuolisella asiantuntijalla teetetyn arvion perustuen. Tonttien mahdollisesta myynnistä päättäisi kuitenkin aikanaan lopullisesti kaupunginvaltuusto. Alueelle rakennettavien asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauman



15.12.2011

monipuolistamiseksi suunnitellut AK -tontit 10600/10 (7 500 k-m²) ja 10600/1 (3 000 k-m²) varattaisiin Hitas-tuotantoon. Hitas-tuotantona toteutettavien asuntojen hintapuite, eli asuntojen korkein sallittu keskineliömyyntihinta vahvistettaisiin tontinvarauspäätöksen yhteydessä tontinvaraajiksi esitettävien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen.

Edellä Att:lle varattavaksi esitettävä Capellan korttelit huomioiden Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle sijoittuvien ensimmäisten kortteleiden (Capellan korttelit ja Verkkosaaren asuntokorttelit) asunnoista (yht. noin 860 asuntoa) arviolta noin 22 % toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noin 33 % välimuodon tuotantona ja 45 % sääntelemättömänä tuotantona. Alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa siten varsin hyvin kaupungin asettamia tavoitteita.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että se oikeuttaisi kiinteistölautakunnan järjestämään edellä kuvatun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, hyväksymään sitä koskevan ohjelman ja lopulliset tontinvaraajien valintaperusteet sekä päättämään tonttien varausehdoista. Alueen asemakaavoitukseen tarvittavasta ajasta johtuen tontit lienee järkevä varata jo tässä vaiheessa 31.12.2014 saakka.

Kiinteistöviraston tavoitteena on ilmoittautumismenettelyn yhteydessä tutkia mahdollisuutta kytkeä Verkkosaaren alueen tontinvarauksiin myös muita tontteja, joille ei ole aiemmissa ilmoittautumismenettelyissä onnistuttu löytämään tontinvaraajaa. Tällä tavalla myös näille markkinoitavuudeltaan haastavammille tonteille voitaisiin löytää toteuttajat, mikä nopeuttaisi tonttien rakentumista merkittävästi.

Tontinvaraushakemuksen käsittely

KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy ovat 25.3.2010 päivätyllä hakemuksella pyytäneet, että kaupunki varaisi Suutarilan Tapulikaupungin tontit 40122/2 sekä 401224 senioreille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja ja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. Mainittua hakemusta ei ole vielä käsitelty alueen asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen. Hakemus on esityslistan liitteenä 10.

Koska mainitut tontit esitetään edellä mainituin perustein nyt varattavaksi Att:lle, tulisi hakemuksen osalta todeta, ettei se anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi



Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä kaupungin omaan asuntotuotantoon perusteltuna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistaisivat Att:n tuotantotavoitteeseen nähden lähes vuoden asuntotuotannon. Nykyisellään voimassa olevat varaukset ja nyt esitettävät varaukset mahdollistavat laskennallisesti noin 3,2 vuoden Att:n tavoitteiden mukaisen tuotannon. On kuitenkin syytä huomata, ettei kaikkia Att:lle aiemmin varattuja ja nyt varattavaksi esitettäviä tontteja saada rakennuskelpoisiksi seuraavan 2 - 3 vuoden aikana.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on aloittanut seuraavan yksityisille rakennuttajille ja rakentajille suunnatun yleisen tontinvarauskierroksen valmistelun ja tätä koskevat tontinvarausesitykset on tarkoitus tuoda kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen päätettäväksi kevään 2012 aikana. Varauskierroksen yhteydessä pyritään varaamaan tontteja 2000 - 2500 asunnon rakentamista varten.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asuntotonttien varaustilanne Helsingissä 15.11.
- 2 Tontinvarausmuistio 1.12.2011
- 3 Yhteenvetotaulukko varausesityksen tonteista
- 4 Yhteenvetokartta varausesityksen tonteista
- 5 Sijainti- ja varausaluekartat (Att Syksy 2011)
- 6 VVO Rakennuttaja Oy kirjelmä 7.2.2011
- 7 Citycon Oyj kirjelmä 22.9.2011
- 8 Sijaintikartta Kalasataman Verkkosaari
- 9 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Tontinvaraushakemus KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy
- 11 Kalasataman tontinvarausten alueelliset lisäehdot

