



04.04.2012

Kokousaika 04.04.2012 16:00 - 16:48

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Suomalainen, Nina	varapuheenjohtaja
Molander, Sole	192 - 216 §, klo 16:06 - 16:48
Saarinen, Olli	
Valve, Tuomo	
Viskari, Tuomas	
Karrikka, Taina	varajäsen

Muut

Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Kaartinen, Ilkka	vs. virastopäällikkö
Sarin, Teuvo	va. kiinteistöjen kehittämisspäällikkö
	paitsi 193 §
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Patrikainen, Esko	vs. osastopäällikkö
Askolin, Johanna	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Metsäranta, Markku	toimitilapäällikkö
	asiantuntija
	192 §, klo 16:06 - 16:20

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Kaartinen
	§ 191 - 193 ja 213 - 216
Tilakeskus	Hiltunen
	§ 194 - 200
Tonttiosasto	Patrikainen
	§ 201 - 212



04.04.2012

§	Asia	
191	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
192	Vp/7	Asiantuntijan kuuleminen
193	Vp/2	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kehittämispäällikön viran täyttämiseksi
194	Tila/1	Esitys kaupunginhallitukselle Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
195	Tila/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä
196	Tila/3	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen luonnoksesta 18.11.2011
197	Tila/4	Heltech Käpylän peruskorjauksen rakennustekniset työt, putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinta
198	Tila/5	Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
199	Tila/6	Paviljonkipäiväkotin Silkkuiikku 2:n hankesuunnitelman hyväksyminen ja vuokrasopimuksen hyväksyminen
200	Tila/7	Daghemmet Axelin hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta; jaettu urakka, rakennustekniset-, LVIA- ja S-tekniiset työt
201	To/1	Kaupunkipientalojen hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen Kalasataman Sörnäistenniementä (tontit 10590/4-8)
202	To/2	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089
203	To/3	Tontin vuokraaminen Helen Sähköverkko Oy:lle (Lauttasaari, tontti 31114/10)
204	To/4	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41002/2)
205	To/5	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41004/9)
206	To/6	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41001/6)



04.04.2012

207	To/7	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45585/3)
208	To/8	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45585/4)
209	To/9	Asuntotonttien (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle ja Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10585/16 ja 17)
210	To/10	Yhteispiha- ja asuntotonttien alapuolisen maanalaisen tilan pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10585/16 – 20)
211	To/11	Suursuon Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimusasia (Oulunkylä, Maunula, tontti 28320/11)
212	To/12	Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuinkerrostalotontille (Toukola, Arabianranta, tontti 23124/29)
213	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
214	Vp/4	Pyydetty kaavalausunnat
215	Vp/5	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
216	Vp/6	Viraston tiedotuksia



§ 191

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Suomalaisen (varalla Valve) ja Soitun (varalla Viskari) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



04.04.2012

Vp/7

§ 192

Asiantuntijan kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana rakennetun omaisuuden salkutusta koskevan asian osalta toimitilapäälikkö Markku Metsärantaa.

Esittelijä

vs. virastopäälikkö
Kaartinen, Ilkka



§ 193

Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kehittämispäällikön viran täyttämiseksi

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-008534 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Teuvo Sarin (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että arkkitehti Minna Aarnio valittaisiin kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksikön kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan (vakanssi nro 058003) 1.5.2012 lukien 5 800,00 euron kokonaiskuukausipalkan mukaisin palkkaeduin.

Koska Minna Aarnio ei ole kaupungin palveluksessa, päättäneen kiinteistölautakunta samalla esittää, että hänen tulee esittää hyväksytty selvitys terveydentilastaan 30 päivän kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksi saannista lukien. Jos hyväksyttävää selvitystä ei esitetä määräajassa, virkasuhde raukeaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus on 14.2.2011 todennut, että kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppinen virkasuhde (vakanssi nro 058003) päättyy 31.7.2011 hänen siirtyessään eläkkeelle 1.8.2011 lukien.

Kiinteistöjen kehittämispäällikön virka on ollut julkisesti haettavana kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin sähköisillä ilmoitussivuilla ajalla 27.11. - 16.12.2011. Kiinteistötoimen johtosäännön 14 §:n mukaan viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä, minkä lisäksi kiinteistöjen kehittämispäällikön kelpoisuusehtona on kokemus vaativista kehittämishankkeista. Helsingin kaupungin



kielitaitosäännön 2 §:n mukaan osastopäällikön kielitaitovaatimuksena on suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Virkaa täytettäessä tulee erityisten kelpoisuusehtojen lisäksi ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädettyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Kiinteistöjen kehittämispäällikön viran kokonaispalkka 5800,00 euroa kuukaudessa määräytyy Helsingin kaupungilla sovellettavan Hay-palkkausjärjestelmän mukaan.

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan osastopäällikön ottaa kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Hakijoiden ansioista laadittu yhteenveto on liitteenä. Yhteenvedon tiedot perustuvat hakijan hakemuksessaan antamiin tietoihin. Varsinaiset hakemukset ovat nähtävissä kiinteistölautakunnan kokouksessa ja sitä ennen kiinteistöviraston hallinto-osaston henkilöstöyksikössä.

Määräajassa hakemuksen jätti 22 hakijaa. Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin seitsemän hakijaa. Haastattelussa tarkennettiin hakemusasiakirjoissa esitettyjä tietoja.

Ensimmäisen haastattelun ja hakemusten pohjalta Psycon Oy:n henkilöarviointiin ja toiseen haastatteluun kutsuttiin kolme hakijaa Minna Aarnio, Arja Lukin ja Jarmo Raveala.

Minna Aarnio on valmistunut arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut Helsingin seurakuntayhtymässä arkkitehtina, vt. kiinteistökehityspäällikkönä, vs. kiinteistöjohtajana ja vs. ylläpitopäällikkönä vuodesta 2010 alkaen. Lisäksi hän on toiminut Vahanen Oy:ssä kiinteistökehityshankkeiden pääsuunnittelijana ja projektipäällikkönä 2007 - 2010, Forssan kaupungin kaupunginarkkitehtina ja maankäytön suunnitteluyksikön päällikkönä 2004 - 2007, Kirkkonummen kunnan teknisenä johtajana ja yhdyskuntatekniikan toimialajohtajana 2002 - 2004, Kauniaisten kaupungin ympäristöpäällikkönä, maankäyttö- ja ympäristöyksikön päällikkönä sekä vt. kaupungininsinöörinä 1999 - 2002, Helsingin kaupungin opetusviraston tilahallinto- ja palvelukeskuksen kunnossapitopäällikkönä 1996 - 1999 ja kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikön tutkimuspäällikkönä ja rakennustutkijana 1993 - 1999.



Arja Lukin on valmistunut Oulun yliopistosta arkkitehdiksi. Hän on toiminut Espoon kaupungin tilakeskuksessa vs. kaupunginarkkitehtina ja talonsuunnitteluyksikön johtajana vuodesta 2011 alkaen, apulaiskaupunginarkkitehtina ja arkkitehtuuriosaston esimiehenä vuodesta 2010 alkaen sekä rakennuttaja-arkkitehtina 2001 - 2010. Lisäksi hän on toiminut Arkkitehtiryhmä A6 Oy:ssä projektiarkkitehtina 2000 - 2001 ja Arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén Ky:ssä projektiarkkitehtina 1999 - 2000.

Jarmo Raveala on valmistunut arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksessa hankesuunnittelupäällikkönä vuodesta 2010 alkaen. Lisäksi hän on toiminut Teknillisessä korkeakoulussa tutkijana 2004 - 2006, Vuorelma Arkkitehdit Oy:ssä taiteellisena johtajana ja toimistopäällikkönä 2005 - 2009, Arkkitehtitoimisto SRMT:n palveluksessa arkkitehtina ja pääsuunnittelijana 1991 - 2009, Arkkitehtitoimisto Ristomatti Ratia Oy:ssä toimitusjohtajana 1989 - 1991, A-Konsultit Arkkitehtitoimistossa suunnittelevana arkkitehtina 1983 - 1989 sekä Sato Arkkitehdit Oy:ssä arkkitehti yo:na 1981 - 1983.

Hakemusten, haastattelujen ja henkilöarvioinnin perusteella kaikilla kolmella hakijalla on hyvät valmiudet kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan.

Aarniolla on erittäin hyvä ja monipuolinen kiinteistötoimialan tuntemus ja kokemus vaativista kiinteistöjen kehittämishankkeista sekä hallinto- ja johtamistehtävistä. Hänellä on myös erittäin hyvä kiinteistöjen kehittämistoiminnan asiantuntemus ja kokemus rakennuttamishankkeiden johtamisesta sekä yhteistyöverkostojen tuntemusta.

Lukinilla on erittäin laaja-alainen ja vahva kokemus rakennuttamisen ja hankesuunnittelun ohjauksesta sekä kokemusta vaativista kiinteistöjen kehittämishankkeista ja rakennuttamishankkeiden johtamisesta. Hänellä on myös viran edellyttämä hyvä kokemus hallinto- ja johtamistehtävistä.

Ravealalla on erittäin vahva kokemus rakennuttamisesta ja hankesuunnittelusta sekä kokemusta vaativien kiinteistöjen kehittämishankkeiden ja rakennuttamishankkeiden johtamisesta. Myös hänellä on viran edellyttämää kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä.

Esittelijän mielestä monipuolisen kiinteistötoimen toimialalla hankitun kokemuksen ja asiantuntemuksen perusteella Minna Aarniolla on parhaat edellytykset viran menestykselliseen hoitamiseen. Hakemusasiakirjoissa, haastatteluissa ja henkilöarvioinnissa esille tulleen osaamisen perusteella Aarnio pystyy vastaamaan erittäin hyvin



kiinteistöjen kehittämistoiminnan tulevaisuuden haasteisiin. Edellä esitetyn perusteella Aarnio tulisi valita kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan.

Jos virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä selvitystä terveydentilasta ole käytettävissä virkaan otettaessa, on samalla päätettävä, että ottaminen on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoiden ansioista

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 194

Esitys kaupunginhallitukselle Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P2, Katariinankatu 3, Aleksanterinkatu 14-18

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 9.3.2012 päivätyn Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan (Helsingin kaupunginmuseon tilat) peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 858 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että tilakeskus selvittää edelleen rakennusten esteettömyyttä.

Käsittely

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Päätösehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että tilakeskus selvittää edelleen rakennusten esteettömyyttä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | K4_pohjoisosa_hankesuunnitelma |
| 2 | Esteettömyysselvitys |



Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Kaupunginmuseo
Helsingin Leijona Oy
HKR-Rakennuttaja

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

esittää kaupunginhallitukselle 9.3.2012 päivätyn Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan (Helsingin kaupunginmuseon tilat) peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 858 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Elefanttikorttelin pohjoisosan tilat ovat olleet kaupungin hallintotiloja, ja ne tyhjenivät tilakeskuksen muuttaessa Sörnäisiin vuonna 2006. Tällä hetkellä toimistotilat on vuokrattu väliaikaiseen käyttöön peruskorjauksen alkamiseen saakka, ja Valkoisessa salissa toimii catering-yrittäjä. Nämä tilat korjataan Helsingin kaupunginmuseon näyttely- ja toimistotiloiksi ja ulosvuokrattaviksi liiketiloiksi. Elefanttikorttelin K4 eteläosassa sijaitsevan Goviniuksen talon korjaus valmistuu toukokuussa 2012. Korttelin pohjoisosaan rakennettavat kaupunginmuseon tilat ja liiketilat ovat rakentamisen toinen vaihe kaupungin omistamien keskustakorttelien käytön monipuolistamisessa. Peruskorjauksen jälkeen korttelin pohjoisosan liiketilat vuokrataan Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa tilat edelleen kiinteistökehityssuunnitelman mukaan.

Kaupunginhallitus teki 26.9.2005 päätöksen, jossa kehoitettiin kiinteistölautakuntaa vapauttamaan Elefanttikorttelissa K4 virastojen käytössä olevia tiloja aluetta monipuolistavaan käyttöön (Kh 26.9.2005, 1155 §).



Hankkeen laajuus on 8 472 brm², 6 002 htm². Tämän lisäksi Sederholmin talon kellarin ja 1. kerroksen muutosalueen bruttoala on 386 brm².

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus teki 26.9.2005 päätöksen, jossa kehoitettiin kiinteistölautakuntaa vapauttamaan korttelissa nro 4 virastojen käytössä olevia tiloja aluetta monipuolistavaan käyttöön (Kh 26.9.2005, 1155 §).

Yleistä hankkeesta

Elefanttikorttelin pohjoisosan peruskorjauksesta on laadittu 9.3.2012 päivätty hankesuunnitelma. Hankesuunnittelu on tilattu HKR - Rakennuttajalta ja suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon ja Helsingin Leijona Oy:n kanssa.

Elefanttikorttelin pohjoisosan korjaus on toinen rakennusvaihe korttelien käytön monipuolistamisessa. Rakennukset peruskorjataan kaupunginmuseon näyttely- ja työtiloiksi sekä ulosvuokrattaviksi liiketiloiksi. Toiminnot noudattavat torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaa.

Nykyinen asemakaava nro 8980 on vuodelta 1988. Korttelin nro 4 tontti nro 9 on varustettu YH-merkinnällä, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, ja korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä. Asemakaavan mukaan korttelialueella saadaan ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät 2. kerroksen tilat varata liiketiloiksi.

Korttelin pohjoisosa koostuu seitsemästä rakennuksesta. Rakennusten talotekniikka uusitaan kokonaan. Julkisivut ja vesikatot korjataan ja Sederholmin ja Valkoisen salin pihat rakennetaan oleskelu- ja tapahtumapihoiksi. Rakennuksista pääosa on esteettömiä uusien hissien ansiosta. Kaupunginmuseon tiloihin rakennetaan uusi tavarahissi ja yleisöhissi. Yleisöhissi palvelee myös Valkoista Salia.

Peruskorjauksen jälkeen tilakeskus vuokraa pohjoisosan 1. kerroksen liiketilat ja Valkoisen salin edelleen Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa ne yksityisille yrityksille kiinteistökehityssuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen laajuus on 8 472 brm², 6 002 htm². Tämän lisäksi Sederholmin talon kellarin ja 1. kerroksen muutosalueen bruttoala on 386 brm².



Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 17 100 000 euroa arvonlisäverottomana hintatasossa 12/2011.

Vuokravaikutus

Pohjoisosan tilat vuokrataan Helsingin kaupunginmuseolle ja Helsingin Leijona Oy:lle. Kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa hankkeen. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Helsingin Kaupunginmuseo

pääomavuokra noin 25,25 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitovuokra 4,10 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa) eli

yhteensä 29,35 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kaupunginmuseon tiloja on 3 298 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritetty 30 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 96 800 euroa ja vuosivuokra noin 1 161 500 euroa.

Helsingin Leijona Oy

pääomavuokra noin 13,09 euroa/htm²/kk (korko 0 %)

ylläpitovuokra 5,30 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa) eli

yhteensä 18,39 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti Leijona Oy:lle vuokrattavia liiketiloja on 1 095 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritetty 30 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 20 200 euroa ja vuosivuokra noin 242 000 euroa.

Vuokrat määräytyvät kustannuslaskennan pohjalta.

Kaupunginhallituksen 30.11.2009, 1339 § määrittämän vuokranmaksuperusteen mukaan pääoman korko Helsingin Leijona Oy:lle on 0 %.

Arvioitu väistötilakustannus

Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy eivät tarvitse väistötiloja. Kellarissa sijaitseville torikauppiaiden noin 400 m²:n varastoille on etsittävä väistötilat, joiden sijainti ja hinta selvitetään jatkosuunnittelun kuluessa.



Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2016 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 8/2014 ja työ valmistuu 12/2015.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Kiinteistön ylläpidosta tilakeskus vastaa kaupunginmuseon tilojen osalta ja Helsingin Leijona Oy:n tilojen osalta erikseen sovitun vastuunjakotaulukon mukaan. Tilakeskus tilaa rakennuttamistehtävät HKR - Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 K4_pohjoisosa_hankesuunnitelma
- 2 Esteettömyys selvitys

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Kaupunginmuseo
Helsingin Leijona Oy
HKR-Rakennuttaja

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kaupunginmuseon johtokunta 27.03.2012 § 34

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti omalta osaltaan hyväksyä 9.3.2012 päivätyn K4 Elefanti-korttelin pohjoisosan peruskorjauksen hankesuunnitelman ja toteaa lisäksi seuraavaa:



Johtokunta pitää valmistunutta hankesuunnitelmaa monin tavoin onnistuneena. Suunnittelijat ovat saaneet museon vaativan tilaohjelman sijoitettua poikkeuksellisen haasteelliseen kiinteistökokonaisuuteen museotoiminnan erityisvaatimukset huomioon ottaen. Hankkeella pystytään edelleen parantamaan erityisesti museon viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanutta ja monipuolistunutta yleisöpalvelua, jolle ei nykyisissä toimipisteissä tiloissa ole ollut asianmukaisia ja riittäviä tiloja.

Elefanti-korttelin pohjoisosan museohanke jatkaa keskustakortteleiden elävöittämiseen tähtäävää rakentamista, jossa aiemmin toimistokäytössä olleita tiloja avataan yleisölle. Hanke liittyy siten kaupungin strategiaohjelman 2008-2012 toteuttamiseen ja museon tilojen osalta myös 2011 hyväksytyn kulttuuristrategian tavoitteisiin.

Kaupunginmuseon toiminta torikortteleissa edistää kaupungin keskeisiä strategisia tavoitteita, kuten keskustan elävöittämistä, monikulttuurista kaupunkia, kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia ja syrjäytymisen ehkäisyä. Aktiivisen ja nykyaikaisen museon toiminnalla on vaikutusta matkailuun ja sen voi arvioida osaltaan lisäävän myös alueen vetovoimaa muunkin elinkeinotoiminnan näkökulmasta. Torikortteleista juuri Elefanti-kortteliin on esitetty kulttuuripainotteista profiilia, ja siinä museolla on keskeinen rooli vetovoimaisena toimijana.

Rakennuksilla on suuri korjausvelka, mikä edellyttää niiden peruskorjaamista, jotta niitä voitaisiin käyttää. Korttelin pohjoisosan korjauksella koko kortteli saadaan toimivaksi kokonaisuudeksi, jossa on Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavia liiketiloja sekä kaupunginmuseolle uudet, ajanmukaiset toimitilat. Museon nykyiset tilat Sofiankatu 4:ssä ovat erittäin huonossa kunnossa ja museo tarvitsee kipeästi ajanmukaiset näyttely-, yleisöpalvelu- ja työtilat. Lisäksi museo voi muuttaa suoraan uusiin korjattuihin tiloihin ilman erillistä väistötilaa. Muuton jälkeen Sofiankatu 4:n tilat vapautuvat kaupalliseen käyttöön.

Hankesuunnitelman mukaan museokahvilan tilat Katariinankadulla tulevat Helsingin Leijona Oy:n vuokrattaviksi, toisin kuin museon johtokunta tarveselvitysvaiheessa esitti. Kuten tarveselvityksessäkin todettiin, museokahvilaa on suunniteltu olennaiseksi osaksi museotoimintaa ja -imagoa sekä myös museon keskeisten sisältöjen jatkeeksi. Näin ollen johtokunta painottaa, että museokahvilan konsepti ja kahvilayrittäjän valinta tulee suunnitella tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Hankesuunnitelmassa Valkoisen salin toiminnot on eriytetty museon tiloista sovitulla tavalla. Johtokunta esittää, että koska museon ja Valkoisen salin tilat ja toiminnot kuitenkin fyysisesti sivuavat toisiaan, tulee kaupunginmuseon olla mukana myös Valkoisen salin



04.04.2012

toimintakonseptin suunnittelussa ja tulevasta toiminnasta vastaavan vuokralaisen valinnassa.

Johtokunta hyväksyy hankesuunnitelman vuokravaikutukset, mutta esittää vielä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvitettäväksi hankesuunnitelmasta poiketen, että museon tilojen osalta sovellettaisiin yhdenvertaisuuden vuoksi pääomavuokran osalta samaa korkoprosenttia (0%) kuin Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavissa tiloissa nyt määritellyn 3%:n sijaan.

Perusteluina esitetään seuraavaa: Museon tilat Elefantti-korttelissa sijoittuvat kolmen sisäpihan ympärille, yhteensä seitsemään toisiinsa kytkeytyvään rakennukseen, jotka kaikki ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita (sr). Suojelumääräykset asettavat tilojen käytölle ja korjaukselle omat vaatimuksensa. Tilat ovat hyvin sokkeloiset ja rakennusten välillä on myös korkoeroja, joten niiden käytettävyys ja muunneltavuus on tavanomaista toimitilaa heikompi. Johtokunta muistuttaa lopuksi, että kaupungin tilahankeohje mahdollistaa tämäntapaisen sovitellun vuokran määrittelemisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa.

Esittelijä

museonjohtaja
Tiina Merisalo

Lisätiedot

Tiina Merisalo, museonjohtaja, puhelin: +358 9 310 36485
tiina.merisalo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 22.03.2012 § 165

Pöydälle 22.03.2012

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P2, Katariinankatu 3, Aleksanterinkatu 14-18

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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



§ 195

Lausunto kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen aloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä seuraavan lausunnon:

Mari Holopainen ja 20 muuta valtuutettua ovat tehneet 12.10.2011 aloitteen Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi. Kiinteistöviraston tilakeskus teettää parhaillaan hankesuunnitelmaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta. Lisäksi on alkamassa Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys.

Tilakeskus on esittänyt, että investointiohjelmassa Hakaniemen kauppahallin korjaus ajoitettaisiin välille 1/2015 - 5/2016, koska vuosi 2014 on Hakaniemen hallin 100-vuotisjuhlavuosi. Samaan aikaan tulisi rakentaa kauppahallia palvelevat torin pohjoisosan maanalaiset tilat, mikäli torialueen rakentaminen vaiheistetaan. Ilmeeltään korkealuokkaiset työmaa-aidat kuuluvat asiaan näin keskeisellä paikalla sijaitsevalla työmaalla rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Käyttäjän eli Tukkutorin kanssa on alustavasti keskusteltu rakentamisen aikaisista Hakaniemen hallin ja torin väistötiloista. Sekä hallin että torin toiminta pyritään säilyttämään käytettävissä olevalla torialueella tai sen lähialueella. Halli- ja torikaupan säilyttäminen elävänä rakentamisen aikana on tärkeää alueen vetovoimaisuuden kannalta.



Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelma ja Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys valmistuvat vuonna 2012.

Hakaniemen hallin myyjille ja torikauppiaille järjestetään toukokuussa 2012 tiedotustilaisuus, kun maanalaisten tilojen tarveselvitys on saatu siihen vaiheeseen, että sen rakentamisen aikataulua ja osien mahdollista vaiheistamista voidaan arvioida.

Joukkoliikennepysäkkien rakentaminen ja siirrot kuuluvat HKL:lle. Hakaniemen alueella toimivat kaupungin hallintokunnat käyvät keskenään neuvottelut torialueen ja kauppahallin rakentamisen aikaisista toimista, jotta alueelle saataisiin tavoitteena oleva korkealuokkainen ilme.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Yksikön johtaja 27.3.2012

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Helsingin kaupunki liikennelaitos –liikelaitoksen Rakennusyksikkö esittää kaupunginhallituksen Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi seuraavaa;

HKL:llä on tiedossa, että Hakaniemen torin, kauppahallin ja sen ympäristössä on suunnitteilla hankkeita. HKL seuraa aktiivisesti tilanteen kehittymistä ja pyrkii omalla toiminnallaan edesauttamaan alueen kehittymistä ja mahdollisten tulevien rakennustöiden haittojen minimointia.



Hakaniemen metroaseman torin puoleinen lippuhalli on tulossa elinkaarensa päähän. Lippuhallin on rakennettu vuosina 1978–1981. Lähivuosina HKL:llä on tarvista mm. uusia kuluneita raitiovaunukiskoja ja peruskorjata lippuhallin yläpohjan vesi- ja tärinäeristys.

HKL katsoo, että mahdollisesti tulevan Hakaniemen torin ja sen ympäristön rakentamisen yhteydessä tulisi Hakaniemen metroasemaa uudistaa myös toiminnallisesti lisäämällä aseman yhteyteen liiketiloja, jolloin Hakaniemen metroaseman viihtyisyys ja turvallisuus paranisivat ja samalla alueen palvelutarjonta lisääntyisi.

HKL:lle on myös tärkeää, että mahdollisesti tulevat rakennustyömaat eivät missään vaiheessa aiheuta esteetön kulkua metroasemalle. Haitat on minimoitava hyvällä suunnittelulla.

Lisätiedot

Juolevi Timo, rakennuttajapäällikkö, puhelin: 310 78481
timo.juolevi(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 15.03.2012 § 49

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Päätös

Teknisen palvelun lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi seuraavaa;

Hakaniemen tori ja halli ovat kaupungin toimivimpia ja vilkkaimpia kaupallisia torialueita ja kulkureittejä. Tästä syystä rakennustöiden suunnitteluun ja niiden haittojen minimoimiseen on syytä kiinnittää erityishuomiota. On erityisen tärkeää, että Hakaniemen hallin suunniteltu remontti ja pysäköintihallin kaupungin osuus hallin vieressä toteutetaan ajallisesti samaan aikaan, jolloin häiriöitä asiakkaille ja hallin toimijoille voidaan oleellisesti vähentää. Samalla on hyvä huomioida metrohalliin suunniteltu rakentaminen ja mahdollisen pisararadan tarvitsemat muutostyöt.

Pysäköintihallin suunnitellut tilat (varastot, sosiaalitytöt, lastausalueet, yhdyskäytävät ja kaupalliset tilat) ovat suoraan kytköksissä kauppahallin remonttiin ja sen tulevaan toimintaan. Yksityisen pysäköintihallin osuus toisessa päässä toria on hyvä toteuttaa vasta tämän vaiheen jälkeen, jolloin torin toimivuus ja mahdolliset väistötilat voidaan toteuttaa paremmin kuin tilanteessa, jossa koko torialue on pois käytöstä vähintään kahden kolmen vuoden ajan.



Muutostyönaikaisiin opasteisiin ja työmaan maisemointiin kannattaa kiinnittää erityishuomiota aloitteen mukaisesti, jotta alue toimisi ja lukuisat ohikulkijat pysyisivät ajan tasalla hankkeesta ja ymmärtäisivät paremmin hankkeen aiheuttamat häiriöt. Maisemointi muistuttaisi hyvin myös toritoiminnan jatkuvuudesta alueella.

Tori- ja kauppahallitoimintaa ei voida keskeyttää kokonaan muutostöiden ajaksi, koska kyse on pitkäaikaisesta muutostyöstä ja pienistä yrityksistä, joilta tulovirta loppuu kokonaan myyntipaikan menetyksen vuoksi. Kaupungin tulisi pystyä tarjoamaan asialliset väistötilat kunnostuksen ajaksi, jotta hallin ja torin avautumisen jälkeen sinne riittäisi myyjiä ja asiakkaita. Perinteikkään halli- ja toritoiminnan tulisi jatkua katkeamatta. Tiedottamiseen ennen hankkeen käynnistämistä ja työmaan aikana on kiinnitettävä erityishuomiota alueen merkittävyyden vuoksi. Hyvän tiedottamisen avulla vähennetään selvästi muutostöistä aiheutuvia ongelmia ja valituksia.

Ajoituksen suhteen Tukkutori esittää, että hallin ja maanalaisen pysäköinti-/huoltohallin rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuoden 2015 alussa. Tämä siitä syystä, että Vanhan kauppahallin saneeraus on valmistunut siihen mennessä ja Hakaniemen halli on ehtinyt viettää 100-vuotissyntymäpäiväjuhliansa vuonna 2014.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Taulavuori

Lisätiedot

Timo Taulavuori, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32500
timo.taulavuori(a)hel.fi



§ 196

Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen luonnoksesta 18.11.2011

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvitysluonnoksesta 18.11.2011 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginhallitus on 28.2.2011 päättänyt, että ennen uudesta liikuntastrategiasta päättämistä teetetään ulkopuolisella konsultilla kokonaisselvitys Helsingin liikuntatoimesta. Kokonaisselvitysluonnos käsittelee Helsingin liikuntatoimen eri osa-alueita eli liikuntakonsernia, liikuntakonsernin johtamista, liikunnan tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallinnointia.

Selvitysluonnoksessa esitetään luvussa 6.3 liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallintaa koskevat johtopäätökset ja kehittämissuosituksset.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrannut liikuntavirastolle sen tarvitsemat maa- ja vesialueet sisäisenä vuokrauksena. Liikuntavirastolta perittiin vuona 2011 sisäistä vuokraa 8,1 milj. euroa. Vuokra-alueiden pinta-ala on noin 8 040 ha. Tonttiosaston luovuttamien maa-alueiden vuokrahinnoittelu perustuu alueiden sijaintiin, käyttötarkoitukseen ja rakentamisen määrään. Vuokraukset on luovutettu pääosin pitkäaikaisilla sopimuksilla. Liikuntavirasto vuokraa hallinnassaan olevia alueita ulkopuolisille tahoille, jolloin liikuntatoimi päättää itsenäisesti edelleen vuokrausten ehdoista.



Kaupunkikonsernin linjausten mukaan kiinteistöjen vuokraamisesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kaupungin tilakeskus. Tästä linjauksesta poiketen liikuntavirasto vastaa nykyisin liikuntatilojen suunnittelusta, tilojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta itsenäisesti. Liikuntaviraston mielestä edellä mainittujen tehtävien ja prosessien siirtäminen tilakeskukseen sisältää riskejä mm. suunnittelun sisällön määrittelyssä, palveluverkon kehittämisessä sekä ylläpidon laadun heikentymisessä.

Tilakeskus on vuokrannut liikuntavirastolle kiinteistöjä (tontteja rakennuksineen) 87 kpl pääomavuokralla, 5 kpl ylläpituovuokralla, rakennuksia 104 kpl, lisäksi 2 kpl piha-autopaikan/maa-alueen vuokralla. Vuokrattuja tiloja on yhteensä 163 256 htm². Tilakeskuksen liikuntavirastolta perimät vuokrat vuonna 2011 olivat yhteensä 15 470 000 euroa. Lisäksi tilakeskus ylläpitää liikuntavirastolle vuokrattua Liikuntamylyä Myllypurossa sekä vastaa mm. Tuomarinkylän kartanon ylläpidosta.

Edellä mainitun lisäksi liikuntavirastolla on hallinnassaan maa-alueita, joilla sijaitsee 200 - 400 kpl rakennusta, jotka sisältyvät tonttiosaston liikuntavirastolta perimään maanvuokraan.

Liikuntatoimen tilojen suunnittelun, hallinnoinnin, rakennuttamisen ja vuokrauksen siirtäminen tilakeskukseen yhdenmukaistaisi suunnittelun ja rakennuttamisen menettelytapoja ja tavoitteita, edistäisi yhteisten tietojenkäsittelyohjelmien kehittämistä ja käyttöönottoa sekä yhdenmukaistaisi ylläpidon tavoitteita, koulutusta ja laatutavoitteita. Vastuunjako selkeytyisi erityisesti sellaisten kiinteistöjen osalta, jossa toimii liikuntaviraston lisäksi muita tilakeskuksen vuokralaisia. Myös rakennushankkeiden organisointi yksinkertaistuisi erityisesti sellaisten hankkeiden osalta, joissa tulee tiloja sekä liikuntavirastolle että muille käyttäjille.

Konsultin kehittämis ehdotus kustannustehokkuuden osalta on, että liikuntaviraston tulee kokeilla ylläpidon ja hoidon osalta toimintojen ulkoistamista palveluntarjoajille pilottiluonteisten kokeilujen avulla. Kiinteistöjen ja ulkoalueiden hoidon tilakeskus ostaa tällä hetkellä pääosin Palmialta sairaala-alueiden teknistä huoltoa lukuun ottamatta. Ylläpitu vastuu tilakeskuksessa on pääosin tilakeskuksen omilla teknisillä isännöitsijöillä. Tilakeskus on kuitenkin käynnistänyt kehitystoimenpiteitä kiinteistön hoidon ja huollon sekä teknisen isännöinnin kilpailuttamiseksi.

Mikäli liikuntatoimen tilojen ja rakennusten suunnittelu, rakennuttaminen, vuokraus ja ylläpito siirretään tilakeskukseen, tulee tilakeskukseen siirtää myös tarvittavat henkilöresurssit ja investointimäärärahat.



Konsultti on todennut yhteenvedossaan, että ko. selvityksen mukaan ei voi tehdä johtopäätöstä, olisiko liikuntaviraston kiinteistöjen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon toimintojen siirto tilakeskukseen tarkoituksenmukaista. Konsultti esittää, että jos siirtäminen koetaan konsernijohtamisen näkökulmasta edelleen tarkoituksenmukaiseksi, tulisi siihen liittyviä hyötyjä ja haittoja selvittää tarkemmin.

Kiinteistöviraston tilakeskus suhtautuu tehtävien siirtoon mahdollisuutena kehittää ja yhtenäistää kaupunkikonsernin toimintoja ja osallistuu mahdollisiin jatkoselvityksiin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportti

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Nuorisolautakunta 29.03.2012 § 30

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nuorisoasiainkeskus pitää merkittävänä, että sidosryhmineen laajan liikuntatoimen kokonaisuutta selvitetään rationaalisen päätöksenteon tueksi. Liikuntatoimen konserniksi raportissa nimetty kokonaisuus koostuu liikuntavirastosta, liikuntapalveluja tuottavista kaupungin kokonaisuuteen kuuluvista säätiöistä ja yhtiöistä sekä avustuksia saavista yhteisöistä. Tämän konsernin keskitettyyn ohjaukseen, liikuntapalvelujen tukemiseen, palveluverkon suunnitteluun ja



liikuntakiinteistöjen hallinnointiin raportissa esitetään päätelmiä ja kehittämis ehdotuksia.

Nuorisoasiainkeskuksen kannalta kiinnostavinta on raportissa käyty keskustelu liikunnan merkityksestä eri kuntalaisryhmille. Raportissa painotetaan liikunnan erityistä painoarvoa eri kohderyhmien sosiaalisessa vahvistamisessa ja terveiden elämäntapojen edistämässä, erityisesti maahanmuuttajien ja nuorten joukossa. Näissä ryhmissä tietämys ja mahdollisuudet käyttää kaupallisia palveluja ovat varsin rajallisia. Näissä ryhmissä myös liikunnan positiiviset ja pitkäaikaiset vaikutukset ovat selvimm in todettavissa.

Toinen merkittävä näkökulma nousee raportin päätelmissä esille, lähiliikuntapaikkojen merkityksen korostaminen ja niiden tuottaminen yhteisesti kumppanihallintokuntien ja alueen muiden toimijoiden kesken. Tällä alueella on jo tehty ja on jatkossakin tarpeen tehdä tuloksellista yhteistyötä lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelman yhteisten harrastus- ja liikuntahankkeiden toteuttamisessa. Raportissa mainituissa paikallisista kumppanuuksista olisi voinut todeta nuorisoasiainkeskuksen, jonka ryhmämuotoisessa toiminnassa liikunnalla on merkittävä osuus. Nuorisoasiainkeskuksen etuna lähiliikunnan yhteisessä edistämässä on luonnollinen yhteys niihin paikallisiin nuoriin, jotka ovat organisoidun liikuntaseuratoiminnan ulkopuolella.

Liikuntatoimi on myös merkittävä liikunta- ja urheiluseurojen tukija laajalla avustustoiminnallaan. Avustusvalikoimaa voisi ehkä laajentaa suuntaamalla tukea nopeasti ja projektimaisesti syntyneille nuorten liikuntaryhmille, joissa toimiminen tukee nuorten sosiaalista kiinnittymistä merkitykselliseen ryhmään, vahvistaa terveyttä edistävää liikkumista ja lisää nuoren elämänhallintaa.

Nuorisoasiainkeskus on valmis tiiviiseen kumppanuuteen liikuntaviraston ja paikallisten nuorten kanssa lähiliikunnan edistämiseksi, kun suunnitellaan toimintoja ja liikuntapaikkoja yhdessä nuorisolain velvoitteen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Kari Naalisvaara

Lisätiedot

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

Suomenkielisen työväenopiston jk 29.03.2012 § 25

HEL 2011-002585 T 00 00 02



Päätös

Johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin työväenopistossa opetetaan liikuntaa vapaan sivistystyön opetuksena. Vuonna 2010 opetusta oli 3 238 tuntia, kursseja oli 209 ja opiskelijoita lähes 4200. Liikunnan opetus on opistossa vakiintunutta toimintaa. Opetuksen kohderyhmänä ovat yli 16 -vuotiaat helsinkiläiset. Liikunnanopetuksen tavoitteena on antaa virikkeitä omasta kunnosta huolehtimiseen. Vapaan sivistystyön lain (2009) mukaan tämän koulutuksen tavoitteena on edistää mm. ihmisten monipuolista kehittymistä ja hyvinvointia.

Opiston liikuntaryhmien opiskelijoista 88,9 % on naisia. Opetus on tarkoitettu sekä miehille että naisille. Pelkästään miehille suunnattua liikunnanopetusta on mm. "äijäjooga". Opiskelijat ovat pääosin keski-ikäisiä, vähemmän aktiivisia liikkujia. Merkittävä osa opiston omissa tiloissa toteutettavasta liikunnanopetuksesta suunnataan ikäihmisille.

Opistolla on kaksi omaa liikunnanopetukseen soveltuvaa tilaa. Opetus järjestetäänkin lähinnä tuntivuokratuissa peruskoulujen tiloissa. Kaupungin yhteisstrategioiden mukaisesti opisto vahvistaa lähiöiden vetovoimaa ja asukkaiden toimintakykyä järjestämällä liikuntakursseja peruskouluilla, palvelukeskuksissa ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa eri puolilla kaupunkia.

Raportti on koottu kuulemalla laajasti eri sidosryhmiä. Tiedonkeruussa on kuultu liikuntaviraston johtoa ja keskeisiä asiantuntijoita, kaupunkikonserniin kuuluvien liikuntapalveluja tuottavien säätiöiden ja yhtiöiden johtoa ja keskeisiä asiantuntijoita, liikuntaseurojen edustajia sekä kaupungin konserniohjauksesta vastaavia tahoja. Liikuntaviraston tärkeimpiä yhteistyökumppaneita ovat liikuntaseurat. Selvitystä laadittaessa ei ole kuultu työväenopistoa. Työväenopisto mainitaan raportissa kaksi kertaa: tilojen yhteydessä sekä ohjattua liikuntaa järjestävänä tahoja (ss. 7-8).

Liikuntalaissa (1998) annetaan kunnille selkeä toimintavelvoite: luoda edellytyksiä kuntalaisten liikunnalle kehittämällä paikallista ja alueellista yhteistyötä.

Opiston osallistuminen henkilöstö- ja sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan johtamaan liikuntafoorumiin voisi tehostaa opiston, liikuntaviraston ja muiden alan toimijoiden yhteistyötä.

Hyvä olisi myös määritellä tarkemmin eri toimijoiden väliset roolit ja velvoitteet.



Liikunnan palveluverkon suunnittelussa on pidetty lähtökohtana alueella toimivien seurojen toimintaa. Olisi tarkoituksenmukaista, että myös muiden toimijoiden tarpeet otettaisiin huomioon tilojen suunnittelussa ja käyttöön saamisessa. Kaikki eivät voi tai halua mennä seurojen toimintaan mukaan; heille opisto tarjoaa opinnollisen vaihtoehdon liikuntaharrastukseen. Liikunta voimaannuttaa ja ehkäisee syrjäytymistä. Liikuntatilojen käytön tehostamisessa ja lähiliikuntamuotojen kehittämisessä opisto tekee mielellään yhteistyötä liikuntaviraston kanssa.