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



Liite 9
Liite 10
Liite 11

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 630

Pöydälle 01.12.2011

HEL 2011-008116 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 672

**Kahden tontin myyminen Helsingin Osuuskauppa Elannolle
(Heikinlaakso, tontit 41181/1 ja 41164/26)**

Pöydälle pantu asia 1.12.2011

HEL 2011-008200 T 10 01 01 01

Päätös

A

Lautakunta päätti myydä Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun (myöh. yhtiö) 41. kaupunginosan liitekartan mukaisen korttelin nro 41181 liike-, toimisto- ja huoltamorakennusta varten suunnitellun tontin nro 1 (pinta-ala noin 1 436 m²) ja korttelin nro 41164 suunnitellun tontin nro 26 (pinta-ala 2 388 m²) seuraavin ehdoin:

1

Alueen kauppahinta on 644 230 euroa.

2

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoittamista kaupungin pankkitilille.

3

Omistus- ja hallintaoikeus tontteihin siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

4

Yhtiö vastaa suunnitellun kaupan kohteena olevien tonttien lohkomiskuluista.

5

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.3.2012 mennessä.

6

Asemakaavassa nro 11916 osoitetun kauppakeskukseen johtavien katujen, rakenteiden ja katuun sijoitettavien johtojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Helsingin Osuuskauppa Elanto. Yhtiön tulee laatia kustannuksellaan kaduista katu- ja rakennussuunnitelma rakennusviraston ohjeiden mukaisesti. Rakennusvirasto hyväksyy



ohjeidensa mukaisesti laaditut katusuunnitelmat yleisten töiden lautakunnalla. Rakennusviraston ja yleisten töiden lautakunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti valmiiksi rakennetut katualueet luovutetaan rakennusvirastolle.

7

Yhtiö sopii Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista erillisellä sopimuksella katualueen rakentamisesta, rakentamisen aikaisista järjestelyistä, kadun kunnossapidosta sekä muista kadun siirrosta johtuvista järjestelyistä.

8

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, tulee ostajan ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudattamia ehtoja.

B

Helsingin Osuuskauppa Elannolla tai sen määräämällä on oikeus hakea korvauksetta 31.12.2014 saakka tarvittavat luvat ja rakentaa asemakaavan nro 11916 mukaisille osoitetuille yleisille alueille katusuunnitelman mukaiset kadut ja kunnallistekniikkaan liittyvät johdot ja rakenteet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Helsingin Osuuskauppa Elannon ostopyyntö



15.12.2011

- 2 Sijaintikartta
3 Asemakaavakartta

Otteet

Ote

Ostaja

Rakennusvirasto
HSY
Helen
Kv/hallinto-osasto
Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen myydä Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun (myöh. yhtiö) 41. kaupunginosan liitekartan mukaisen korttelin nro 41181 liike-, toimisto- ja huoltamorakennusta varten suunnitellun tontin nro 1 (pinta-ala noin 1 436 m²) ja korttelin nro 41164 suunnitellun tontin nro 26 (pinta-ala 2 388 m²) seuraavin ehdoin:

1

Alueen kauppahinta on 644 230 euroa.

2

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoittamista kaupungin pankkitilille.

3

Omistus- ja hallintaoikeus tontteihin siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

4

Yhtiö vastaa suunnitellun kaupan kohteena olevien tonttien lohkomiskuluista.

5

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.3.2012 mennessä.