Mikäli liikuntapaikkojen sähköistä varausjärjestelmää kehitetään, opisto on mielellään uudistetussa järjestelmässä mukana. Nykyinen WebTimmi- järjestelmä koetaan monimutkaisena ja hankalana. Opetusviraston tilavarausjärjestelmä, jossa tilat varataan opetusvirastolta, opetusvirasto hankkii iltavalvojat Seurelta, Seuren iltavalvojien työnjohtoa toteuttaa Palmia, on myös monimutkainen ja tilalaskutus koetaan vaikeaselkoisena.

Raportissa puhutaan myös ikääntyvän väestön liikuntatarpeeseen vastaamisesta keskeisenä tulevaisuuden haasteena. Ikäihmisten liikuntaa, jumppaa, joogaa, kevyitä metsävaelluksia, sauvakävelyä opistossa, on toteutettu vaihtelevassa määrin jo kymmeniä vuosia. Työväenopistossa ikäihmisten liikunnan opetus on yksi painopistealue. Sitä toteutetaan resurssien mukaan yhteistyössä palvelukeskusten ja muiden ikäihmisten parissa toimijoiden kanssa. Opisto haluaa olla tärkeä ja arvostettu yhteistyökumppani myös liikuntavirastolle. Yhteistyö voi lisätä myös kustannustehokkuutta ja yhteistyöllä voidaan saavuttaa sellaisia asiakasryhmiä, jotka muutoin eivät löydä palveluja. Sivun 18 suosituksissa painotetaan liikunnan substanssiin perustuvaa ohjausta. Tämä voisi merkitä työväenopiston liikunnan suunnittelun osalta mukaanottoa sekä liikuntafoorumiin että konkreettisen suunnitteluyhteistyön aloittamista.

Liikunnan tukimuodoista todetaan, että liikuntavirasto tukee liikuntapalveluiden tuotantoa mm. tarjoamalla ilmaisia ja tai tuettuja liikuntavuoroja koulujen ja muiden liikuntapaikkojen tiloissa. Opisto on maksanut käyttämistään koulujen liikuntatiloista opetusviraston määräämää vuokraa.

Opistossa on ollut keskustelua siirtyä liikunnanopetuksen osalta nettobudjettiin, jolloin opisto voisi tarvittaessa ottaa vielä aktiivisemmän roolin helsinkiläisten liikuttajana.

Esittelijä

johtava rehtori
Taina Törmä

Lisätiedot



04.04.2012

Taina Törmä, johtava rehtori, puhelin: 310 88501
taina.torma(a)hel.fi
Hannele Koli-Siiteri, aluerehtori, puhelin: 310 88521
hannele.koli-siiteri(a)hel.fi

Direktionen för svenska arbetarinstitutet 27.03.2012 § 26

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Beslut

I enlighet med beslutsförslaget.

Föredragande

biträdande rektor
Moa Thors

Upplysningar

Moa Thors, biträdande rektor, telefon: 310 70077
moa.thors(a)arbis.hel.fi

Opetuslautakunta 20.03.2012 § 38

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportista seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki on toteuttanut kokonaisselvityksen Helsingin liikuntatoimesta. Selvitystyössä on käsitelty Helsingin liikuntakonsernia ja sen keskeisiä toimijoita, liikuntakonsernin johtamista, liikunnan tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallinnointia. Loppuraportissa on lisäksi esitetty johtamista, tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjä johtopäätöksiä ja kehittämissuosituksia.

Opetuslautakunta pitää hyvänä selvitystyön lähtökohtaa tutkia koko liikuntakenttää laajasti. Opetustoimen kannalta yhteistyö liikuntatoimen alueella on tärkeää. Yhteistyötä tehdään opetus- ja kasvatustyöhön liittyen, palveluverkon suunnittelussa, liikuntatukien jakamisessa, koulujen ja oppilaitosten liikuntatilojen myöntämisessä vapaa-ajankäyttöön, uusien alueiden kaavoituksen suunnittelussa ja kiinteistöjen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Raportissa todetaan, että liikuntapalveluita tuotetaan useilla eri malleilla: palveluita tuottaa mm. liikuntavirasto, kaupungin omistamat säätiöt ja yhtiöt, liikunta-alan yritykset ja liikuntaseurat. Lisäksi mm.



opetusvirastolla on keskeinen rooli liikuntakentällä. Monimuotoisuus nähdään valtaosin kohtuullisen hyvänä, mutta monimuotoisuuteen liittyy myös ohjauksen ja johtamisen vaikeus etenkin substanssijohtamisen näkökulmasta. Opetuslautakunta pitää hyvänä suosituksia sitä, että liikuntatoimen kentässä määritellään tarkemmin eri toimijoiden roolit ja vastuut ja että ohjausmekanismit eivät perustu pelkästään taloudellisiin seikkoihin. Asiakkaiden ja asukkaiden tarpeiden tulisi olla keskeisessä asemassa tässä tarkastelussa.

Opetuslautakunta on yhtä mieltä siitä, että liikuntatoimen tukinstrumentit muodostavat monimutkaisen tukirakenteen. Rakenteen tulisi olla mahdollisimman avoin, läpinäkyvä ja ymmärrettävä. Avustusten ja tukien myöntämisen tulisi olla linjassa strategisten painopisteiden ja tavoitteiden kannalta. On tarkoituksenmukaista, että avustusten ja tukien saajilla on palvelutuotantoon kytkeytyviä tavoitteita ja velvoitteita, joiden toteutumista on mahdollista tarvittaessa myös toisiasiassa seurata.

Opetuslautakunta toteaa, että opetusvirasto huolehtii osasta tukirakenteen toimeenpanosta siten, että opetusvirasto laskuttaa liikuntavirastoa seurojen käyttämistä tiloista. Laskutus perustuu liikuntalautakunnan vahvistamaan enimmäistuntihintaan. Jos tilojen käyttömaksu ylittää liikuntalautakunnan vahvistaman enimmäistuntihinnan, opetusvirasto laskuttaa seuralta erotuksen. Tätä menettelyä tulisi tarkistaa ottaen huomioon, että se viivästyttää seurojen kokonaislaskutusta ja toisaalta koska menettelyllä ei suoranaisesti voida ohjata seuratoimintaa esim. kaupungin strategisten päämäärien mukaisesti. Raportissa esitetty poikkihallinnollisen yhteistyön kehittäminen nähdään opetustoimessa myönteisenä.

Huomattavan tärkeä yhteistyömuoto opetus- ja liikuntatoimen välillä on palveluverkkoa, kaavoitusta ja rakentamista koskeva yhteistyö. Kustannussäästöjä saavutetaan, kun investointeja suunnitellaan yhteistyössä. Liikuntapaikka voidaan rakentaa joko opetustoimen tai liikuntatoimen investointina uusille alueille, mikä tehostaa sekä tonttimaan että tilan käyttöä. Kuntatalouden heikkeneminen vaatii yhä tiiviimpää hallintokuntien välistä yhteistyötä, jotta kuntalaisille voidaan taata hyvät ja monipuoliset liikuntamahdollisuudet synkkenevistä talousnäköymistä huolimatta.

Opetuslautakunta katsoo, että lähiliikuntapaikkojen kehittämisen poikkihallinnollisesta yhteistyöstä on myönteisiä kokemuksia ja että yhteistyötä tulisi edelleen jatkaa. Tämä yhteistyö lisää palveluverkon kattavuutta ja rakentamisen kustannustehokkuutta. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että lähiliikuntapaikkojen rakentamisen kustannukset kuten mahdollinen vuokrankorotus ei johda opetusviraston käyttötalouteen käytettävissä olevien määrärahojen



leikkauksiin eikä vaaranna opetuksen järjestämistä. Yhteistyössä tulisi myös ottaa huomioon kuntalaisten mahdollisuus osallistua suunnitteluun samoin kuin koulujen oppilaiden osallisuus.

Opetuslautakunta yhtyy näkemykseen siitä, että liikuntapaikkojen hallinnointia tulisi yhdenmukaistaa niin, että ne palvelisivat asiakkaita entistä paremmin. Hallinnoinnin yhtenäistämisen ei tulisi kuitenkaan koskea vain liikuntatiloja, vaan kaikkien kaupungin tilojen tulisi olla nykyistä yksinkertaisemmin asukkaiden saavutettavissa. Opetustoimi suhtautuu myönteisesti selvitystyöhön, joka koskee liikuntatilojen soveltuvuuden arviointia eri liikuntamuodoille. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen lisääminen opetusviraston ja liikuntaviraston välillä edesauttaa tilojen käytön tehostamista.

Liikuntakiinteistöjen suunnittelussa, myös peruskorjauksessa, tehdään opetus- ja liikuntaviraston välillä yhteistyötä. Koska opetustoimen kiinteistöjen investointirahat samoin kuin hankesuunnittelu ja rakennuttaminen on kiinteistöviraston vastuulla, on tärkeää, että yhteistyössä jo kaavoitusvaiheessa on vahvasti mukana tilakeskus.

Opetuslautakunta pitää tärkeänä sitä, että liikuntatoimen kokonaisselvitystyön jatkeena laaditaan Helsingin kaupungin liikuntastrategia, ja että tässä yhteydessä tarkastellaan myös tarkemmin strategiaan liittyviä taloudellisia seikkoja. Esimerkiksi tilojen monikäyttöisyydellä, tilojen käytön tehokkuuden lisäämisellä ja tilojen saatavuuden helpottamisella voidaan saada aikaan kustannustehokkuutta, mutta toisaalta esim. tilojen yhteiskäytöstä tai lisääntymisestä syntyvien kustannusten jako- ja maksuperiaatteet tulisi ratkaista. Opetuslautakunta esittää, että strategian valmistelutyössä on mukana tarkoituksenmukaisella tavalla opetusvirasto.

Terveysvaikutusten arviointi

Kattavalla ja monipuolisella liikunnan palveluverkolla ja tehokkaalla liikuntatilojen käytöllä edesautetaan asukkaiden mahdollisuuksia ja halukkuutta osallistua erilaisiin liikuntaharrastuksiin. Liikunnalla on myönteisiä terveysvaikutuksia.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Järnala

Lisätiedot

Susanna Sarvanto, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
susanna.sarvanto(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 20.03.2012 § 137

HEL 2011-002585 T 00 00 02



Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Palveluverkon suunnittelu

Liikuntatoimen kokonaisselvityksessä on liikuntapaikkojen palveluverkon suunnittelusta ja hallinnasta vastaaviksi tahoiksi mainittu liikuntavirasto, opetusvirasto, rakennusvirasto sekä muut liikuntapalveluja tuottavat kaupunkikonserniin kuuluvat säätiöt ja yhtiöt.

Liikuntapalveluja tulee tarkastella kokonaisuutena ja tavoitella mahdollisimman toimivaa ja kustannustehokasta palveluverkkoa sekä kattavaa käyttöastetta hallintokuntarajoista riippumatta. Lisäksi verkostoa tarkasteltaessa tulee sovittaa yhteen järjestäytyneen seuratoiminnan ja vapaamuotoisen asukasliikunnan tarpeet.

Lähiliikuntapaikkojen verkostoa on jo tarkasteltu kokonaisuutena ja todettu, että koulujen pihat sopivat erinomaisesti lähiliikuntapaikoiksi. Lähiliikuntapaikkoihin liittyvää yhteistyötä tuleekin lisätä. Samalla tavoin tulisi tarkastella muitakin ulkoiluun, ulkoliikuntaan ja liikkumiseen liittyviä palveluja. Esimerkiksi talviaurattujen reittien tulee muodostaa luonnollisia matkaketjuja riippumatta siitä, minkä hallintokunnan alueella ne sijaitsevat. Myös jääkenttien ja pelikenttien verkostotarkastelu on tarpeen. Hyvänä esimerkkinä verkostotarkastelusta on skeittipaikkaverkoston kehittäminen ja poikkihallintokunnallisen skeittityöryhmän aktiivinen yhteistyö.

Myös demokratia-ryhmän loppuraportissa esitetty lähidemokratian lisäämistavoite ja mahdollinen alueellisen osallistumisen vahvistaminen edellyttävät jatkossa yhteistyön tiivistämistä alueellisessa suunnittelussa. Lisäksi rakennusviraston osallistuminen liikuntafoorumiin edistäisi vuoropuhelua eri toimijoiden välillä.

Jatkossa rakennusviraston ja liikuntaviraston välistä yhteistyötä tulee lisätä liikuntapalveluverkon tavoitteiden asettelussa, suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Liikuntaviraston ja rakennusviraston työnjako

Rakennusvirasto on liikuntaviraston yhteistyökumppani ulkoilu- ja ulkoliikuntapalvelujen järjestämisessä, mikä edellyttää selkeää työnjakoa, vastuiden ja toimintaperiaatteiden määrittelyä sekä säännöllistä ja tavoitteellista yhteistyötä. Ulkoliikuntapalvelujen järjestämisessä ja ylläpidossa on kehittämis- ja tehostamismahdollisuuksia.



Palveluverkon ylläpitovastuut tulee määrittää siten, että toteuttamisesta vastaava taho sitoutuu huolehtimaan ylläpidosta palvelun koko elinkaaren ajan. Ylläpitoon liittyviä vastuuta on jo selkeytetty uimapaikkojen ja jääkenttien osalta. Vastaavanlainen tarkastelu on tarpeen tehdä sekä olemassa olevien että uusien palveluiden osalta.

Rakennusvirastolla on rajapintoja sekä liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston että merellisen osaston toiminta-alueilla. Rajapintoihin kuuluvat ulkoilureitit, pyöräilyreitit, jääkentät, uimapaikat, lähiliikuntapaikat, pelikentät, ulkoilusaaristo, luonnonhoito ja retkeilypalvelut. Erityisesti ylläpidon vastuut ja asukkaille tiedottaminen vaativat tarkentamista. Myös rakentamattomien liikuntapaikkavarausten ylläpito tulee varmistaa.

Yleisten töiden lautakunnan näkemyksen mukaan työnjako liikuntaviraston ja rakennusviraston kesken tulee määritellä nykyistä tarkemmin.

Liikuntapalveluverkon kehittämisen haasteet

Liikuntapalveluverkon kehittämisen keskeisimpinä tulevaisuuden haasteina selvityksessä tuodaan esille uusien asuinalueiden liikuntapaikkojen rakentaminen, merkittävien liikuntapaikkojen korjausrakentaminen, tilankäytön tehostaminen sekä ulkoilu- ja kevyenliikenteen väylien kehittäminen.

Ulkoliikuntapalveluihin kohdistuu kovaa kulutusta, turvallisuusvaatimukset kiristyvät ja vaihtelevat sääolot lyhentävät välineiden, laitteiden ja rakenteiden käyttöikä. Lisäksi vuoden 2012 alusta voimaan tullut kuluttajaturvallisuuslaki edellyttää, että myös vanhojen palvelujen on täytettävä turvallisuusstandardien vaatimukset. Eri vuosikymmeninä rakentuneiden ulkoliikuntapalvelujen ylläpidolle tämä asettaa lisähaasteita. Hyvä omaisuuden hallinta vaatii korjausrakentamisen lisäksi panostuksen lisäämistä myös ylläpitoon.

Välivuokraus- ja lupamenettelyt

Kiinteistövirasto, liikuntavirasto ja rakennusvirasto vuokraavat ja myöntävät erilaisia lupia kaupungin omistamille alueille omien vastuualueidensa osalta. Rakennusvirasto vastaa katu- ja viheralueiden luvista ja vuokraamisesta.

Alueiden vuokraamiseen liittyvät käytännöt ja taksat vaativat yhteistarkastelua ja yhdenmukaistamista. Lisäksi rakennusviraston palveluosaston ja selvityksessä mainitun liikuntatoimen kokonaiskentän välillä on tällä hetkellä hallinnollisesti epäselviä ja käytännön toimintaa hankaloittavia tekijöitä niin kuntalaisten, liikuntatoimeen kuuluvien yhtiöiden kuin viranomaisten kannalta katsottuna.



Yleisten töiden lautakunta esittää, että liikuntatoimen ja rakennusviraston välinen yhteistoiminta maankäytön hallinnan ja siihen liittyvien lupamenettelyjen, tilavarauksjärjestelmien sekä käyttökorvausten osalta tulee selvittää.

Henkilöstön liikuntapalvelut

Helsingin kaupungin henkilökunnan liikuntamahdollisuuksien järjestäminen olisi tarkoituksenmukaisinta olla jatkossa keskitetysti liikuntaviraston tehtävänä.

Yhteenveto

Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksestä saa kattavan kuvan liikuntatoimen konsernin rakenteesta kokonaisuutena sekä periaatteesta tuottaa liikuntapalveluja. Raportissa on esitetty selkeästi osakokonaisuuksista syntyneet johtopäätökset ja kehittämissuosituksiset. Selvityksen tiedonkeruu on perustunut eri sidosryhmien kuulemiseen. Selvityksessä rakennusvirasto on mainittu yhteistyökumppanina, mutta rakennusvirastoa ei ole kuultu selvitystyön yhteydessä.

Selvitykselle ennakoon asetetut tavoitteet eivät ole kaikilta osin täyttyneet. Selvityksessä tarkastellaan vain kevyesti liikuntatoimen organisoinnin ja liikuntapalvelujen eri tuottamistapojen kustannustehokkuutta. Myös liikuntapaikkojen palveluverkon suunnittelua koskevassa osiossa toiminnallisten rajapintojen kokonaisuutta ei ole kattavasti tarkasteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa eikä kiinnitetty riittävästi huomioita palveluverkon kokonaisuuteen asukkaiden näkökulmasta.

Rakennusvirastolla on keskeinen rooli liikuntaviraston yhteistyökumppanina ulkoilu- ja ulkoliikuntapaikkojen palveluverkon, kuten ulkoilureittien ja puistoissa sijaitsevien jääkenttien ja pelikenttien järjestäjänä. Rakennusvirasto vastaa myös ulkoilualueiden luonnonhoidosta. Työnjakoa liikuntaviraston ja rakennusviraston välillä on tarpeen määritellä nykyistä tarkemmin. Liikuntavirastolla tulee olla vastuu kaikesta liikunnan ja urheilutoiminnan järjestämisestä.

HKR-Rakennuttaja on rakennuttanut liikuntaviraston toimeksiannosta kaikki merkittävät liikuntatoimen investointihankkeet. Yhteistyö on ollut sekä suunnittelun että rakentamisen osalta tuloksellista.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että liikuntatoimen kokonaisselvitystä tulee täydentää rakennusviraston roolin osalta edellä esitetyn mukaisesti. Rakennusviraston tulee olla mukana liikuntastrategian laadinnassa, koska rakennusvirastolla on keskeinen rooli



liikuntaviraston yhteistyökumppanina. Virastojen toimintastrategioiden tulee olla toisiaan tukevia ulkoilu- ja ulkoliikuntapalvelujen osalta.

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot

Silja Hyvärinen, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 38619
silja.hyvarinen(a)hel.fi

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 13.03.2012 § 43

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti asiasta seuraavan lausunnon:

Liikuntatoimen tulevassa strategiatyössä on tarpeen käsitellä myös liikunnan yhteiskunnallista vaikutusta ja arvoperustaa. Tuoreessa Helsingin kaupunginvaltuuston kulttuuristrategiassa vuosille 2012–2017 linjataan, että Helsinkiläisen kulttuuripolitiikan tavoitteet ovat pitkälle yhteneväisiä liikunta- ja nuorisopolitiikan tavoitteiden kanssa. Näihin yhteisiin tavoitteisiin kuuluu helsinkiläisten elämänlaadun ja toimintakykyisyyden parantaminen. Tavoitteena on myös yhteisöllisyyden ja henkisen hyvinvoinnin edistäminen, syrjäytymiskehityksen ehkäisy ja monikulttuurisen kaupungin kehitys.

Kulttuurilautakunta rajaa liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraporttia käsittelevän lausuntonsa koskemaan ensisijaisesti liikunta- ja kulttuuritoimen rajapintoja.

Stadion-säätiö

Raportissa käsitellään stadion-säätiötä ja Stadion-rakennusta. Helsingin stadion on arkkitehtuurin maanmerkki ja sen toimivuus käyttötarkoituksessaan on kaupunkikulttuurille hyvin tärkeitä. Rakennuksen valtion ja kaupungin yhteisvastuullinen kunnossapito on tarpeen tehdä kansallisen monumentin arvon ja käytön mukaisesti. Lautakunta toteaa, että Stadionia tulee jatkossakin voida käyttää niin urheilun kuin musiikin tai kulttuurin suurtaapahtumiin.

Liikunnan tukimuodot

Sekä kulttuuri- että liikuntatoimi tukevat ja aktivoivat toimialansa palvelutuotantoa useilla eri tavoilla. Vaikka urheilun ja kulttuurin julkisella tukemisella on erilaisia muotoja ja perinteitä, tulisi kaikkia



avustusmuotoja kehitettäessä pitää kaupungin yhteiset periaatteet mielessä.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta pitääkin hyvänä kehittämistavoitetta, jonka mukaan eri tukimuotoja tulisi kehittää siten, että ne ovat sekä päättäjille että edunsaajille selkeitä, perusteltuja ja läpinäkyviä. Tukien myöntöperusteiden tulisi olla myös mahdollisimman avoimia. Esimerkiksi välivuokrauskäytäntöön on kiinnitetty tarpeellista huomiota.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta kannattaa ehdotusta, jonka mukaan nykyisen tukijärjestelmän tarkoituksenmukaisuutta tulisi arvioida entistä kriittisemmin ja pyrkiä yhdistämään erilaisia tukimuotoja selkeämmiksi kokonaisuuksiksi. Lautakunta tukee myös järjestelyjä, jotka kannustavat poikkihallinnolliseen yhteistyöhön.

Selvitysraportissa ehdotetaan myös erilaisten avustusten vastikkeellisuutta arvioitaessa niiden nykyistä selkeämpää kytkemistä kaupungin omaan palvelutuotantoon. Mikäli näin tehtäisiin, tulee erityistä huomiota kiinnittää palveluntarjoajien tasapuoliseen kohteluun ja kilpailunäkökohtiin sekä ns. puhtaan avustustoiminnan ja kaupungin oman palvelutuotannon rajapintoihin.

Palveluverkon suunnittelu

Raportissa on kiinnitetty huomiota koulutilojen yhteiskäyttöön. Lautakunta pitää asian tarkoituksenmukaista kehittämistä tärkeänä tavoitteena, joka ei järjesty ilman erillistoimia.

Yhtenä esityksenä on liikuntatoimen ja opetusviraston alaisten liikuntapaikkojen käytön hallinnoinnin yhdenmukaistamista. Käytännön toimenä ehdotetaan liikuntatoimen ja koulujen liikuntapaikkojen tilavarausjärjestelmien yhdistäminen.

Lautakunta katsoo, että koulujen ja lähiliikuntapaikkojen yhteinen kehittäminen on tärkeä tavoite. Kulttuurin tarpeet tulee niin ikään ottaa huomioon sekä näitä paikkoja kehitettäessä että niiden käytön helpottamista suunniteltaessa.

Kuten liikuntatoimen kokonaisselvityksessä todetaan, on yhteistyö hallintokuntien välillä oleellista palvelujen takaamiseksi eri puolilla kaupunkia. Liikuntavirastolla ja opetustoimella on toimipisteitä sellaisilla kaupungin alueilla, joilla kulttuurikeskuksella ei ole omaa aluetaloa. Näiden tilojen saaminen myös kulttuurialan toimijoiden käyttöön on kaupungille tärkeää.

Toisin kuin useimmissa Suomen kaupungeissa, Helsingissä taiteen perusopetusta antavat oppilaitokset ovat yksityisiä toimijoita, joita kaupunki ja valtio avustavat. Jotta taiteen perusoppilaitokset voivat



tarjota opetusta tasapuolisesti eri puolilla kaupunkia lähellä asukkaita, tulisi niiden tilatarpeita ja tilojen hinnoittelua tarkastella erillään kaupallisista toimijoista.

Lopuksi

Kulttuurikeskuksessa ja liikuntavirastolla on yhteinen tilavarausjärjestelmä (Elis/Leevi). Tämä järjestelmä korvaa monta muuta järjestelmää ja sillä voidaan hoitaa laskutukset, sopimukset, tilavaraukset. Lisäksi sen avulla voidaan hoitaa viestintään, työvuorojen suunnitteluun sekä erilaisille kursseille ilmoittautumiseen liittyviä tehtäviä. Järjestelmä keskustelee myös kaupungin muiden järjestelmien kanssa (esim. Sap ja asiointiportaali).

Yhteistyön hyötyihin kuuluu myös kustannusten jako. Kehittämisen haasteena on hyvin erilaisten ja eri kokoluokan tarpeiden integrointi ja niiden vaikutus järjestelmän kehittämiseen.

Esittelijä

vs. kulttuurijohtaja
Veikko Kunnas

Lisätiedot

Veikko Kunnas, vs. kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
veikko.kunnas(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 23.01.2012 § 72

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä liitteenä olevan liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportin tiedoksi ja samalla pyytää raportista lausunnot 31.3. mennessä liikuntalautakunnalta, kiinteistölautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta, opetuslautakunnalta, nuorisolautakunnalta, suomen- ja ruotsinkielisten työväenopistojen johtokunnilta, kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta, talous- ja suunnittelukeskukselta sekä liikuntapalveluja tuottavilta kaupunkikonsernin tytäryhteisöiltä (Urheiluhallit Oy, Jääkenttäsäätiö sekä Stadion-säätiö).

Samalla kaupunginhallitus kiirehtii kaupungin liikuntastrategian valmistelua tämän selvityksen pohjalta.

Käsittely

23.01.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



04.04.2012

Vastaehdotus:

Arto Bryggare: .. lisäys Khn päätöksen toiseksi momentiksi
(2) Samalla kaupunginhallitus kiirehtii kaupungin liikuntastrategian valmistelua tämän selvityksen pohjalta.

Kannattajat: Eija Loukoila

Kaupunginhallitus hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti.

Lisäksi esittelijä muutti ehdotustaan siten, että lausunto pyydetään myös kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta.

16.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Tuula Haatainen

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Kaupunginjohtaja/J 31.08.2011

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän seuraavasti:

Työryhmän nimi on liikuntatoimen kokonaisselvityksen seurantatyöryhmä ja tehtävä on valvoa konsulttityötä, joka koskee liikuntatoimen kokonaisselvitystä.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimetään apulaiskaupunginjohtaja Tuula Haatainen ja jäseniksi

rahoitusjohtaja Tapio Korhonen, talous- ja suunnittelukeskus
liikuntajohtaja Anssi Rauramo, liikuntavirasto
virastopäällikkö Jaakko Stauffer, kiinteistövirasto
osastopäällikkö Petteri Huurre, liikuntavirasto
osastopäällikkö Tarja Loikkanen, liikuntavirasto
konserniyksikön päällikkö Matti Malinen, talous- ja suunnittelukeskus
toimitusjohtaja Maija Innanen, Stadion-säätiö
taloustaluspäällikkö Kristiina Sorell, Urheiluhallit Oy

Lisäksi työryhmä voi työnsä aikana kuulla muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.



Kaupunginsihteeri Hannu Hyttinen hallintokeskuksesta vastaa työryhmän sihteerien tehtävien hoitamisesta.

Kaupunginjohtaja pyytää samalla henkilöstöjärjestöjä nimeämään työryhmään edustajansa.

Työryhmän toiminnassa on noudatettava Khn 10.5.2010 antamaa ohjetta tilapäisistä toimitelmista.

Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 30.11.2011 mennessä.

Lisätiedot

Hyttinen Hannu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi



§ 197

Heltech Käpylän peruskorjauksen rakennustekniset työt, putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinta

HEL 2012-004743 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta H5 P2, Kullervonkatu 11

Päätös

A

Lautakunta päätti hylätä Team iv Oy:n ilmanvaihtourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 14.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

B

Lautakunta päätti hylätä Fidelix Oy:n rakennusautomaatiourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 17.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

C

Lautakunta päätti hylätä Mamako Construction OU:n rakennusautomaatiourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 17.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

D

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

E

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Skanska Talonrakennus Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

F

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Quattroservices Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

G

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Putki-Kolmio Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

H

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle



04.04.2012

Amplit Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

I

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Lemminkäinen Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

J

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Kaukalahden Lämpöasennus Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

K

Lautakunta päätti sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Sähköpeko Etelä-Suomi Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

L

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

M

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Mamako Construction OU:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

N

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Putki-Kolmio Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

O

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

P

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Lemminkäinen Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

Q

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Vantaan Teknoilma Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.



R

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Consti Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

S

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle IR-Pelti Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

T

Lautakunta päätti sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Tekham Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

U

Lautakunta päätti sulkea rakennusautomaatiourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Arealtech Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

V

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Rakennus Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 8 898 000 euron kokonaishintaan.

W

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen OVL Tekniikka Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 1 043 089 euron kokonaishintaan.

X

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköpeko Etelä-Suomi Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 879 000 euron kokonaishintaan.

Y

Lautakunta päätti hyväksyä sähkötöiden halvimman tarjouksen antaneen Consti Talotekniikka Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 1 995 000 euron kokonaishintaan

Z

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Säätolaitahuolto Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 107 475 euron kokonaishintaan.



Ä

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

Ä

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 1 551 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (V)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(W)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (X)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (Y)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (Z)

Ilmanvaihtourakkatarjoukset,
jotka hylätään (A)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
ukset, jotka hylätään (B,C)

Putkiurakkatarjoajat, jotka
suljetaan tarjouskilpailun
ulkopuolelle (D, E , F, G, H, I, J,
K)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Ilmanvaihtourakkatarjoajat, jotka suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle (L, M, N, O, P, Q, R, S, T) Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjoajat, jotka suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle (U) Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hylätä Team iv Oy:n ilmanvaihtourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 14.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

B

Lautakunta päättäneen hylätä Fidelix Oy:n rakennusautomaatiourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 17.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

C

Lautakunta päättäneen hylätä Mamako Construction OU:n rakennusautomaatiourakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu 17.2.2012 päivättyä lisäselvitystä.

D

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

E

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Skanska Talonrakennus Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

F

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Quattroservices Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

G

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Putki-Kolmio Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.



H

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

I

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Lemminkäinen Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

J

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Kaukalahden Lämpöasennus Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

K

Lautakunta päättäneen sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Sähköpeko Etelä-Suomi Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

L

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

M

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Mamako Construction OU:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

N

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Putki-Kolmio Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

O

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

P

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Lemminkäinen Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

Q

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun



ulkopuolelle Vantaan Teknoilma Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

R

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Consti Talotekniikka Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

S

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle IR-Pelti Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

T

Lautakunta päättäneen sulkea ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Tekham Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

U

Lautakunta päättäneen sulkea rakennusautomaatiourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Arealtech Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja selvityksiä.

V

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Rakennus Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 8 898 000 euron kokonaishintaan.

W

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen OVL Tekniikka Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 1 043 089 euron kokonaishintaan.

X

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköpeko Etelä-Suomi Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 879 000 euron kokonaishintaan.

Y

Lautakunta päättäneen hyväksyä sähkötöiden halvimman tarjouksen antaneen Consti Talotekniikka Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 1 995 000 euron kokonaishintaan

Z

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen



Säätölaitehuolto Oy:n tarjouksen Heltech Käpylän peruskorjauksen automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 107 475 euron kokonaishintaan.

Ä

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

Ä

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 1 551 000 euroa.

Tiivistelmä

Rakennuksen julkisivuilla ikkunanauhan alapuolisessa seinärakenteessa on havaittu kosteusvaurioita, joten alueen lämmöneristeet uusitaan ja rakenne kuivataan. Kohteen ikkunat uusitaan, salaojat uusitaan, katto uusitaan ja sisäpuoliset pintarakenteet uusitaan lähes kokonaan. Kohteen talotekniikka uusitaan kokonaan.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 16 343 000 euroa helmikuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 23,0 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rajoitettua hankintamenettelyä rakennusteknisissä töissä ja avointa hankintamenettelyä taloteknisissä töissä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset on pyydetty rakennusteknisiin töihin valituilta urakoitsijoilta.

Taloteknisten töiden tarjouspyynnöt lähetettiin kaikille tarjouspyynnön haluaville urakoitsijoille.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset



HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 11 urakoitsijalle, joista 9 jätti tarjouksen määräaikaan 23.2.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 8 898 000 - 11 350 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 17 urakoitsijalle, joista 11 jätti tarjouksen määräaikaan 1.3.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 043 089 - 1 435 000 euroa.

Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 17 urakoitsijalle, joista 11 jätti tarjouksen määräaikaan 1.3.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 879 000 - 1 555 500 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyynnöt lähetettiin 19 urakoitsijalle, joista 8 jätti tarjouksen määräaikaan 19.3.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 995 000 - 2 485 000 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 6 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 1.3.2012 klo 13:00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 107 475 - 164 500 euroa.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa kesäkuussa 2012 ja valmistuu toukokuussa 2014.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2017.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Rakennusurakkatarjouksen jättäneet (V)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkiurakkatarjouksen jättäneet (W)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättäneet (X)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähköurakkatarjouksen jättäneet (Y)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjouksen jättäneet (Z)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjoukset, jotka hylätään (A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjoukset, jotka hylätään (B,C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkiurakkatarjoajat, jotka suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle (D, E, F, G, H, I, J, K)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjoajat, jotka suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle (L, M, N, O, P, Q, R, S, T)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjoajat, jotka suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle (U) HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta



§ 198

**Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton korjauksen
hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta**

HEL 2012-003606 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 R1, Nordenskiöldinkatu 20

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 23.3.2012 päivätyn Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton kunnostuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

B

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton kunnostuksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 774 000 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 95 000 euroa.

D

oikeuttaa Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | 81406 hankesuunnitelma |
| 2 | 81406 tarjous_STARA |

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä 23.3.2012 päivätyn Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton kunnostuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

B

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Auroran sairaalan rakennuksen 22 vesikaton kunnostuksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 774 000 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 95 000 euroa.

D

oikeuttaa Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Auroran sairaalan rakennuksen 22 alkuperäinen vesikatto on tehty suoraan siporex-laatastojen päälle tasakattona ilman tarvittavia kallistuksia. Kattokaivot ovat ylempänä kuin varsinainen vesikatto, ja vesi lammikoituu katolle. Yläpohjan lämmöneristys on erittäin vaatimaton.

Hankkeessa rakennuksen vesikate ja yläpohjan lämmöneristeet uusitaan. Uusi lämmöneristysrakenne edellyttää julkisivumuurausten korottamista uutta räystäslinjaa vastaavaksi. Samalla korjataan nykyiset irtonaiset muuraukset. Uusi räystäslinja on yhtenäinen koko rakennuksen osalla. Nykyisiä katolla olevia LVIS-asennuksia ja kattoikkunoita korotetaan uusia rakenteita vastaavaksi.

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

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Auroran sairaalan rakennuksen 22 alkuperäinen vesikatto on tehty suoraan siporex-laatastojen päälle tasakattona ilman tarvittavia



kallistuksia. Kattokaivot ovat ylempänä kuin varsinainen vesikatto, ja vesi lammikoituu katolle. Yläpohjan lämmöneristys on erittäin vaatimaton.

Hankkeessa rakennuksen vesikate ja yläpohjan lämmöneristeet uusitaan. Uusi lämmöneristysrakenne edellyttää julkisivumuurausten korottamista uutta räystäslinjaa vastaavaksi. Samalla korjataan nykyiset irtonaiset muuraukset. Uusi räystäslinja on yhtenäinen koko rakennuksen osalla. Nykyisiä katolla olevia LVIS-asennuksia ja kattoikkunoita korotetaan uusia rakenteita vastaavaksi.

Kustannukset

Teknisen korjaushankkeen kustannukset on laskettu Staran urakkatarjouksen perusteella.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 970 000 euroa arvonlisäverottomana eli 537 euroa/brm². Kustannukset ovat helmikuun 2012 hintatasossa.

Tarjouspyyntömenettely

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja pyytänyt rakennustöistä tarjouksen Staralta.

Staran tarjous on liitteenä 2.

Vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Arvioitu väistötilakustannus

Hanke ei aiheuta väistötilakustannuksia.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuonna 2012 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 4/2012 ja työ valmistuu 10/2012.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849



arto.manninen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | 81406 hankesuunnitelma |
| 2 | 81406 tarjous_STARA |

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet



§ 199

**Paviljonkipäiväkoti Silkkiuikku 2:n hankesuunnitelman
hyväksyminen ja vuokrasopimuksen hyväksyminen**

HEL 2011-002313 T 10 06 00

Kiinteistökartta F2 S3, Särkiniementie 29

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä paviljonkipäiväkoti Silkkiuikku 2:n KVR-hankkeen rahoitus-leasingrahoituspäätöksen ja oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelut allekirjoittamaan em. rahoituspäätöksen Nordea Rahoitus Suomi Oy:n kanssa.

B

hyväksyä ja oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön käyttämään hankkeen rakennuttamiseen vanhan rakennuksen muutos- ja aluetöihin enintään 200 000 euroa arvonnalisäverottomana.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä paviljonkipäiväkoti Silkkiuikku 2:n KVR-hankkeen rahoitus-leasingrahoituspäätöksen ja oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelut allekirjoittamaan em. rahoituspäätöksen Nordea Rahoitus Suomi Oy:n kanssa.

B

hyväksyä ja oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön käyttämään hankkeen rakennuttamiseen vanhan rakennuksen muutos- ja aluetöihin enintään 200 000 euroa arvonnalisäverottomana.



Esittelijä

Tilapäinen paviljonkipäiväkoti, joka tulee toimimaan Lauttasaaren päivähoitoalueen lisätilana, on suunniteltu sijoitettavaksi osoitteeseen Särkiniementie 29.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 25.8.2011, § 403 hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman ja oikeuttanut tilakeskuksen sopimaan KVR-urakoitsijan kanssa viiden vuoden vuokrasopimuksesta.

Hanke valmistuu huhtikuun 2012 lopussa. KVR-urakoitsija Casatino Oy oli sopinut Kuntarahoituksen kanssa hankkeen rahoituksesta. Hankeneuvotteluissa tilakeskuksen ja Casatino Oy:n välillä on sovittu rahoitusleasingjärjestelystä Nordea Rahoitus Suomi Oy:n kanssa, jonka kanssa tilakeskuksella on puitesopimus.

Toiminnalliset lähtökohdat

Lauttasaari kuuluu Kampinmalmi - Lauttasaari - Töölö päivähoitoalueeseen. Kokonaisuudessaan päivähoitoalueen väestö kasvaa sekä Lauttasaaren että Länsisataman rakentumisen myötä. Tietokeskuksen alueellisen väestöennusteen mukaan 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä Lauttasaareissa kasvaa vuosina 2011 - 2021 noin 250 lapsella. Viime vuoden lapsiväestö kasvoi vastaavasti 70:llä.

Päivähoitotilojen tarve jatkuu akuuttina. Lauttasaareen on tehty varaukset kahdelle ns. kivijalkapäiväkodille uusiin asemakaavoihin, joista toinen kaava-alue on vielä vireillä. Ne ovat kahden ryhmän päiväkoteja asuinkerrostalon pohjakerroksissa ja laajuudeltaan 450 - 470 brm². Toinen näistä on tulossa Vattuniemen Puistotielle (uusi kortteli nro 31139 tontti nro 3) ja se valmistuu aikaisintaan 2013; toinen Lohiapajanlahden alueelle (kortteli nro 31154) suunniteltu päiväkotitoimitus myöhemmin.

Laajuus ja tilaohjelma

Kahden lapsiryhmän paviljonkipäiväkodin laajuus on 360 brm², 314 htm². Tilapaikkoja on 42. Nykyisen paviljonkipäiväkoti Silkkiiukun pihaa ja keittiötä käytetään myös uuden paviljongin tarpeisiin. Rakennushankkeen suunnittelussa tulee pyrkiä liikkumis- ja toimimisesteisten käyttäjien kannalta esteettömiin tiloihin.

Hankkeen vuokratilastus

Paviljonkipäiväkodin pääomavuokra tulee olemaan 31,20 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 4 euroa/htm² kuukaudessa. Rakennuksen vuokra tulee näin olemaan 35,20 euroa/htm² kuukaudessa (11 053 euroa/kk).



Toteutus- ja ylläpitovastuut

Hanke ei sisälly vuoden 2012 investointitalouden määrärahoihin.