6



Asemakaavassa nro 11916 osoitetun kauppakeskukseen johtavien katujen, rakenteiden ja katuun sijoitettavien johtojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Helsingin Osuuskauppa Elanto. Yhtiön tulee laatia kustannuksellaan kaduista katu- ja rakennussuunnitelma rakennusviraston ohjeiden mukaisesti. Rakennusvirasto hyväksyy ohjeidensa mukaisesti laaditut katusuunnitelmat yleisten töiden lautakunnalla. Rakennusviraston ja yleisten töiden lautakunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti valmiiksi rakennetut katualueet luovutetaan rakennusvirastolle.

7

Yhtiö sopii Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista erillisellä sopimuksella katualueen rakentamisesta, rakentamisen aikaisista järjestelyistä, kadun kunnossapidosta sekä muista kadun siirrosta johtuvista järjestelyistä.

8

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, tulee ostajan ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumista aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudattamia ehtoja.

B

Helsingin Osuuskauppa Elannolla tai sen määräämällä on oikeus hakea korvauksetta 31.12.2014 saakka tarvittavat luvat ja rakentaa asemakaavan nro 11916 mukaisille osoitetuille yleisille alueille katusuunnitelman mukaiset kadut ja kunnallistekniikkaan liittyvät johdot ja rakenteet.

Tiivistelmä



Vantaan ja Helsingin rajalle on laadittu asemakaavat, jotka mahdollistavat uuden suurmyymälän rakentamisen. Myymälä sijoittuu Kehä III ja Lahdenväylän länsipuolelle. Suurmyymälään tulevat toimimaan Kodin Terra ja ABC-huoltoasema. Hankkeen valmistelu on tehty yhteistyössä Helsingin ja Vantaan kaupunkien kesken. Asemakaavat ovat vahvistuneet vuoden 2010 aikana.

Kauppakeskusalueen pinta-ala on noin 4 ha ja rakennusoikeus on noin 22 300 k-m². Varsinainen kauppakeskus sijoittuu Vantaan puolelle. Huoltoaseman mittarikenttä ja pysäköintialueen osa tulevat Helsingin alueelle.

Kauppakeskuksen liikennöinti ja liittyminen kunnallistekniikkaan on järkevää toteuttaa Helsingin kaupungin puolelta jatkamalla olemassa olevaa verkostoa Heikinlaakson itäreunaan. Helsingin kaupungin alueet ovat tällä hetkellä rakentamattomia teollisuustontteja.

Lautakunnalle esitetään, että Helsinki myy kauppakeskushanketta varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun noin 3 824 m² suuruiset alueet. Yhtiö on sopinut myös Vantaan puoleisten alueiden ostosta.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää uusien katuyhteyksien ja kunnallistekniikan rakentamista. Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen on alustavasti arvioitu maksavan noin 1,4 milj. euroa. Kustannukset tulevat suurmyymälähankkeen toteuttajan maksettavaksi.

Esittelijä

Uusi suurmyymälä sijoittuu Vanhan Porvoontien ja Kehä III Helsingin puoleiseen kulmaukseen, vastapäätä Vantaan Ikean myymälää. Kauppakeskuksen asemakaava on vahvistettu Helsingissä 6.8.2010 (nro 11916). Vantaan asemakaava on hyväksytty valtuustossa 26.4.2010.

Kauppakeskukseen on osoitettu rakennusoikeutta 22 300 k-m², josta Kodin Terran osuus on 16 500 k-m². Pääosa rakennusoikeudesta sijoittuu Vantaan kaupungin alueelle.

Helsingin omistamalle maalle Heikinlaaksoon on tarkoitus rakentaa ABC-huoltoaseman mittarikenttä, pysäköintialuetta ja uudet katujärjestelyt. Helsingin alueet oli aikaisemmin osoitettu asemakaavassa teollisuustonteiksi (41163/15 ja 41164/22, TY-1). Hankkeeseen tarvittavien teollisuustonttien pinta-ala on noin 5 602 m².

Ainoa taloudellisesti järkevä uusi katuyhteys on rakennettavissa



Heikinlaakson suunnalta Vanhalta Porvoontieltä Tatin kautta. Katuyhteyksien katusuunnitelman laatiminen on tarkoitus aloittaa ensi vuoden aikana, jonka pohjalta hakija tulee toteuttamaan katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen.

Kauppakeskus tulee työllistämään noin 90 työntekijää, joista noin 35 tulee liikenneaseman yhteyteen ja loput noin 55 suurmyymälään.

Tonttien myynti on perusteltua

Vantaan kaupunki on sopinut yhtiön kanssa Vantaan puoleisen tontin myynnistä yhtiölle. Helsingin kaupunki luovuttaa yhtiölle entistä teollisuuskorttelialuetta 3 824 m² ja katualueeksi 1 778 m². Vahvistetussa asemakaavassa on alueelle on osoitettu huoltoaseman tontti (KLH), pysäköintitontti (LPA) ja liikennöintialuetta. Helsingin alueet ovat hankkeen suurmyymälähankkeen kokonaispinta-alasta noin 14 %. Tonttialueet on perusteltua myydä yhtiölle, jolloin hanketta voidaan käsitellä kokonaisuutena ja rakentaminen on selkeää. Sopimuksella yhtiölle annetaan oikeus rakentaa katualue johtoineen ja se tullaan luovuttamaan kaupungille sen jälkeen, kun rakennusviraston hyväksyy yleiset alueet haltuun otettaviksi.

Helsingin osuuskauppa Elannon hankkeesta johtuen noin 5 602 m² teollisuustonttia on muutettu korttelimaaksi ja katualueeksi. Teollisuustonttien rakennusoikeus on määräytynyt tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan. Edellä olevan perusteella menetetty rakennusoikeus on 2 301 k-m². Uuden kaavan mukaan Helsingin kaupungin puolelle on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m².

Kauppakeskuksen sijainti ja rakennettavuustekijät huomioon ottaen tontin hintana on pidetty 180 euroa/k-m². Helsingin puolella tontit on esirakennettu, minkä johdosta kohtuullisena kerrosneliömetrihintana voidaan pitää 230 euroa/k-m².

Helsingin osalta laskentaperusteena käytetään menetettyä tonttimaan rakennusoikeutta 2 801 k-m². Edellä olevan perusteella luovutettavan tonttimaan kokonaishinnaksi muodostuu 644 230 euroa (2 801 m² x 230 euroa/k-m² = 644 230 euroa).

Kadun ja kunnallistekniikan rakentamien

Asemakaavavyöhyön yhteydessä arvioitiin kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiksi noin 1,35 milj. euroa. Koska hanke on käynnistynyt Helsingin Osuuskauppa Elannon aloitteesta, vastaa se myös kadun siirron toteuttamisesta. Kadun siirto ja putkisiirrot toteutetaan Helsingin Osuuskaupan toimesta rakennusviraston valvonnassa ja ohjeiden mukaan.



Työmaa-aikaiset järjestelyt tulee hoitaa siten, ettei se häiritse alueelle toimivia yritysten normaalia toimintaa, ja järjestelystä on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta tullaan laatimaan erillinen sopimus rakennusviraston kanssa, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti suunnittelusta ja rakentamisesta ja rakentamisen aikaisista järjestelyistä. 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

- 1 Helsingin Osuuskauppa Elannon ostopyyntö
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Otteet

Ote
Ostaja

Rakennusvirasto
HSY
Helen
Kv/hallinto-osasto
Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 631

Pöydälle 01.12.2011

HEL 2011-008200 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta K8 P1, Tatti

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.



15.12.2011

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 673

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Tirlittanille (Oulunkylä, tontti 28061/12)

HEL 2011-009357 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 R2, Mikkolantie 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata As. Oy Helsingin Tirlittanille (Y-tunnus 2236252-0) 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28061 tontin nro 12 (pinta-ala 6 755 m², osoite Mikkolantie 4) asuntotarkoituksiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi 1.1.2012 - 31.12.2065 sekä muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 420 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 135 563 euroa.