Hankkeen investointikustannuksista vastaa Helsingin kaupungin kiinteistövirasto ja tilojen käyttökustannuksista Helsingin kaupungin sosiaalivirasto.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Vuokrahankinta

Kiinteistöviraston tilakeskus kilpailutti nyt jo tontilla olevan paviljonkipäiväkoti Silkkiiikun vuonna 2009. Halvimman tarjouksen antoi Casatino Oy. Casatino Oy:llä on kyseiselle rakennukselle mallisuoja, ja uuden rakennuksen tulee olla samanlainen kuin nyt jo tontilla oleva, joten se on myös ainoa lisäpaviljongin mahdollinen toimittaja. Uusi paviljonkipäiväkoti Silkkiiikku toteutetaan viiden vuoden vuokrahankkeena, varsinainen rakennus liittymineen toteutetaan KVR-hankkeena ja rakennuttajan hankintana toteutetaan tekniset liittymät.

Vuokratarjouksen antaneen Casatino Oy:n tilaajavastuulain mukaiset tiedot ovat tarkistettu ja kunnossa.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Hankkeen viiden vuoden vuokratilakustannus on 588 000 euroa.

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan 40 000 euroa. Henkilöstömenot ovat vuodessa 238 769 euroa ja muut käyttökustannukset ovat yhteensä 114 031 euroa. Kustannukset rahoitetaan sosiaaliviraston käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke valmistuu huhtikuussa 2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa paviljonkipäiväkodin edelleen sosiaalivirastolle. Hankkeen ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Otteet



Ote
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.08.2011 § 403

HEL 2011-002313 T 10 06 00

Kiinteistökartta F2 S3, Särkiniementie 29, Pajalahden puisto

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä paviljonkipäiväkotin Silkkiiikku 2:n 6.8.2011 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 360 brm² ja että hankkeen yhteenlaskettujen kustannusten enimmäishinta (rakennuksen vuokraus ja ylläpito) enimmäishinta on arvonlisäverottomana 659 400 euroa kustannustasossa heinäkuu 2009. Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.
- hyväksyä ja oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelut tekemään viiden vuoden vuokrasopimuksen paviljonkipäiväkotin Silkkiiikku 2:sta KVR-hankkeen tarjouksen antaneen Casatino Oy:n kanssa siten, että rakennuksen yhteenlaskettu vuokrahinta viiden vuoden ajalta on yhteensä 588 000 euroa alv. 0 %.
- hyväksyä ja oikeuttaa kiinteistöviraston hankepalvelut käyttämään hankkeen rakennuttamiseen ja aluetöihin enintään 50 000 euroa alv. 0 %.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



§ 200

Daghemmet Axelin hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta; jaettu urakka, rakennustekniset-, LVIA- ja S-tekniset työt

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Kiinteistökartta G2 S4, Merimiehenkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä tilakeskuksen 1.12.2011 päivätyn ja 1.3.2012 täsmennetyn Daghemmet Axelin hankesuunnitelman arvonlisäverottomalla 1 200 000,00 euron enimmäishinnalla.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tilakeskuksen 1.12.2011 päiväystä ja 1.3.2012 täsmennetystä Daghemmet Axelin hankesuunnitelmasta.

B

Lautakunta päätti hylätä LVI Kaipipe Oy / Asuntoverstaas Oy LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdoista viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana.

C

Lautakunta päätti hylätä Mamako Construction Oy LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdoista viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Inlook Sisustus Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen rakennustoista arvonlisäverottomaan 392 500,00 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Kaukalahden Lämpöasennus Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen LVIA-toista arvonlisäverottomaan 169 000,00 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen ES-



Projektit Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 109 800,00 euron kokonaishintaan.

G

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen 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 275 000,00 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olavi Kovanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 42341
olavi.kovanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Axel_hankesuunnitelma päivitetty

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (D)

LVIA-urakkatarjouksen jättäneet
(E)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (F)

LVIA-urakkatarjoukset, jotka
hylätään (B, C)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne



A

hyväksyä tilakeskuksen 1.12.2011 päivätyn ja 1.3.2012 täsmennetyn Daghemmet Axelin hankesuunnitelman arvonlisäverottomalla 1 200 000,00 euron enimmäishinnalla.

päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tilakeskuksen 1.12.2011 päivätyn ja 1.3.2012 täsmennetyn Daghemmet Axelin hankesuunnitelmasta

B

Lautakunta päättäneen hylätä LVI Kaipipe Oy / Asuntoverstas Oy LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdesta viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana.

C

Lautakunta päättäneen hylätä Mamako Construction Ou LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdesta viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Inlook Sisustus Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan 392 500,00 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Kauklahden Lämpöasennus Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen LVIA-töistä arvonlisäverottomaan 169 000,00 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen ES-Projektit Oy:n tarjouksen päiväkodin peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 109 800,00 euron kokonaishintaan.

G

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen 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 275 000,00 euroa.

Tiivistelmä

Daghemmet Axel perustetaan vuonna 1953 rakennettuun asuin- ja päiväkotirakennukseen. Uuden päiväkodin tilat koostuvat 1. kerroksessa sijaitsevista entisen hammashoitolan tiloista sekä 2. kerroksessa jo sijaitsevista päiväkotitiloista.

Sisätiloissa käytetään perustasoisia ratkaisuja. Huoneiden pinnat käsitellään niin, että Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeet puhtauden, siivottavuuden ja akustiikan osalta täyttyvät.

Päiväkotitoimitus täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja sisäilmanlaadun osalta rakentamismääräysten uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 200 000,00 euroa helmikuun 2012 hintatasossa.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset on pyydetty 11 rakennusurakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 5, 11 LVIA- urakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 6, sekä 8 sähköurakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 5.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

Kiinteistöviraston tilakeskus on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 11 urakoitsijalle, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 31.10.2011 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 392 500,00 - 675 000,00 euroa.



LVIA- töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 11 urakoitsijalle, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 31.10.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 132 000,00 - 199 350,00 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyynnöt lähetettiin 8 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 31.10.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 109 800,00 - 260 000,00 euroa.

Halvimman hinnan antaneen LVI Kaipipe Oy / Asuntoverstas Oy:n tarjous ei ole LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön mukainen, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdosta viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana. LVI Kaipipe Oy / Asuntoverstas Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Halvimman hinnan antaneen Mamako Construction Oy:n tarjous ei ole LVIA-urakan tarjouksen tarjouspyynnön mukainen, koska tarjouksessa ei ollut huomioitu soveltuvuusehtoa liikevaihdosta viimeiseltä kolmelta vuodelta ja urakoitsijan referensseistä vastaavia toteutettuja kohteita viimeisen viiden vuoden aikana. Mamako Construction Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa huhtikuussa 2012 ja valmistuu marraskuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2016.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olavi Kovanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 42341
olavi.kovanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Axel_hankesuunnitelma päivitetty



Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (D)

LVIA-urakkatarjouksen jättäneet
(E)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (F)

LVIA-urakkatarjoukset, jotka
hylätään (B, C)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 22.09.2011

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti keskeyttää Daghemmet Axelin kokonaisurakan tarjouskilpailun. Tilakeskus aloittaa hankintamenettelyn uudelleen.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on 7.7.2011 päivätyillä tarjouspyyntöasiakirjoilla pyytänyt tarjoukset Daghemmet Axelin muutostöiden kokonaisurakasta. Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin neljälle alan yritykselle sekä soittamalla tarjottiin mahdollisuutta osallistua tarjouskilpailuun usealle yritykselle. Tarjoukset saatiin kahdelta yritykseltä. Tarjousten avaus suoritettiin 15.8.2011 klo 15:50.

Tarjousten vertailun yhteydessä tilakeskuksen hankepalveluyksikkö totesi, että tarjouspyynnön sähkötöiden osuudesta oli jäänyt sähköisestä tarjouspyyntömateriaalista yli 60 % osuus pois (rakennuksen 1 kerros). Lisäksi tarjouslaskennan kattohinta-arvio ylittyi. Tilakeskus aloittaa hankintamenettelyn uudelleen.

Lisätiedot

Kovanen Olavi, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 42341
olavi.kovanen(a)hel.fi



§ 201

Kaupunkipientalojen hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen Kalasataman Sörnäistenniemestä (tontit 10590/4-8)

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä liitteenä nro 1 olevan Kalasataman Sörnäistenniemen kaupunkipientalo- eli Town House -tonttien hakuohjeen sekä oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkennuksia.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston järjestämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tonttien nrot 4 - 8 haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen hakuohjeen mukaisesti.

Edelleen lautakunta päättäneen, että varauksensaajien tulee noudattaa hakuohjetta, liitteenä nro 5 olevaa ohjetta kaupungin tonteille rakentamisesta sekä liitteenä nro 6 olevaa energiaehtoa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Kalasataman Sörnäistenniemestä julistetaan haettavaksi vuokralle viisi kaupunkipientalo- eli Town House -tonttia omatoimista ryhmärakennuttamista varten.

Tonttien koot vaihtelevat välillä 117 - 126 neliometriä ja tonttien rakennusoikeudet ovat 175 kerrosneliötä sekä talot ja asunnot kolmikerroksisia. Samalla alueella Stuuvarin korttelista nro 10582 on jo



vuokrattu pitkäaikaisesti kuusi kaupunkipientalotonttia samantyyppistä hanketta varten. Valmiita kaupunkipientalokohteita on mm. Espoon Säterinmetsässä ja Malminkartanon Vuorenjuuressa.

Tontteja voi hakea vain etukäteen koottuina luonnollisten henkilöiden tai perheiden muodostamina ryhminä. Ryhmien tulee esittää luonnospiirustukset ja hankesuunnitelma. Samaan talouteen kuuluvat voivat osallistua vain yhteen hakijaryhmään. Hakuaika päättyy 29.6.2012. Hakemuksien järjestys arvioidaan ensin luonnospiirustusten laadun perusteella. Tämän jälkeen tarkistetaan hanke- ja rahoitussuunnitelmat. Kiinteistölautakunta päättää voittajasta ja varasijoilla olevista syyslokakuussa 2012.

Esittelijä

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata korttelin nro 10590 tontinluovutus- tai tarjouskilpailua varten. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan päättämään kilpailun ohjelmasta, järjestämään kilpailun sekä valitsemaan voittajan.

Edelleen kaupunginhallitus päätti, että tontteja luovutettaessa tulee edellyttää energiatehokkuusluokan A mukaista rakentamista.

Tontinluovutuskilpailun ohjelmassa otettiin kantaa myös kaupunkipientalotontteihin

Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 hyväksyä korttelin nro 10590 tontinluovutuskilpailun ohjelman. Kilpailu pidetään kerrostalotonteista nrot 1, 2 ja 3 sekä yhteispihatontin (AH) nro 9 alapuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kilpailuohjelmassa todettiin, että kaupunkipientalotonteista 10590/4 - 8 järjestetään erillinen haku omatoimisille rakennuttajaryhmille.

Tontinluovutuskilpailun ohjelman mukaan kilpailun voittaja eli rakennuttaja vastaa yhteispihatontille toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä myös kaupunkipientalotonttien 10590/4–8 autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelusta ja perustusten rakentamisesta eli paalutuksesta, salaojista, pohjalaatasta, tonttien rajoille tulevista palomuuureista, kunnallistekniikan tonttiliittymistä sekä yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta.

Hakuohje

Kaupunkipientalotonttien hakuohje on liitteenä nro 1. Tonttien haussa ja varauksensaajien valinnassa on tarkoitus toimia tämän ohjeen mukaan, joten lautakunnan tulisi hyväksyä ohje sekä oikeuttaa tonttiosasto järjestämään haku sekä luonnospiirustuksiin ja hanke- ja rahoitussuunnitelmiin perustuva arviointimenettely. Tonttiosaston



osastopäällikkö on syytä oikeuttaa tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkennuksia.

Muut liitteet

Liitteenä nro 2 on sijaintikartta ja liitteenä nro 3 on asemakaavanote. Liitteenä nro 4 on tonttiluettelo, josta selviävät tonttien numerot, osoitteet, pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä esitettävät vuokrat ja alkuvuosivuokra-alennus 31.12.2017 asti. Liitteessä nro 5 ovat yleiset ohjeet kaupungin tonteille rakentamisesta sekä liitteessä nro 6 ehdot A-energialuokasta.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10590/4-8 ovat enintään kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A-1 III). Kullekin tontille on merkitty rakennusoikeutta 175 k-m². Tonttien 10590/4 ja 8 pinta-alat ovat 126 m². Tonttien 10590/5-7 pinta-alat ovat 117 m². Tonteille voi rakentaa yhden asunnon.

Asemakaava edellyttää, että rakennusten tulee olla tasakattoisia ja katoille tulee rakentaa terassi. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä. Kaikkien asuntojen ulko-oven on avauduttava kadulle. Rakennuksen tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeiltään erottua naapureistaan. Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää AH-korttelialueen eli yhteispihan puolelta.

Asemakaava sallii rakentamisen kolmeen kerrokseen, mikä antaa runsaasti mahdollisuuksia erilaisiin pohjaratkaisuihin. Julkisivujen toivotaan olevan yksilöllisiä ja vaihtelevia.

Autopaikkanormi on 2 autopaikkaa/asunto.

Tonttien hakeminen

Tonttien hakijoina voivat olla vain luonnollisten henkilöiden ja perheiden muodostamat ryhmät, eivät siis esim. rakennusliikkeet, rakennuttajakonsultit, osakeyhtiöt tai muut yritykset. Ryhmien jäsenille ei aseteta mitään ennakkoehdotuksia asuinpaikasta, tuloista, lapsista jne., kuten ei asetettu Malminkartanossa ja Ormuspellossakaan.

Korttelissa nro 10590 vireillä olevan tontinluovutuskilpailun ehdotukset arvioiva ryhmä (lisättynä pientaloasiamiehellä) arvioi myös tämän kilpailun ehdotukset.



Arviointiryhmä arvioi luonnospiirustukset ja hankesuunnitelmat sekä valmistelee kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tonttien rakennuttajaryhmän ja varasijoille asetettavien valitsemiseksi. Lautakunta päättää valinnoista syys-lokakuussa 2012.

Maanvuokra

Asiassa on tarkoitus myöhemmin esittää, että tonttien vuokrat määräytyvät seuraavien periaatteiden mukaan. Vuokrat perustuvat rakennusoikeuden yksikköhintaan 44 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa tällä hetkellä (ind. 1850) rakennusoikeuden laskennallista arvoa 814 euroa /k-m². Tontin rakennusoikeuden ollessa 175 k-m² vuosivuokra olisi nyt 5 698 euroa (100 %). Tällöin asuntoneliötä kohden maanvuokra olisi kuukaudessa noin 3,26 euroa/as-m²/kk (100 %). Alkuvuosialennuksen johdosta vuosivuokrista peritään 80 % 31.12.2017 saakka, eli vuokra olisi nyt 4 558 euroa ja vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Osto-optio

Stuuvarin korttelin nro 10582 kaupunkipientalotonttien nrot 4 – 9 vuokrasopimukseen on sisällytetty vastaavatyypinen osto-optio. Samoin Sato-Rakennuttajat Oy:lle myydään korttelista nro 10585 ns. yhdistetyt kaupunkipientalotontit. Tämän vuoksi asiassa esitetään yhdenvertaisuuden vuoksi osto-option sisällyttämistä myös tonttien 10590/4 - 8 vuokrasopimukseen.

Myöhemmin laadittavan esityksen mukaan tontit vuokrataan osto-optiolla seuraavin ehdoin:

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ensimmäisen viiden vuoden aikana kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 76 euroa/k-m². Tämä vastaa nykyarvon (2/2012, ind. 1850) mukaista yksikköhintaa 1 406 euroa/k-m². Kauppahinta olisi nyt noin 250 000 euroa (76 x 18,50 x 175 = 246 050).

Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman Sörnäistenniemen alueelta kaupunkipientalotonteilta perittävää hintaa. Saman korttelin kerrostalotontista (AK) 10590/3 on aikaisemmin



esitetty perittäväksi asuinrakennusoikeuden vastaavaa kauppahintaa 1 400 euroa/k-m². Mainittu tontti sijaitsee kuitenkin paremmalla paikalla välittömästi meren rannalla ja on sääntelemätön.

Vaikka yleensä pientalotonttien hinta on korkeampi kuin kerrostalotonteilla, esitetään nyt tonteille samaa hintaa, koska kaupunkipientalotontit 4 – 8 ovat lähtökohtaisesti 10 vuoden ajan hintasääntelyn alaisia, ellei osto-optiota hyödynnetä rakennusten käyttöönoton jälkeen ja niiden ei voida katsoa olevan verrattavissa perinteiseen omakotiasumiseen. Tontit ovat erittäin ahtaita ja osa tiivistä kerrostalomaista korttelikokonaisuutta. Asuntojen koko on kaupunkipientalotonteilla miltei kaksikertainen kuin keskimäärin kerrostalotonteilla.

Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tämän jälkeen seuraavan viiden vuoden aikana kauppahinta sovitaan erikseen sopijapuolten välillä vastaamaan tontin sen hetkistä käypää arvoa kuitenkin siten, että kauppahinta on joka tapauksessa vähintään edellä mainittu yksikköhinta tarkistettuna viiden vuoden määräajan päättyessä julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun kymmenen vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.

Hakuaika

Tonttien hakuaika alkaa sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt esityksen. Hakemukset liitteineen on palautettava viimeistään perjantaina 29.6.2012 klo 15.00 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston toimistoon. Pitkähkö hakuaika lienee tarpeen ryhmien muodostamiseksi ja luonnospiirustusten ja hankesuunnitelman laatimiseksi.

Seuraava kohde on Alppikylä

Kaupunkipientaloja on kaavoitettu myös muille alueille. Alppikylästä on varattu useita kymmeniä tontteja sekä yhden asunnon että useamman asunnon omatoimiseen rakennuttamiseen. Tonttien haku on valmisteilla ja tuodaan lautakunnan päätettäväksi huhti-toukokuussa 2012. Alppikylässä on ajateltu jatkuvaa hakua, jossa varauksia tehtäisiin sitä mukaan kuin hakijoita ilmenee. Myöhemmin kaupunkipientalotontteja tulee hakuun myös muualta, kuten Kontulasta ja Honkasuolta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö



04.04.2012

Esko Patrikainen

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800

riku.koponen(a)hel.fi

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455

tuomas.kivela(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449

martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkipientalojen hakuohje
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Luettelo tonteista
- 5 Ohje rakentamisesta kaupungin tonteille
- 6 Energiaehdot

Otteet

Ote

Arviointiryhmä
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet



§ 202

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Kiinteistökartta J4 R2, Linnanrakentajantie ja Insinöörinkatu

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089 seuraavan lausunnon:

Aloite ja maanomistus

Lautakunta toteaa, että aloitteen korttelin nro 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien 43051/12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando ja tontin 43051/16 omistaja Kiinteistö Oy Megaherts 2 sekä tontin 43051/15 omistaja NPF Megaherts Oy.

Rakennusosakeyhtiö Hartela omistaa Kiinteistö Oy Morandon osakekannan ja YIT Rakennus Oy Kiinteistö Oy Megaherts 2 osakekannan. Hartela ja YIT ovat keskenään sopineet työyhteensittemästä, joka suunnittelee ja toteuttaa uuden KLAP-tontille rakennettavan liike- ja palvelukeskuksen sekä asuintornit.

Kaupunki omistaa korttelin nro 43084.

Alueen yleiskuvaus

Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta.

Kortteli nro 43084 on rakentamaton.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV sähkölinja.

Kaavamuutos

Kaavamuutoksen yleistavoitteena on luoda kaavalliset mahdollisuudet Megahertsin korttelin nro 43051 toteuttamiselle uudella konseptilla, joka vastaa muuttuneeseen markkinatilanteeseen ja mahdollistaa korttelin rakentamisen toiminnoiltaan monipuoliseksi ja erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin kytkeytyneeksi yritysalueen



porttirakennukseksi. Kaavamuutos täydentää myös olemassa olevaa asutusta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Kaavamuutos mahdollistaa korttelin liittäminen sillalla (y-1) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutos korottaa korttelin nro 43051 tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Kiinteistö Oy Morandon ja Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n kanssa yhdessä sekä NPF Megahertsin Oy:n kanssa erikseen.

Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäyttökorvauksen lisäksi kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike-, palvelu- ja asuinkerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset



Tontinomistajien mukaan uudelle KLAP-tontille 43051/18 on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille.

Kaavamääräyksiä tulisi siten täydentää niin, että KLAP-tontille 43051/18 sallittaisiin sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin nro 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavamuutos nro 12089
- 3 Havainnekuvat

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089 seuraavan lausunnon:

Aloite ja maanomistus

Lautakunta toteaa, että aloitteen korttelin nro 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien 43051/12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando ja tontin 43051/16 omistaja Kiinteistö Oy Megaherts 2 sekä tontin 43051/15 omistaja NPF Megaherts Oy.

Rakennusosakeyhtiö Hartela omistaa Kiinteistö Oy Morandon osakekannan ja YIT Rakennus Oy Kiinteistö Oy Megaherts 2 osakekannan. Hartela ja YIT ovat keskenään sopineet työyhteensittemästä, joka suunnittelee ja toteuttaa uuden KLAP-tontille rakennettavan liike- ja palvelukeskuksen sekä asuintornit.

Kaupunki omistaa korttelin nro 43084.



Alueen yleiskuvaus

Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta.

Kortteli nro 43084 on rakentamaton.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV sähkölinja.

Kaavamuutos

Kaavamuutoksen yleistavoitteena on luoda kaavalliset mahdollisuudet Megahertsin korttelin nro 43051 toteuttamiselle uudella konseptilla, joka vastaa muuttuneeseen markkinatilanteeseen ja mahdollistaa korttelin rakentamisen toiminnoiltaan monipuoliseksi ja erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin kytkeytyneeksi yritysalueen porttirakennukseksi. Kaavamuutos täydentää myös olemassa olevaa asutusta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Kaavamuutos mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla (y-1) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.



Maankäyttösopimukset

Kaavamuutos korottaa korttelin nro 43051 tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Kiinteistö Oy Morandon ja Kiinteistö Oy Megahertsin kanssa yhdessä sekä NPF Megahertsin kanssa erikseen.

Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäyttökorvauksen lisäksi kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike-, palvelu- ja asuinkerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itävälällä sijaitsevan 110 kV voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset

Tontinomistajien mukaan uudelle KLAP-tontille 43051/18 on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille.

Kaavamääräyksiä tulisi siten täydentää niin, että KLAP-tontille 43051/18 sallittaisiin sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 lähettää 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) korttelin nro 43051, korttelin nro 45084 osan tonttia nro 5 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä



Asemakaavan muutoksessa keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi, joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa myös Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin 43084, jota koskeva mahdollinen kaavamuutos tulee ajankohtaiseksi myöhemmin. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavamuutos nro 12089
- 3 Havainnekuvat

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 21.02.2012 § 94

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Insinöörinkadun kevyen liikenteen väylästä puolet on osoitettu katualueelle ja puolet tontille. Rakentamis- ja ylläpitovastuiden selkiyttämiseksi kevyen liikenteen väylä tulee osoittaa selkeästi joko kokonaan katualueelle tai kokonaan tonttiin kuuluvaksi.



Vaikkei kaavamuutosalue suoranaisesti sisällä kustannuksia yleisille alueille, tulee ennen korttelin rakentamisen aloitusta rakentaa Operaattorinkatu, laskea Itäväylän tasausta, toteuttaa Suunnittelijankadun parantaminen siltajärjestelyineen sekä tehdä voimalinjan muutostyöt.

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan alueen osa yleiselle jalankululle ja sisäänkäynneille. Kyseinen alue voidaan rakentaa vasta kun risteyksen lopulliset liikennejärjestelyt toteutetaan. Väliaikaisissa liikennejärjestelyissä on huomioitava Itäväylän yli menevä jalankulkuliikenne.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

21.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 3 ja 4 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Asemakaavamuutoksessa on esitetty Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan alueen osa yleiselle jalankululle ja sisäänkäynneille. Kyseinen alue voidaan rakentaa vasta kun risteyksen lopulliset liikennejärjestelyt toteutetaan. Väliaikaisissa liikennejärjestelyissä on huomioitava Itäväylän yli menevä jalankulkuliikenne."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 30

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös



Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Mikäli rakennuksia tai rakennuksen osia otetaan käyttöön vaiheittain, on rakennushankkeeseen ryhtyvän laadittava vaiheistussuunnitelma, jossa on huomioitu rakentamisen vaiheistuksen aiheuttamat riskit käyttöön otettujen rakennusten käyttäjille sekä varmistettu pelastuslaitoksen toimintaedellytykset. Käyttöön otettujen rakennusten osien tulee voida toimia itsenäisinä kokonaisuuksina myös paloteknisten ratkaisujen osalta koko alueen rakentamisen aikana.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 30

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös

Megahertsin korttelialueen kehittäminen ja liittäminen sillalla Itäväylän pohjoispuoleiseen metroasemakortteliin täydentää Herttoniemen keskuksen joukkoliikenteeseen tukeutuvaa rakennetta ja palvelutarjontaa. Asumisen sijoittaminen liikenteen solmukohtiin edellyttää sekä melu- että ilmanlaatuolosuhteiden riittävää huomioimista suunnittelussa. Itäväylän liikennemäärä on vuoden 2025 ennusteiden mukaan noin 66 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Myös korttelia ympäröivä muu katuverkko lisää alueen päästökuormitusta.

Meluselvityksen mukaan asuinkäyttöön suunniteltujen kerrostalojen julkisivuille kohdistuu korkeita melutasoja etenkin Itäväylän ja Suunnittelijankadun puolella. Päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaan yli 65 dB ja öisinkin lähes 60 dB. Valtioneuvoston päätöksen mukaisten (93/1992) meluohjeiden alittavia julkisivuja ei rakennuksissa ole lainkaan, joten hyvien asumisratkaisujen löytäminen on vaikeaa. Asuinrakennusten ulko-oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavan pihakannelle, jolla suurimmaksi osaksi alitetaan melutason ohjearvot.

Kaavaehdotuksessa on esitetty julkisivujen ääneneristysvaatimukset ja parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Näiden lisäksi kaavaan tulisi lisätä määräys, jonka mukaan asuntoja ei tule suunnata yksinomaan



Itäväylälle tai Suunnittelijankadulle päin. Myöskään parvekkeita ei tulisi sijoittaa näille sivuille.

Kaavaselostuksessa tai meluselvityksessä ei ole tuotu esiin metrolikenteen aiheuttamia meluhaittoja. Vaikka katuliikenteen, etenkin Itäväylän aiheuttama melu on alueella selvästi voimakkainta, tulee myös metron aiheuttama melu huomioida. Ympäristökeskukseen on tullut valituksia metron aiheuttamasta meluhaitasta Itäväylän eteläpuolella sijaitsevista Herttoniemenrannan melko uusista kerrostaloista.

Käsittely

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Pääntösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi:

Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 409

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Ksv 1083_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) korttelin 43051, korttelin 43084 osan tonttia 5 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.



Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, Halke *****
- laskutus, Ksv *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Katariina Baarman, apulaisosastopäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37125
katariina.baarman(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, pelastusturvallisuus, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi



§ 203

Tontin vuokraaminen Helen Sähköverkko Oy:lle (Lauttasaari, tontti 31114/10)

HEL 2011-009122 T 10 01 01 03

Kiinteistökartta F2 T3, Vattuniemenkatu 24

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31114 tontin nro 10 (os. Vattuniemenkatu 24, pinta-ala 1 501 m²) Helen Sähköverkko Oy:lle sähköasemaa varten 1.4.2012 – 31.3.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 050 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 19 425 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.4.2012 - 31.3.2013 on 19 425 euroa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 500 k-m².

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Alueelle on suoritettu maaperätutkimukset, joiden mukaan tasolla +0,5 on todettu haitta-ainepitoisuuksia. Maita ei tarvitse poistaa, ellei rakentaminen sitä edellytä. Mikäli kaivu ulottuu lähelle tasoa +0,5, tulee ottaa yhteys tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414).

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.



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 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

4

Tonttiin kohdistuva lyhytaikainen vuokrasopimus (vuokraustunnus V2131-2) merkitään päättyväksi 31.3.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(V2131-3)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31114 tontin nro 10 (os. Vattuniemenkatu 24, pinta-ala 1 501 m²) Helen Sähköverkko Oy:lle sähköasemaa varten 1.4.2012 – 31.3.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 050 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 19 425 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.4.2012 - 31.3.2013 on 19 425 euroa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 500 k-m².

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Alueelle on suoritettu maaperätutkimukset, joiden mukaan tasolla +0,5 on todettu haitta-ainepitoisuuksia. Maita ei tarvitse poistaa, ellei rakentaminen sitä edellytä. Mikäli kaivu ulottuu lähelle tasoa +0,5, tulee ottaa yhteys tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414).

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

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 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.



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

Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

4

Tonttiin kohdistuva lyhytaikainen vuokrasopimus (vuokraustunnus V2131-2) merkitään päättyväksi 31.3.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(V2131-3)

Esittelijä

Hakemus

Helen Sähköverkko Oy on pyytänyt 12.4.2011 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin tai myytäisiin Lauttasaaren Vattuniemestä tontti 31114/10 sähköasemaa varten.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 31114/10 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 7.11.1985 vahvistaman ja 16.5.1986 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8880 mukaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ET). Tontin pinta-ala on noin 1 501 m² ja rakennusoikeus 3 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,0.

Tontti on rakentamaton.

Tiedot hankkeesta

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa vuokrattavalle tontille Lauttasaaren Vattuniemen aluetta palveleva noin 1 000 k-m² suuruinen sähköasema.

Lyhytaikainen vuokrasopimus



Hakijalle on vuokrattu po. tontti 30.6.2012 päättyvällä lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus merkitään päättyväksi 31.3.2012.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti 31114/10 sähköasemaa varten 1.4.2012 - 31.3.2042 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 259 euroa/k-m² (ind. 1850). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, mitä Lauttasaaren teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vuokrauksissa on käytetty.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta. Tämä on perusteltua, koska asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on tarpeettoman korkea suhteessa alueella tarvittavan sähköaseman kokoon nähden.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 500 k-m², vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 1850)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1850)
1 500	14	259	1 050	19 425

Esittelijä toteaa, ettei tontin myyminen hakijalle ole perusteltua erityisiin elinkeinopoliittisiin syihin vedoten. Kaupunginvaltuusto on päättänyt, ettei Helsingin kaupungin omistamia teollisuus- ja vastaavia tontteja myydä, ellei erityisen painavat elinkeinopoliittiset syyt sitä edellytä.

Tontin pitkäaikaista vuokrasopimusta tullaan jatkamaan lähempänä vuokra-ajan päättymistä, mikäli asemakaavan muutoksesta johtuen tonttia ei ole osoitettu muuhun käyttötarkoitukseen.

Muutoin voidaan noudattaa tavanomaisia teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö



Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 21.12.2011

HEL 2011-009122 T 10 01 01 03

Kiinteistökartta F2 T3, Vattuniemenkatu 24

Päätös

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päättäjä

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Henna Vennonen, puhelin 310 36464

Vuokralainen

Helen Sähköverkko Oy

Vuokra-alue

Ympäristöministeriön 7.11.1985 hyväksymän ja 16.5.1986 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8880 mukainen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31114 tontti nro 10 (pinta-ala 1 501 m²).

Käyttötarkoitus



Sähköasemarakennuksen rakennusluvan hakemista varten.

Vuokra-aika

Ajalle 1.1. – 30.6.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kiinteistölautakunnan päätöksen nojalla tehtävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

Vuokra on yhteensä 6 402 euroa, mikä vastaa kahden kuukauden vuokraa.

$(3\,000\text{ k-m}^2 \times 14\text{ e/k-m}^2 \times \text{ind } 18.29 \times 5\% \times 2/12 = 6\,402\text{ euroa})$.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan yhdessä erässä 1.2.2012 mennessä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus hakea rakennuslupaa tontille rakennettavaa sähköasemarakennusta varten.

2

Vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan rakennustöitä eikä siirtämään vuokrasopimusta kolmannelle.

3

Rakennuksen suunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä. Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti kun kaivettavat alueet on tiedossa. Mikäli tontin suunnittelun yhteydessä havaitaan maaperässä öljyä tai muuta vastaavaa pilaantumiseen viittaavaa, tulee vuokralaisen ottaa välittömästi yhteyttä tonttiosastoon

Kaupunki ei vastaa tontin maaperän puhdistamisesta tai jätteiden, rakenteiden tai vastaavien poistamisesta eikä työmaalle mahdollisesti



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

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

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

Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisessa maanvuokrasopimukseen maaperäehdot tullaan täsmentämään.

5

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta, voidaan vuokralainen velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

6

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 204

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41002/2)

HEL 2011-007177 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T1, Kytkintie 1b

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Navtek Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41002 tontin nro 2 (pinta-ala 2 360 m², os. Kytkintie 1b) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 531 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 9 824 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on



tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 19299, T1141-584, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-867)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus
2 Kartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Muut hallintokunnat
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Navtek Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41002 tontin nro 2 (pinta-ala 2 360 m², os. Kytkintie 1b) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 531 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 9 824 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyistä lausunnosta ilmeneviä



rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 19299, T1141-584, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-867)

Esittelijä

Hakemus

Navtek Oy, jolle on vuokrattu 30.6.2020 päättyvällä sopimuksella Tattarisuon korttelin nro 41002 tontti nro 2 (os. Kytöntie 1b), pyytää tontin vuokra-aikaan jatkoa mielellään esim. vuoden 2035 loppuun vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontilla harjoitetaan ohutlevy- ja metallimaalaustoimintaa, jota on tarkoitus jatkaa.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle vuokratun tontin 41002/2 maanvuokrasopimus päättyy 30.6.2020. Sen nykyinen perusvuosivuokra on 516 e/v (ind. 100).

Vuokrausperusteet



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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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



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

Rakennusoikeus Tattarisuolla määräytyy tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Asemakaava ja tonttitiedot

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

Tontin 41002/2 pinta-ala on 2 360 m² ja rakennusoikeus siten 1 180 k-m². Sille on rakennettu kerrosalaltaan samansuuruinen varastorakennus, joka siis käsittää 100 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennuslupa on pysyvä.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti uudella sopimuksella. Tontti rakennuksineen on hoidettu asianmukaisesti, joten ei ole estettä uuden vuokrasopimuksen tekemiseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034.

Vuokra muodostuu seuraavaksi:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1850)
----------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

2 360	4,50	83	531	9 824
-------	------	----	-----	-------

(2 360 m² x 4,50 e/m² x 5 %/v x 18,50 ind.)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Muut hallintokunnat

Liite 1

Liite 2



§ 205

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41004/9)

HEL 2012-004808 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T2, Kaasutintie 23

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Pekka Lindgrenille 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41004 tontin nro 9 (pinta-ala 1 868 m², os. Kaasutintie 23) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 420 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 7 770 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on



tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 17034, T1141-396, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-868)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Muut hallintokunnat
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Pekka Lindgrenille 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41004 tontin nro 9 (pinta-ala 1 868 m², os. Kaasutintie 23) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 420 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 7 770 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyistä lausunnosta ilmeneviä



rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 17034, T1141-396, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-868)

Esittelijä

Hakemus

Pekka Lindgrenille on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä sopimuksella Tattarisuon korttelin nro 41004 tontti nro 9 (os. Kaasutintie 23). Hakija pyytää tontin vuokra-aikaan jatkoa vuoteen 2034 saakka vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontilla valmistetaan ruostumattomia venetarvikkeita.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle vuokratun tontin 41004/9 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Sen nykyinen perusvuosivuokra on 408,36 e/v (ind. 100).

Vuokrausperusteet



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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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



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

Rakennusoikeus Tattarisuolla määräytyy tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Tontin 41004/9 pinta-ala on 1 868 m² ja rakennusoikeus siten 934 k-m². Sille on rakennettu kerrosalaltaan 651 m²:n suuruinen varastorakennus, joka siis käsittää 70 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennuslupa on pysyvä.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti uudella sopimuksella. Tontti rakennuksineen on hoidettu asianmukaisesti, joten ei ole estettä uuden vuokrasopimuksen tekemiseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034.

Vuokra muodostuu seuraavaksi:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1850)
1 868	4,50	83	420	7 770

(1 868 m² x 4,50 e/m² x 5 %/v x 18,50 ind.)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Muut hallintokunnat

Liite 1

Liite 2



§ 206

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tattarisuolla (tontti 41001/6)

HEL 2012-000986 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T1, Jarrutie 14

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Kalusteneuvos Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41001 tontin nro 6 (pinta-ala 2 800 m², os. Jarrutie 14) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 630 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 11 655 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on



tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 16272, T1141-318, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-866)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Muut hallintokunnat
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Kalusteneuvos Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41001 tontin nro 6 (pinta-ala 2 800 m², os. Jarrutie 14) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 630 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 11 655 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyistä lausunnosta ilmeneviä



rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

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

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 16272, T1141-318, merkitään 31.3.2012 päättyväksi.

(T1141-866)

Esittelijä

Hakemus

Kalusteneuvos Oy, jolle on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä sopimuksella Tattarisuon korttelin nro 41001 tontti nro 6 (os. Jarrutie 14), pyytää tontin vuokra-aikaan jatkoa vuoden 2034 loppuun tai niin pitkään kuin mahdollista vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontin toiminta on huonekalujen ja kodin sisustamisen osto- ja myyntiliike. Erikoisalana on antiikki- ja tyylikalusteet sekä 50-60-luvun designkalusteet. Toimintaa on tarkoitus jatkaa.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle vuokratun tontin 41001/6 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Sen nykyinen perusvuosivuokra on 612,20 e/v (ind. 100).

Vuokrausperusteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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



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

Rakennusoikeus Tattarisuolla määräytyy tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Tontin 41001/6 pinta-ala on 2 800 m² ja rakennusoikeus siten 1 400 k-m². Sille on rakennettu kaksi varastorakennusta, jotka ovat rakennusvalvonnan rekisterin mukaan kerrosalaltaan 900 k-m²:n ja 237 k-m²:n suuruisia rakennuksia. Ne käsittävät 81 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusluvut ovat pysyviä.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti uudella sopimuksella. Tontti rakennuksineen on hoidettu asianmukaisesti, joten ei ole estettä uuden vuokrasopimuksen tekemiseen ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2034.

Vuokra muodostuu seuraavaksi:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1850)
2 800	4,50	83	630	11 655
(2 800 m ² x 4,50 e/m ² x 5 %/v x 18,50 ind.)				

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 207

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45585/3)

HEL 2012-004764 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 R4, Lallukantie 20, Lallukankuja 1

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 3 (os. Lallukantie 20, pinta-ala 6 331 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 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 8 032 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 118 874 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 84 202 euroa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille 45585/3 valtion korkotukemia vuokra-asunnot.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 8 032 k-m².

3



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 11.6.2007 (880 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksen 19.4.2011 (208 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11810 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.

5

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.

6

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavaan merkityn, korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankululle ja pysäköintiin varatun alueen rakentamisen ja käyttämisen (pihakatu).

Pihakadun rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaavat tonttien 45585/2, 3 ja 4 vuokralaiset keskenään sopimallaan tavalla.

7

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45585/ 2 ja 4 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien



toteuttamista, autopaikkoja sekä muita käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8

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 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

10

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

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.



(A1145-771)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11810 kaavakartasta
- 3 Tonttijakokartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/To

Kv/Ha

Kv/Kmo

Muut kaupungin virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 3 (os. Lallukantie 20, pinta-ala 6 331 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 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 8 032 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.



Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 118 874 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 84 202 euroa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille 45585/3 valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 8 032 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 11.6.2007 (880 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksen 19.4.2011 (208 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11810 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.

5

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.

6

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavaan merkityn, korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankululle ja pysäköintiin varatun alueen rakentamisen ja käyttämisen (pihakatu).

Pihakadun rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaavat tonttien 45585/2, 3 ja 4 vuokralaiset keskenään sopimallaan tavalla.