2

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa myymälä- ja liiketiloja enempää kuin 207 k-m² ilman kiinteistölautakunnan suostumusta.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11886 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.



4

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

5

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 liikkujille. 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 sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

7

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueella sijaitsee maanalainen tunneli. Tunnelin lähellä ei saa kaivaa tai louhia kalliota siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



8

Vuokralainen on tietoinen, että tontin sille osalle, joka rajautuu Torivoudinpolkuun, ulottuu maanalaisia johtoja (lämpö- ja sähköjohdot). Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

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.

9

Tontin 28061/12 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tontin 28051/19 pysäköimispaikalle.

10

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen sopimaan tonttien 28051/19 ja 28051/20 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan tarkemmin kaikista tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä pysäköinti- ja muista yhteisjärjestelyistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä toimittamaan sopimukset vuokranantajalle hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista rasitteista tai yhteisjärjestelyistä eikä näistä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.



12

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-1.4 §, 6.1 § ja 11.2-4 § sekä 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A1128-1044)

Lisäksi lautakunta päätti merkitä tonttia 28061/11 koskevan vuokrauksen (L2128-2, Klk 7.10.1980/1966) päättymään 31.12.2011.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11886 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Kmo

Kv/Ha

Kv/To

Stara Pohjoinen
kaupunkitekniikka

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata As. Oy Helsingin Tirlittanille (Y-tunnus 2236252-0) 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28061 tontin nro 12 (pinta-ala 6 755 m², osoite Mikkolantie 4) asuntotarkoituksiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi 1.1.2012 - 31.12.2065 sekä muuten seuraavin ehdoin:



1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 420 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 135 563 euroa.

2

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa myymälä- ja liiketiloja enempää kuin 207 k-m² ilman kiinteistölautakunnan suostumusta.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11886 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

4

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

5

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



15.12.2011

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 sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

7

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueella sijaitsee maanalainen tunneli. Tunnelin lähellä ei saa kaivaa tai louhia kalliota siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

8

Vuokralainen on tietoinen, että tontin sille osalle, joka rajautuu Torivoudinpolkuun, ulottuu maanalaisia johtoja (lämpö- ja sähköjohdot). Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.



15.12.2011

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.

9

Tontin 28061/12 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tontin 28051/19 pysäköimispaikalle.

10

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen sopimaan tonttien 28051/19 ja 28051/20 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan tarkemmin kaikista tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä pysäköinti- ja muista yhteisjärjestelyistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä toimittamaan sopimukset vuokranantajalle hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista rasitteista tai yhteisjärjestelyistä eikä näistä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-1.4 §, 6.1 § ja 11.2-4 § sekä 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A1128-1044)



Lisäksi lautakunta päättäneen merkitä tonttia 28061/11 koskevan vuokrauksen (L2128-2, Klk 7.10.1980/1966) päättymään 31.12.2011.

Tiivistelmä

Tonttien 28051/18 ja 28061/11 vuokraoikeudet on myyty Skanska Kodit Oy:lle (kiinteistölautakunta 3.4.2007, luovutuskirja ED 3475, 18.4.2007). Kaupunki omistaa tontit ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella 11886 tontit 28051/18 (uudet tontit 19 ja 20) ja 28061/11 (uusi tontti 12) on kaavoitettu asuntorakentamiseen. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi vuokrasopimukset korvataan uusilla, käyttötarkoitukseltaan, vuokra-ajaltaan ja vuokraltaan muutetuilla maanvuokrasopimuksilla siten, että asemakaavamuutoksen mukainen vapaarahoitteinen ja Hitas-sääntelystä vapaa asuntorakentaminen on mahdollista.

Asemakaavan tultua 20.5.2011 lainvoimaiseksi tontista 28061/12 tulisi tehdä uuden asemakaavan mukainen pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Skanska Kodit pyytää 4.11.2011 päivätyllä hakemuksella, että tontti 28061/12 vuokrataan pitkäaikaisesti As. Oy Helsingin Tirlittanille ja että tontin 28061/11 vanha vuokrasopimus päätetään.

Taustaa

Vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavassa nro 9059 tontit 28051/18 ja 28061/11 oli merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor -niminen kuntayhtymä (HSY) omisti tonteilla olevat koulurakennukset.

Rakennusten koulukäyttö on lakannut vuoden 2005 kesällä, eikä tiloille ole ollut enää opetuskäyttöä. Perusteellisten selvitysten jälkeen päädyttiin laatimaan asemakaavamuutos, jolla tonttien käyttötarkoitus muutettiin asuntorakentamiseen. Asemakaavamuutoksen nro 11886 tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen rivi- ja kerrostalorakentaminen hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Tarjouskilpailun kautta rakennukset vuokraoikeuksineen myytiin kilpailun voittaneelle Skanska Kodit Oy:lle.



15.12.2011

Tonttia 28061/11 hallinnoi As. Oy Helsingin Tirlittan (entinen As. Oy Helsingin Klarinetti).

Hanke ja suunnitelmat

Tontille 28061/12 rakennetaan yksi 2-5 -kerroksinen kerrostalo, sen alla sijaitseva maanalainen pysäköintihalli, kaksi erillistä pientaloa sekä talousrakennuksia. Asemakaavan mukainen sekä käytetty kerrosala on asuintilojen osalta 5 590 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa kaavan mukaan 300 m² myymälä- ja liiketiloja, josta on käytetty 207 m². Tontin pohjoispäähän rakennetaan yleinen jakelumuuntamo sille kaavassa varatulle rakennusalueelle.

Tontilla on yhteensä 64 autopaikkaa, joista 32 kpl sijaitsee maanalaisessa pysäköintihallissa, 10 kpl autotalleissa, 12 kpl autokatoksissa ja 9 kpl maantasopaikkoina.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2011 asemakaavan muutoksen nro 11886. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 20.5.2011. Tällä asemakaavan muutoksella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) tontti 28061/11 on muutettu asuinrakennusten korttelialueen (A) tontiksi 28061/12.

Tontille 28061/12 on merkitty asuntokerrosalaa 5 590 + 300 m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0.87. Suurin sallittu kerrosluku on I-V. Tontin pinta-ala on 6 755 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.11.2011.

A-korttelialueen tonttia 28061/12 koskevat lisäksi mm. seuraavat asemakaavamääräykset:

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- 1. kerroksen asuntojen lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 7 m²/asunto,

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autotalleja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja enintään 20 % kerrosalasta,

- porrashuoneiden 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa,



- ilmanvaihtokonehuoneita kaikkiin kerroksiin,
- parvekkeita.

Omistusasuntojen keskipinta-alan on oltava tontilla 28061/12 vähintään 75 m² huoneistoalaa.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään 1 talopesula, 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

1. kerroksen asuntoihin tulee rakentaa maantasopiha tai -terassi ja rakennuksen kaikkiin kerroksiin liittyville alemman kerroksen katonosille kattoterasseja. Jos asuntoon liittyy parveke, kattoterassin ei tarvitse olla esteetön.

Torivoudinpolun puoleisten asuntopihojen tulee ulottua Torivoudinpolkuun ja ne on rajattava siitä luonnonkivipintaisella muurilla. Jokaiselle asuntopihalle on istutettava vähintään yksi kukkiva hedelmäpuu.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennukseen.

Autopaikat

Tontilla 28061/12 on 64 kpl autopaikkaa, joista 32 kpl sijaitsee maanalaisessa pysäköintihallissa, 10 kpl autotalleissa, 12 kpl autokatoksissa ja 9 kpl maantasopaikkoina.