7

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45585/ 2 ja 4 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamista, autopaikkoja sekä muita käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8

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 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

10



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

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §, Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1145-771)

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimikunnalle (Att) on varattu Vartiokylän Myllypuron alueelta tontti 45585/3. Att:n tarkoituksena on rakentaa tontille 105 korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tontti 45585/3 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2075 saakka Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nimiin tehdään 16.4.2012 alkaen pitkäaikainen maanvuokrasopimus tontista 45585/3.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle asuntotontin (A) 45585/1 (nykyiset tontit 45585/3-4) vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin sekä tontin 45586/1 asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten 31.12.2008 saakka ehdolla, että kohteen suunnittelija valitaan suunnittelu- ja tarjouskilpailulla ja että alueen asemakaava (nro 11810) saa lainvoiman.

Varauspäätöksen mukaan normaalissa asuntotuotannossa tavoitteena on 75 h-m²:n keskipinta-ala ja kaupungin luovuttamien tonttien



rakennuttajien tulee noudattaa tonttiosaston toimintaohjetta 1.10.2004 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

Kaupunginhallitus on sittemmin 16.2.2009 (235 §) jatkanut tonttien varauksia 31.12.2009 saakka entisin ehdoin ja kiinteistölautakunta 9.3.2010 (171 §) 31.12.2010 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti edelleen 19.4.2011 (208 §) tarkentaa varausehtoja siten, että tontti 45585/2 varataan omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin, tontti 45585/3 valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten ja tontti 45585/4 asumisoikeusasuntotuotantoa varten. Samalla varauksia jatkettiin 31.12.2011 saakka. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Varausajan jatkaminen on johtunut asemakaavan keskeneräisyydestä sekä kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen viivästymisestä.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksellä 31.12.2010 (194 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2011 - 30.6.2011.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueen asemakaava laadittiin valmiiksi arkkitehtuurikilpailun tulosten perusteella. Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 vahvistaman ja 7.8.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11810 mukaan tontit 45585/2-4 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Kehä I:n viereisellä rakennusosalalla tonteilla 45585/3-4 kerrosluku on V, ja rakennusosalalle tulee rakentaa terassitalo. Tontin 45585/3 rakennusoikeus on 7 918 k-m².

Kaavamuutos nro 11810 sisältää muun ohella seuraavat A-korttelialuetta koskevat määräykset:

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan terassitaloille osoitetulla rakennusosalalla sivukäytäväratkaisuihin.
- Kullakin asunnolla on oltava oma istutuksin suojattu maantasopiha tai vähintään 8 m²:n suuruinen parveke tai vähintään 12 m²:n suuruinen kattoterassi. Parvekkeet ja 50 % kattoterassien pinta-alasta saadaan lasittaa.
- Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle kuitenkin niin, että rakenteet eivät saa ulottua toisen kerroksen tasoa alemmas.



- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on rakennettava yhteisiä asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste-, kokoontumis-, sauna-, pesula- ym. tiloja vähintään 7 % rakennusoikeudesta. Näitä tiloja saa sijoittaa kellariin, ullakolle ja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
- Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20 % käytetystä rakennusoikeudesta.
- Autopaikat on rakennettava rakennuksen kellariin tai pihan alle. Korttelissa nro 45585 saa olla myös maantasopysäköintiä.
- Tontilla 45585/1 on oltava maantaso- tai kansipihaa vähintään 20 % rakennusala.
- Pihatasot maanalaisten pysäköintitilojen päällä tulee istuttaa tai pitää julkisen kaupunkitilan tasoisessa kunnossa.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/115 k-m², vieraspysäköinti 1 ap/1000 asuntok-m².

Autopaikat sijoittuvat autohalliin (60 kpl) sekä pihakadun varteen (15 kpl) tonteille 45585/3 ja 4.

Tontti 45585/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.12.2009, ja sen osoite on Lallukantie 20 ja pinta-ala 6 331 m².

Hanke ja suunnitelmat

Tontille 45585/3 rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostaloon tulee 105 vuokra-asuntoa (39 - 93 m²), joiden keskipinta-ala on 66,5 m². Asuntojen keskipinta-alatavoite normaalissa asuntotuotannossa on varauspäätöksen mukaan 75 h-m². Hanke kuuluu asuntotuotantotoimiston rakennuttamaan kolmen tontin aluekokonaisuuteen (Heka: tontti 3, Haso: tontti 4 ja Hitas: tontti 2). Tonttijaon mukainen kerrosala on 7 918 k-m² ja toteutettu 8 032 k-m².

Autopaikkoja on paikoitushallissa 60 kpl, joista kaksi on mitoitettu liikumisrajoitteisille. Ulkona on pihakadun varressa 15 autopaikkaa, joista neljä sijaitsee tontilla 4. Polkupyöräpaikkoja on sisällä 210 kpl ja ulkona 46 kpl. Väestönsuoja 103 henkilölle sijaitsee kellarissa.

Tontin maaperätiedot ja rakennettavuus

Kaupunki esirakentaa alueen. Korttelin alueelta poistetaan täyttöihin kelpaamaton maa-aines (rakennusjäte, turve, siltti, savi ja humus), mikä korvataan routimattomalla maa-aineksella. Piha-alueilla on savikerros, joka syvästabiloidaan. Stabiloinnin päälle ja osalle muuta piha-aluetta rakennetaan painopenger.



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

Energiatodistus

Vuokralaisen toimittamassa energiatodistuksessa rakennukset on esitetty energiatehokkuusluokkaan C.

Tontin vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto oikeutti 8.6.2011 (119 §) kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien 45585/3 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

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

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Tontin maanvuokra

Tontin 45585/3 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra (ind.100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1850)	80 % vuokrasta
8 032	25	463	8 032	148 592	118 874

$(8\,032 \times 25 \times 4\%) \times 18,50 \times 80\%$

Maanvuokrasta annetaan kiinteistölautakunnan vuokrausperuste-
esityksen mukainen 20 % alennus, koska kyseessä on valtion
korkotukema hanke.

Muut ehdot

Muutoin noudatetaan soveltuvien osien asuntoalueen
maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11810 kaavakartasta
- 3 Tonttijakokartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/To
Kv/Ha
Kv/Kmo
Muut kaupungin virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 208

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45585/4)

HEL 2012-004768 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 R4, Lallukankuja 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 4 (os. Lallukankuja 3, pinta-ala 2 885 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 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 3 530 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 52 244 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 37 006 euroa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille 45585/4 valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 530 k-m².

3



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 11.6.2007 (880 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksen 19.4.2011 (208 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11810 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.

5

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.

6

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavaan merkityn, korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankululle ja pysäköintiin varatun alueen rakentamisen ja käyttämisen (pihakatu).

Pihakadun rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaavat tonttien 45585/2, 3 ja 4 vuokralaiset keskenään sopimallaan tavalla.

7

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45585/2 ja 3 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien



04.04.2012

toteuttamista, autopaikkoja sekä muita käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8

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 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

10

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.



(A1145-770)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11810 kaavakartasta
- 3 Tonttijakokartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/To

Kv/Ha

Kv/Kmo

Muut kaupungin virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 4 (os. Lallukankuja 3, pinta-ala 2 885 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 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 3 530 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.



Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 52 244 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 37 006 euroa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille 45585/4 valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 530 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 11.6.2007 (880 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksen 19.4.2011 (208 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11810 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.

5

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.

6

Vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavaan merkityn, korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankululle ja pysäköintiin varatun alueen rakentamisen ja käyttämisen (pihakatu).

Pihakadun rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaavat tonttien 45585/2, 3 ja 4 vuokralaiset keskenään sopimallaan tavalla.

7

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45585/2 ja 3 vuokralaisten kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamista, autopaikkoja sekä muita käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8

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 Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

10



Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lisäksi noudatetaan pykälää 1 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1145-770)

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimikunnalle (Att) on varattu Vartiokylän Myllypuron alueelta tontti 45585/4. Att:n tarkoituksena on rakentaa tontille 43 korkotukilainoitettua asumisoikeusasuntoa. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tontti 45585/4 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2075 saakka Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää, että Helsingin Asumisoikeus Oy:n nimiin tehdään 16.4.2012 alkaen pitkäaikainen maanvuokrasopimus tontista 45585/4.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle asuntotontin (A) 45585/1 (nykyiset tontit 45585/3-4) vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin sekä tontin 45586/1 asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten 31.12.2008 saakka ehdolla, että kohteen suunnittelija valitaan suunnittelu- ja tarjouskilpailulla ja että alueen asemakaava (nro 11810) saa lainvoiman.

Lisäksi varauspäätöksen mukaan normaalissa asuntotuotannossa tavoitteena on 75 h-m²:n keskipinta-ala ja kaupungin luovuttamien



tonttien rakennuttajien tulee noudattaa tonttiosaston toimintaohjetta 1.10.2004 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

Kaupunginhallitus on sittemmin 16.2.2009 (235 §) jatkanut tonttien varauksia 31.12.2009 saakka entisin ehdoin ja kiinteistölautakunta 9.3.2010 (171 §) 31.12.2010 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti edelleen 19.4.2011 (208 §) tarkentaa varausehtoja siten, että tontti 45585/2 varataan omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin, tontti 45585/3 valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten ja tontti 45585/4 asumisoikeusasuntotuotantoa varten. Samalla varauksia jatkettiin 31.12.2011 saakka. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Varausajan jatkaminen on johtunut asemakaavan keskeneräisyydestä sekä kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen viivästymisestä.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu asuntotuotantotoimistolle / Helsingin Asumisoikeus Oy:lle tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksellä 31.12.2010 (196 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2011 - 30.6.2011.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueen asemakaava laadittiin valmiiksi arkkitehtuurikilpailun tulosten perusteella. Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 vahvistaman ja 7.8.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11810 mukaan tontit 45585/2-4 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Kehä I:n viereisellä rakennusosalalla tonteilla 45585/3-4 kerrosluku on V ja rakennusosalalle tulee rakentaa terassitalo. Tontin 45585/4 rakennusoikeus on 3 532 k-m².

Kaavamuutos nro 11810 sisältää muun ohella seuraavat A-korttelialuetta koskevat määräykset:

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan terassitaloille osoitetulla rakennusosalalla sivukäytäväratkaisuihin.

- Kullakin asunnolla on oltava oma istutuksin suojattu maantasopiha tai vähintään 8 m²:n suuruinen parveke tai vähintään 12 m²:n suuruinen kattoterassi. Parvekkeet ja 50 % kattoterassien pinta-alasta saadaan lasittaa.

- Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle kuitenkin niin, että rakenteet eivät saa ulottua toisen kerroksen tasoa alemmas.



- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on rakennettava yhteisiä asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste-, kokoontumis-, sauna-, pesula- ym. tiloja vähintään 7 % rakennusoikeudesta. Näitä tiloja saa sijoittaa kellariin, ullakolle ja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
 - Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20 % käytetystä rakennusoikeudesta.
 - Autopaikat on rakennettava rakennuksen kellariin tai pihan alle. Korttelissa nro 45585 saa olla myös maantasopysäköintiä.
 - Tontilla 45585/1 on oltava maantaso- tai kansipihaa vähintään 20 % rakennusala.
 - Pihatasot maanalaisten pysäköintitilojen päällä tulee istuttaa tai pitää julkisen kaupunkitilan tasoisessa kunnossa.
 - Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/115 k-m², vieraspysäköinti 1 ap/1 000 asuntok-m².
- Autopaikat sijoittuvat autohalliin (30 kpl) sekä pihakadun varteen (15 kpl) tonteille 45585/3 ja 4.
- Tontti 45585/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.12.2009, ja sen osoite on Lallukankuja 3 ja pinta-ala 2 885 m².

Hanke ja suunnitelmat

Tontille 45585/4 rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostaloon tulee 43 asumisoikeusasuntoa (42-93 m²), joiden keskipinta-ala on 71 m². Asuntojen keskipinta-alatavoite normaalissa asuntotuotannossa on varauspäätöksen mukaan 75 h-m². Hanke kuuluu asuntotuotantotoimiston rakennuttamaan kolmen tontin aluekokonaisuuteen (Heka: tontti 3, Haso: tontti 4 ja Hitas: tontti 2). Tonttijaon mukainen kerrosala on 3 532 k-m² ja toteutettu 3 530 k-m².

Autopaikkoja on paikoitushallissa 30 kpl, joista kaksi on mitoitettu liikkumisrajoitteisille. Ulkona on pihakadun varressa 15 autopaikkaa, joista neljä sijaitsee tontilla nro 4. Polkupyöräpaikkoja on sisällä 80 kpl ja ulkona 33 kpl. Väestönsuoja 91 henkilölle sijaitsee kellarissa.

Tontin maaperätiedot ja rakennettavuus

Kaupunki esirakentaa alueen. Korttelin alueelta poistetaan täyttöihin kelpaamaton maa-aines (rakennusjäte, turve, siltti, savi ja humus), mikä korvataan routimattomalla maa-aineksella. Piha-alueilla on savikerros, joka syvästabiloidaan. Stabiloinnin päälle ja osalle muuta piha-aluetta rakennetaan painopenger.



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

Energiatodistus

Vuokralaisen toimittamassa energiatodistuksessa rakennukset on esitetty energiatehokkuusluokkaan C.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto oikeutti 8.6.2011 (119 §) kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45585 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien 45585/3 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

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

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Tontin maanvuokra

Tontin 45585/4 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra (ind.100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1850)	80 % vuokrasta
------------------	---------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------

3 530	25	463	3 530	65 305	52 244
-------	----	-----	-------	--------	--------

$(3\,530 \times 25 \times 4\%) \times 18,50 \times 80\%$

Maanvuokrasta annetaan kiinteistölautakunnan vuokrausperuste-
esityksen mukainen 20 % alennus, koska kyseessä on valtion
korkotukema hanke.

Muut ehdot

Muutoin noudatetaan soveltuvien osien asuntoalueen
maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kopio kaavamuutoksen nro 11810 kaavakartasta |
| 3 | Tonttijakokartta |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/To
Kv/Ha
Kv/Kmo
Muut kaupungin virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 209

Asuntotonttien (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle ja Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10585/16 ja 17)

HEL 2012-005078 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Junonkatu 4, Capellan puistotie 6

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (Y-tunnus 2411110-0) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tontin nro 16 (pinta-ala 1 404 m², os. Junonkatu 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 840 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 101 232 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 75 924 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 4 500 k-m².



3

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

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

Alueellinen palveluyhtiö

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

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

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

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, 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.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10585 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 tai kehittämisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän päätösehdotuksen ehdossa 5. mainitulla tavalla).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jätelyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen tällöin samalla siirtämään jätelyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/ostajalle.

Logistiikkasuunnitelmat



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

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

Ympäristötaiteellinen maksu

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

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

4

Tonteilla 10585/16 - 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tonteille 10585/16 ja 20 toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10585/20 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.



6

Tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10585/20 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

7

Tontit 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman- ja pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

8

Tonteilla 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10585/20 ja sille sijoitettavalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle sekä niiden kautta myös omilla tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen. Samoin tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa



toimintaohjetta 2.11.2011 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

10

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

11

Vuokranantaja luovuttaa asuntotonttien 10585/16 – 19 vuokralaisille/omistajille liitteinä nrot 2 – 3 olevaan asemapiirustukseen ja leikkauskuviin merkityn yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 - 20 alapuolisen noin 3 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräälan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella ajaksi 1.4.2012 – 31.12.2075.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto.

12

Vuokralainen hyväksyy pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemalleen tontille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tontti 10585/16 on tarkoitus myydä Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle sekä tontit 10585/18 ja 19 Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille, jotka ovat myös pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen vuokralaisina.

Tämän vuoksi vuokralainen/tuleva omistaja luovuttaa Helsingin kaupungille rasitteena korvauksetta oikeuden vuokrata tai muuten luovuttaa käyttöoikeus tontin 10585/16 alapuolelta tonttien 10585/16 – 19 autopaikoitusta palvelevaa maanalaista pysäköintilaitosta varten.

Mikäli pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaista erityistä oikeutta ei voida kirjata mainittuihin tontteihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai mikäli pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaista autopaikka- tai muuta yhteisjärjestelyä tai rasitetta ei voida perustaa ja merkitä mainittujen tonttien osalta kiinteistörekisteriin, vuokralainen/tuleva omistaja sitoutuu tarvittaessa omalta osaltaan tarkistamaan pysäköintilaitoksen vuokrasopimusta tonttien nrot 16, 18 ja 19 osalta siten, että mainitun sopimuksen alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja tarkoitus toteutuvat mahdollisimman tarkasti.



13

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun pysäköintilaitoksen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen liitteisiin nrot 2 - 3 merkityllä noin 211,5 m²:n suuruisella tontin maanalaisella osalla.

Vuokra-alueella (tontti 10585/16) pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,30 - + 2,35 ja yläpohjarakenteen vesieristysten suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,65. Vuokra-alueen (tontti 10585/16) ja pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristysten suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

14

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tonttien 10585/16 – 19 välillä 30.3.2012 voimaan tullutta pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Tontilla (AK) 10585/16 on oikeus sijoittaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennusluvan edellyttämät 39 autopaikkaa yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 alapuolelle toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontin nro 16 autopaikoista 9 sijaitsee omalla tontilla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tontin 10585/16 autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

15

Mikäli po. asuntotontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen samalla siirtämään luovutuksensaajalle myös omalta osaltaan pysäköintilaitoksen maanalaisen määräalan vuokrasopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen. Maanalaisen määräalan vuokrasopimusta ei saa siirtää erikseen kolmannelle.

16

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta



sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katu- tai AH-korttelialueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

17

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 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.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

18

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

19

Tonteilla (A-1) 10585/18 ja 19 on oikeus tonteilla 10585/16 ja 17 esteettömän porrashuoneen ja hissien käyttöön sekä kulkuun tarvittaessa ensin mainituille tonteille.

Tontit 10585/16 - 19 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen kulkuyhteyksien toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

20

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

21

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

22

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

23

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 täydennettyinä.

(A1110-95)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Y-tunnus 2411106-3) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tontin nro 17 (pinta-ala 1 013 m², os. Capellan puistotie 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2012 - 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 5 407 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 80 024 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 60 018 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 6 554 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 4 096 k-m².

3

Hitas I -järjestelmän mukaisesti Helsingin kaupungin on oltava vuokralaisena olevan yhtiön osakas. Helsingin kaupungilla (tilakeskuksella) on oikeus ostaa liitteenä nro 5 olevan sitoumuksen mukaisesti mainitusta yhtiöstä valitsemansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohta 3 - 11.

13

Vuokralainen hyväksyy pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemalleen tontille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.



14

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun pysäköintilaitoksen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen liitteisiin nrot 2 - 3 merkityllä noin 210,5 m²:n suuruisella tontin maanalaisella osalla.

Vuokra-alueella (tontti 10585/17) pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,00 - + 3,90 (ajoluiska) ja yläpohjarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,40 - + 5,60. Vuokra-alueen (tontti 10585/17) ja pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

15

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tonttien 10585/16 – 19 välillä 24.2.2012 allekirjoitettua pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Tontilla (AK) 10585/17 on oikeus sijoittaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennusluvan edellyttämät 36 autopaikkaa yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 alapuolelle toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tontin 10585/17 autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

16 - 23

Kuten ehdotuksessa A kohdat 15 – 22.

24

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 täydennettyinä.

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) ja 30 §.



Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingin yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset.

Edelleen lautakunta päätti, että Helsingin kaupungin on oltava mainitun yhtiön osakas.

(A1110-96)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiosaston päivitetty toimintaohje 2.11.2011
- 2 Asemapiirustus
- 3 Leikkauskuvat
- 4 Yhteisjärjestelysopimus
- 5 Sitoumus
- 6 Hakemus
- 7 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kalasatamaprojekti
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (Y-tunnus 2411110-0) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tontin nro 16 (pinta-ala 1 404 m², os. Junonkatu 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 840 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 101 232 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 75 924 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 4 500 k-m².

3

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

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

Alueellinen palveluyhtiö

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

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen laskutusta varten (Asta Halonen, Art and Design City Helsinki Oy Ab,



Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09 - 251 80080,
asta.halonen@adchelsinki.fi).