Tontin 28051/19 pysäköimispaikalle saa sijoittaa tontin 28061/12 pysäköintipaikkoja.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on kerrostalolle 1 ap/100 k-m², rivitalolle 1 ap/80 k-m² ja myymälä- ja liiketilalle 1 ap/50 k-m². Lisäksi asukkaiden vieraspysäköintiä varten on 1 ap/1000 k-m².

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 26.9.2007 (244 §) vahvistaa tonttien 28051/18 ja 28061/11 vuokrausperusteet seuraavasti:

- tontit vuokrataan 31.12.2065 saakka ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten
- tonttien vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen



15.12.2011

elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” indeksiin pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliö-metrihintaa asuntokerrosalan osalta.

- asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

- muutoin noudatetaan Samkommunen för huvudstadsregionens svenskspråkiga yrkesskolor -kuntayhtymän (= HSY), Helsingin kaupungin ja Skanska Kodit Oy:n 18.4.2007 allekirjoittaman luovutuskirjan ehtoja sekä soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

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

Tontin maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston voimassa olevan päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind. 1827	perusvuosi- vuokra, e ind. 100	alkuvuosi- vuokra, e ind. 1827
5 797 5 590+207	32	585	7 420	135 563

$(5\,797 \times 32 \times 4\%) \times 18,27$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 7 420 euroa/vuosi ja alkuvuosisivuokra 135 563 euroa/vuosi.

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Tirlittan (Y-tunnus 2236252-0) on merkitty kaupparekisteriin 3.12.2008.

Rasitteet

Mahdollisista pysäköintipaikoista ja kulkuväylistä on perustettava rasitteet ja liitettävä tontin maanvuokrasopimukseen.

Muut ehdot

Muutoin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja.



15.12.2011

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11886 kaavakartasta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/Kmo
Kv/Ha
Kv/To
Stara Pohjoinen
kaupunkitekniikka

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 674

Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Kastelli-talot Oy:lle (Konala, tontti 32001/16)

HEL 2011-009533 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F6 P2, Kyntäjantie 27

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 0745637-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32001 tontin nro 16 (pinta-ala 531 m², osoite Kyntäjantie 27) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 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 216 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 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 946 euroa, jolloin maanvuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2011 tulee 329 euroa.

2

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

3

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

Lisätään uusi 3a §: Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

4



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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa (Johanna Hytönen, p. 310 36414) ennen niiden toteuttamista.

5

Vuokralaisen on noudatettava maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaa 26.5.2011 allekirjoitettua tontteja 32001/15 ja 16 koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Kaupunki ei vastaa sopimuksesta johtuvista velvotteista ja kustannuksista.

6

Tontille on rakennettava Helsinki-pientalo.

7

Rakennuksia tulee esitellä yleisölle rakennusaikana ja ainakin vuoden ajan niiden valmistuttua.

8

Esittelyajan jälkeen rakennukset voidaan myydä kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan ja maanvuokrasopimus voidaan siirtää ostajille.

Samalla todetaan 1.6.2011 (ToMltp 101 §) tehdyn lyhytaikaisen vuokrauksen (A1132-106) päättyneen 30.11.2011.

(A1132-110)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Muistio



Otteet

Ote

Vuokralainen

Kmo

Ha

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 0745637-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32001 tontin nro 16 (pinta-ala 531 m², osoite Kyntäjätie 27) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 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 216 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 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 946 euroa, jolloin maanvuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2011 tulee 329 euroa.

2

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

3

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

Lisätään uusi 3a §: Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

4



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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa (Johanna Hytönen, p. 310 36414) ennen niiden toteuttamista.

5

Vuokralaisen on noudatettava maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaa 26.5.2011 allekirjoitettua tontteja 32001/15 ja 16 koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Kaupunki ei vastaa sopimuksesta johtuvista velvotteista ja kustannuksista.

6

Tontille on rakennettava Helsinki-pientalo.

7

Rakennuksia tulee esitellä yleisölle rakennusaikana ja ainakin vuoden ajan niiden valmistuttua.

8

Esittelyajan jälkeen rakennukset voidaan myydä kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan ja maanvuokrasopimus voidaan siirtää ostajille.

Samalla todetaan 1.6.2011 (ToMltp 101 §) tehdyn lyhytaikaisen vuokrauksen (A1132-106) päättyneen 30.11.2011.

(A1132-110)

Esittelijä

Varauspäätökset (A1132-97)

Kaupunginhallitus on 14.6.2010 (772 §) varannut tontin (päätöksessä tontti 32001/10) omatoimista rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.



Kiinteistölautakunta on 22.3.2011 (148 §) varannut tontin (päätöksessä tontti 32001/10) Helsinki-pientalojen toimittajille Helsinki-pientalojen rakentamista varten muuten entisin ehdoin.

2.5.2011 hyväksytyllä tonttijaolla nro 11970 tontista 32001/10 on muodostettu tontit 32001/15 ja 16.

Lyhytaikainen vuokraus (A1132-106)

Tontti on vuokrattu 1.6.2011 (ToMltp 101 §) rakennusluvan hakemista ja rakennustöiden aloittamista varten ajaksi 1.6.2011 – 30.11.2011.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 1.2.2006 vahvistaman ja 17.3.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11392 mukaan tontti (asemakaavassa tontti 32001/10) on erillispientalojen korttelialuetta, jolla kaksi erillistä asuinrakennusta voidaan rakentaa kiinni toisiinsa katoksen tai varaston välityksellä (AO-1).

Tontin pinta-ala on 531 m² ja rakennustehokkuus $e = 0.30$, joten rakennusoikeus on 159 k-m².

Kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % asuntoa kohti ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomana työtilana. Kerrosalan ja rakennusalan estämättä saa rakentaa talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/asunto sekä kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta. Asuinrakennuksesta erillään olevaan talousrakennukseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia asuin- ja työtiloja. Ullakolle ja kellariin saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja. Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.8.2001.

Rakennussuunnitelmat

Kiinteistöviraston tonttiosasto on tutkinut rakennussuunnitelmat 6.5.2011 (ToMltp 303 §).

Suunnitelmien mukaan tontin rakennusoikeudesta (159 k-m²) käytetään 155 k-m².

Energiaselvitys

Tonttiosastolle toimitetun energiatodistuksen mukaan rakennusten ET-luokka on A.

Vuokrausperusteet



Kaupunginvaltuusto on 27.4.2011 oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontin 31.12.2075 saakka.

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

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti: $159 \text{ k-m}^2 \times 34 \text{ e} \times 4 \% \times 18,27 = 3\,946 \text{ e}$

Maanvuokran laskentataulukko on liitteenä.

Rekisteritietoja vuokralaisesta

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.8.1989.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muistio

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo
Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1



§ 675

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 5. - 15.12.2011 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	10036
Tilakeskuksen päällikkö	10036, 10037
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	10043 - 10053
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	10116 - 10119
Tonttiosaston osastopäällikkö	10122 - 10126
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	10116, 10117

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



15.12.2011

§ 676

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



15.12.2011

§ 677

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



15.12.2011

Kiinteistölautakunta

Nina Suomalainen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Tuomas Viskari

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 30.12.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



15.12.2011

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 651 §, 665 §, 666 §, 667 §, 668 §, 670 §, 672 §, 673 §, 674 §

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783



15.12.2011

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

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.

2

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 652 §, 653 §, 656 §, 658 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.



15.12.2011

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankinto-oikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankinto-oikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankinto-oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö,



15.12.2011

oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: PL 118
00131 HELSINKI

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi



15.12.2011

Faksinumero: 010 36 43314
Käyntiosoite: Erottajankatu 1-3, 5. kerros
Puhelinnumero: 010 36 43300

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi



15.12.2011

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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