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

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, 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.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10585 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 tai kehittämisen



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

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän päätösehdotuksen ehdossa 5. mainitulla tavalla).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/ostajalle.

Logistiikkasuunnitelmat

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

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

Ympäristötaiteellinen maksu

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



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

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

4

Tonteilla 10585/16 - 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tonteille 10585/16 ja 20 toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

5

Tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10585/20 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

6

Tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10585/20 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

7

Tontit 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman- ja pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

8

Tonteilla 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10585/20 ja sille sijoitettavalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle sekä niiden kautta myös omilla



tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen. Samoin tonteilla 10585/16 – 19 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10585/16 – 19 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaoitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 2.11.2011 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

10

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

11

Vuokranantaja luovuttaa asuntotonttien 10585/16 – 19 vuokralaisille/omistajille liitteinä nrot 2 – 3 olevaan asemapiirustukseen ja leikkauskuviin merkityn yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 - 20 alapuolisen noin 3 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella ajaksi 1.4.2012 – 31.12.2075.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto.

12

Vuokralainen hyväksyy pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen



mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemalleen tontille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tontti 10585/16 on tarkoitus myydä Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle sekä tontit 10585/18 ja 19 Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille, jotka ovat myös pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen vuokralaisina.

Tämän vuoksi vuokralainen/tuleva omistaja luovuttaa Helsingin kaupungille rasitteena korvauksetta oikeuden vuokrata tai muuten luovuttaa käyttöoikeus tontin 10585/16 alapuolelta tonttien 10585/16 – 19 autopaikoitusta palvelevaa maanalaista pysäköintilaitosta varten.

Mikäli pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaista erityistä oikeutta ei voida kirjata mainittuihin tontteihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai mikäli pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaista autopaikka- tai muuta yhteisjärjestelyä tai rasitetta ei voida perustaa ja merkitä mainittujen tonttien osalta kiinteistörekisteriin, vuokralainen/tuleva omistaja sitoutuu tarvittaessa omalta osaltaan tarkistamaan pysäköintilaitoksen vuokrasopimusta tonttien nrot 16, 18 ja 19 osalta siten, että mainitun sopimuksen alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja tarkoitus toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

13

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun pysäköintilaitoksen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen liitteisiin nrot 2 - 3 merkityllä noin 211,5 m²:n suuruisella tontin maanalaisella osalla.

Vuokra-alueella (tontti 10585/16) pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,30 - + 2,35 ja yläpohjarakenteen vesieristysten suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,65. Vuokra-alueen (tontti 10585/16) ja pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristysten suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

14

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tonttien 10585/16 – 19 välillä 30.3.2012 voimaan tullutta pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.



Tontilla (AK) 10585/16 on oikeus sijoittaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennusluvan edellyttämät 39 autopaikkaa yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 alapuolelle toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontin nro 16 autopaikoista 9 sijaitsee omalla tontilla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tontin 10585/16 autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

15

Mikäli po. asuntotontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen samalla siirtämään luovutuksensaajalle myös omalta osaltaan pysäköintilaitoksen maanalaisen määräalan vuokrasopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen. Maanalaisen määräalan vuokrasopimusta ei saa siirtää erikseen kolmannelle.

16

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katu- tai AH-korttelialueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

17

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 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 viivästyisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

18

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.



19

Tonteilla (A-1) 10585/18 ja 19 on oikeus tonteilla 10585/16 ja 17 esteettömän porrashuoneen ja hissien käyttöön sekä kulkuun tarvittaessa ensin mainituille tonteille.

Tontit 10585/16 - 19 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen kulkuyhteyksien toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

20

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

21

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

22

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

23

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 täydennettyinä.

(A1110-95)

B

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Y-tunnus 2411106-3) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tontin nro 17 (pinta-ala 1 013 m², os. Capellan puistotie 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2012 - 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 5 407 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 80 024 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 60 018 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 6 554 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 4 096 k-m².

3

Hitas I -järjestelmän mukaisesti Helsingin kaupungin on oltava vuokralaisena olevan yhtiön osakas. Helsingin kaupungilla (tilakeskuksella) on oikeus ostaa liitteenä nro 5 olevan sitoumuksen mukaisesti mainitusta yhtiöstä valitsemansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohta 3 - 11.

13

Vuokralainen hyväksyy pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemalleen tontille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

14

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun pysäköintilaitoksen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen liitteisiin nrot 2 - 3 merkityllä noin 210,5 m²:n suuruisella tontin maanalaisella osalla.

Vuokra-alueella (tontti 10585/17) pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,00 - + 3,90 (ajoluiska) ja yläpohjarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,40 - + 5,60. Vuokra-alueen (tontti 10585/17) ja pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

15

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tonttien 10585/16 – 19 välillä 24.2.2012 allekirjoitettua pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.



Tontilla (AK) 10585/17 on oikeus sijoittaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennusluvan edellyttämät 36 autopaikkaa yhteispiha- ja asuntotonttien 10585/16 – 20 alapuolelle toteutettavaan yksityiseen maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että tontin 10585/17 autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

16 - 23

Kuten ehdotuksessa A kohdat 15 – 22.

24

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 täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osaakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja 21 § muutettuna ja kirjoitettuna auki (kohta 2) sekä lukuun ottamatta 29 § neljättä kappaletta (Sitoumuksen toimittaminen) ja 30 §.

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingin yhtiöjärjestyksen, joka sisältää 1.1.2011 tai jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas I -yhtiöjärjestyksmääräykset.

Edelleen lautakunta päättäneen, että Helsingin kaupungin on oltava mainitun yhtiön osakas.

(A1110-96)

Tiivistelmä

Kalasataman Sörnäistenniemen Junkin kortteliin nro 10585 laadittu asemakaavan muutos nro 12005 on tullut lainvoimaiseksi 15.4.2011. Sato-Rakennuttaja Oy toteuttaa mainittuun kortteliin SATO-PlusKoti asukasvaikutteisen kehityskorttelin.

Galleriatalon tontille (AK) 10585/16 toteutetaan Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:n lukuun vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 77 kappaletta (keskipinta-ala 51,7 as-m²) ja Meritori-talon tontille (AK) 10585/17 Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingin lukuun vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin 45 kappaletta (keskipinta-ala 76,00 as-m²). Tonteille toteutetaan rakennusoikeutta yhteensä 8 596 k-m² (kaava yhteensä 8 490 k-m²). Pääsuunnittelijat ovat tontilla nro 16 arkkitehti Petri Viita ArkOpen Oy:stä ja tontilla nro 17 arkkitehti Pia Ilonen Talli-toimistot Oy:stä.



Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Kalasatamasta vuokrattaisiin pitkäaikaisesti tontti 10585/16 Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle ja tontti 10585/17 Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille asuntotarkoituksiin 1.4.2012 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 6.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Sato-Rakennuttajat Oy:lle

- tontin (AK) 10585/1 (nykyinen 10585/16) vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja ja
- tontin (AK) 10585/2 (nykyinen 10585/17) vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten noudattaen Hitas I -ehtoja

31.12.2011 saakka.

Esitys osto-optiosta ja varauspäättöksen muutos

Kiinteistölautakunta päätti 26.1.2012 (50 §) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 10585/16 vuokrasopimukseen osto-option päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti muuttaa tontin nro 16 varauspäättöstä siten, että vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

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 2.3.2011 hyväksymän ja 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12005 mukaan tontti 10585/16 on enintään viisikerroksisten ja tontti 10585/17 enintään kuusi-seitsemäkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V,



AK VI-VII). Tonteille nrot 16 ja 17 on merkitty rakennusoikeutta 4 500 k-m² ja 3 990 k-m².

AK-korttelialueella saa rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005 on esityslistan liitteenä 7.

Tonttitiedot

Tontin 10585/16 pinta-ala on 1 404 m² ja osoite Junonkatu 4. Tontin 10585/17 pinta-ala on 1 013 m² ja osoite Capellan puistotie 6. Tontit on merkitty 6.10.2011 kiinteistörekisteriin.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.8.2011 (19 – 20 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle tontin 10585/16 (pinta-ala 1 404 m², os. Junonkatu) ja Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille tontin 10585/17 (pinta-ala 1 013 m², os. Capellan puistotie) rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöistä varten ajaksi 16.8.2011 – 15.2.2012.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Asunto-osaston osastopäällikkö päätti 17.10.2011 (10012 §) hyväksyä tontilla 10585/17 sijaitsevan Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingin 6.9.2011 päivätyn rakennussuunnitelman ja 6.3.2012 (8 §) velattomaksi hankinta-arvoksi 12 913 629 euroa (3 776 euroa/as-m², alv 23 %).

Rakennuslupien 13.12.2011 (467 – 468 §) mukaan tonttien 10585/16 ja 17 toteutettavat rakennusoikeudet ovat 4 500 k-m² (kaava 4 500 k-m²) ja 4 096 k-m² (kaava 3 990 k-m²). Rakennuslupien mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on tontilla nro 16 B ja tontilla nro 17 A.

Tontille nro 16 toteutettavassa Galleriatalossa on lasikatteinen keskusaula, jonka ympärille asunnot on ryhmitelty luhtikäytävien varten. Suunnitteluratkaisu antaa mahdollisuudet muunnella asuntotyypejä. Rakennustyyppin toiminnallisia ja teknisiä ominaisuuksia on tutkittu Tekes-rahoitteisessa tutkimushankkeessa 2010. Tontille nro 17 toteutettavassa Meritori-talossa on UusTöölö-talotyyppi muuntojoustavia isoja merinäköala-asuntoja tai sivuasunnoin.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja omistamisrajoituksen valvonta



Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsinki 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 Kalasataman Capella, Helsingin yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupungin on oltava yhtiön osakas. Vuokralainen on toimittanut liitteenä nro 5 olevan yhtiön osakkeiden myyntiä koskevan sitoumuksen, mistä on otettu ehto myös tontin vuokrasopimukseen.

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

Kopio kaupparekisterinotteesta, yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja rakennuttajan toimittamat sitoumukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan po. tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Alkuvuosialennus



Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta 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 määritelty maanvuokra.

Tontin maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

	K-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1850)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- 80 % vuokra e e (ind. 1850)
10585/16	4 500	38	703	6 840	126 540 101 232
10585/17	4 096 4 096	33 40	611 740	5 407 6 554	100 030 80 024 121 249 96 999

10585/16 $(4\,500 \times 38 \times 4\%) \times 18,50 - 20\%$

10585/17 $(4\,096 \times 33 \times 4\%) \times 18,50 - 20\%$ Hitas-tontin vuosivuokra
 $(4\,096 \times 40 \times 4\%) \times 18,50 - 20\%$ Sääntelemätön vertailuvuokra
(omistustalo)

Kohteet toteutetaan vapaarahoitteisina.

Rekisteröinti

Vuokralaisina olevat yhtiöt on merkitty kaupparekisteriin 8.6.2011.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiosaston päivitetty toimintaohje 2.11.2011
- 2 Asemapiirustus
- 3 Leikkauskuvat
- 4 Yhteisjärjestelysopimus
- 5 Sitoumus
- 6 Hakemus
- 7 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kalasadamaprojekti

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 210

Yhteispiha- ja asuntotonttien alapuolisen maanalaisen tilan pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10585/16 – 20)

HEL 2012-005077 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Antareksenkatu 7 ja 9, Junonkatu 4, Capellan puistotie 6, Polariksenkatu 10

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (Y-tunnus 2411110-0) (39/97), Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Y-tunnus 2411106-3) (36/97) ja Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille (Y-tunnus 2411118-6) (22/97) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tonttien nrot 16 - 20 alapuolelta liitteenä nro 1 olevaan asemapiirustukseen (ArkOpen Oy 21.3.2012) merkityn noin 3 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 95 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2013 saakka 1 758 euroa.

Vuokralaisten osuudet edellä mainitusta vuokrasta määräytyvät vuokralaisten autopaikkamäärien ja edellä mainittujen määräosien mukaan määritetyssä suhteessa.

2

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

3

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan Helsingin kaupungin



rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 2.11.2011 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

4

Vuokralaiset hyväksyvät tämän vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemilleen tai omistamilleen tonteille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tontti 10585/16 on tarkoitus myydä Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle sekä tontit 10585/18 ja 19 Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille, jotka ovat myös tämän vuokrasopimuksen vuokralaisina.

Tämän vuoksi vuokralainen/omistaja luovuttaa Helsingin kaupungille rasitteena korvauksetta oikeuden vuokrata tai muuten luovuttaa käyttöoikeus mainittujen tonttien alapuolelta tonttien 10585/16 – 19 autopaikoitusta palvelevaa maanalaista pysäköintilaitosta varten.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen mukaista erityistä oikeutta ei voida kirjata mainittuihin tontteihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai mikäli tämän vuokrasopimuksen mukaista autopaikka- tai muuta yhteisjärjestelyä tai rasitetta ei voida perustaa ja merkitä mainittujen tonttien osalta kiinteistörekisteriin, vuokralaiset/omistajat sitoutuvat tarvittaessa tarkistamaan tätä vuokrasopimusta tonttien nrot 16, 18 ja 19 osalta siten, että tämän sopimuksen alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja tarkoitus toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

5

Vuokralaiset ovat luovuttaessaan tämän vuokrasopimuksen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen velvolliset samalla siirtämään omalta osaltaan luovutuksensaajalle myös tonttien (AK) 10585/16 - 19 vuokraoikeuden rakennuksineen tai omistusoikeuden. Mainittuja tonttien vuokrasopimuksia tai omistusoikeutta ei voida luovuttaa erikseen kolmannelle.

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

6

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan asuntotonttien 10585/16 - 19 rakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevan yksityisen



yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksineen sekä muine rakenteineen ja laitteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan muutoksen nro 12005, ArkOpen Oy:n, Talli-toimistot Oy:n ja PORTAALLI arkkitehdit Oy:n piirustusten ja myöhemmin rakennusvalvontavirastossa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pysäköintilaitos sijoittuu liitteinä nrot 1 ja 3 olevien asemapiirustuksen ja leikkauskuvien (ArkOpen Oy 21.3.2012) mukaisesti pääosin tontin (AH) 10585/20 (1 891 m²) ja osin tonttien (AK) 10585/16 (211,5 m²) ja 17 (210,5 m²) sekä (A-1) 18 (418,5 m²) ja 19 (498,5 m²) alapuolelle.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava yhteensä 97 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojaa.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,00 - + 2,40 (ajoluiska tontilla nro 17 + 3.90) ja yläpohjarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,35 – +5,65.

Pysäköintilaitoksen ja vuokra-alueen (tontit 10585/16 - 20) välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

Laitoksen ajo- ja kulkuyhteydet on suunniteltava Antareksenkadulta viranomaismääräysten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen kannen on kestettävä raskaan pelastuskaluston ajo ja toiminta yhteispihatontin 10585/20 länsipuoleisten tonttien 10585/16 ja 18 välisen luiskan kohdalla.

7

Vuokralaisilla on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos rakenteineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle (tontit 10585/16 – 20) sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita mainittuja tontteja palvelevaa pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle (tonteille 10585/16 – 20) (maanpinnalle).



8

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan liitteenä nro 4 olevan tonttien 10585/16 – 20 välillä 30.3.2012 voimaan tulleen pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevan yhteisjärjestelysopimuksen ehtoja.

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Tonteilla (AK, A-1) 10585/16 – 19 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennuslupien edellyttämät 97 autopaikkaa (tontti 16: 39 ap, tontti 17: 36 ap, tontti 18: 10 ap, tontti 19: 12 ap) pääosin yhteispihatontille (AH) 10585/20 ja osin edellä mainituille tonteille toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10585/20 sekä asuntotonttien 10585/16 – 17 vuokrasopimuksiin ja 18 ja 19 kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto, jolla mainitut tontit oikeuttavat vuokralaiset rakentamaan, käyttämään, huoltamaan, korjaamaan ja uudistamaan laitosta rakenteineen ja laitteineen tonttien alapuolisessa maanalaisessa tilassa ja tonteilla.

9

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

10

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

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tonteilla 10585/16 - 20 pysäköintilaitoksen savunpoistokuilua ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka, ellei asiassa



ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

11

Vuokralaiset ovat velvolliset sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää vuokra-alueen ja tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tai kauppakirjoihin.

12

Vuokralaiset ovat velvolliset kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katu- tai AH-korttelialueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

Tällöin vuokralaiset ovat velvolliset erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

13

Vuokralaiset ovat velvolliset korvauksetta sallimaan tonttien 10585/16 – 19 yhteiseen käyttöön toteutettavien väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen ja alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvien syöttöasemien ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

14

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 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.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

15

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



Vuokralaiset ovat velvolliset korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

16

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

17

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisille aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja vuokra-alueen ennallistamiskuluista, jotka vuokralaisille saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kiinteistölautakunta päästä luovuttaa pitkäaikaisesti tonttien 10585/16 - 19 maanalaista määrääalaa tai 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.

Tällöin vuokralaiset ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

18

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

19

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

(A4110-8)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot



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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Tonttiosaston toimintaohje 2.11.2011
- 3 Leikkauskuvat
- 4 Yhteisjärjestelysopimus
- 5 Hakemus
- 6 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kalasatamaprojekti
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (Y-tunnus 2411110-0) (39/97), Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (Y-tunnus 2411106-3) (36/97) ja Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille (Y-tunnus 2411118-6) (22/97) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tonttien nrot 16 - 20 alapuolelta liitteenä nro 1 olevaan asemapiirustukseen (ArkOpen Oy 21.3.2012) merkityn noin 3 230 m²:n suuruisen maanalaisen määrälän autopaikoitusta varten ajaksi 1.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 95 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2013 saakka 1 758 euroa.

Vuokralaisten osuudet edellä mainitusta vuokrasta määräytyvät vuokralaisten autopaikkamäärien ja edellä mainittujen määräosien mukaan määritetyssä suhteessa.



2

Vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) mukaisia varausehtoja.

3

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 2.11.2011 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

4

Vuokralaiset hyväksyvät tämän vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisen hallitsemilleen tai omistamilleen tonteille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tontti 10585/16 on tarkoitus myydä Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle sekä tontit 10585/18 ja 19 Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille, jotka ovat myös tämän vuokrasopimuksen vuokralaisina.

Tämän vuoksi vuokralainen/omistaja luovuttaa Helsingin kaupungille rasitteena korvauksetta oikeuden vuokrata tai muuten luovuttaa käyttöoikeus mainittujen tonttien alapuolelta tonttien 10585/16 – 19 autopaikoitusta palvelevaa maanalaista pysäköintilaitosta varten.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen mukaista erityistä oikeutta ei voida kirjata mainittuihin tontteihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai mikäli tämän vuokrasopimuksen mukaista autopaikka- tai muuta yhteisjärjestelyä tai rasitetta ei voida perustaa ja merkitä mainittujen tonttien osalta kiinteistörekisteriin, vuokralaiset/omistajat sitoutuvat tarvittaessa tarkistamaan tätä vuokrasopimusta tonttien nrot 16, 18 ja 19 osalta siten, että tämän sopimuksen alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja tarkoitus toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

5

Vuokralaiset ovat luovuttaessaan tämän vuokrasopimuksen kohteena olevan vuokraoikeuden rakennuksineen velvolliset samalla siirtämään omalta osaltaan luovutuksensaajalle myös tonttien (AK) 10585/16 - 19 vuokraoikeuden rakennuksineen tai omistusoikeuden. Mainittuja tonttien vuokrasopimuksia tai omistusoikeutta ei voida luovuttaa erikseen kolmannelle.



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

6

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan asuntotonttien 10585/16 - 19 rakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevan yksityisen yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksineen sekä muine rakenteineen ja laitteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan muutoksen nro 12005, ArkOpen Oy:n, Talli-toimistot Oy:n ja PORTAA-LI arkkitehdit Oy:n piirustusten ja myöhemmin rakennusvalvontavirastossa hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pysäköintilaitos sijoittuu liitteinä nrot 1 ja 3 olevien asemapiirustuksen ja leikkauskuvien (ArkOpen Oy 21.3.2012) mukaisesti pääosin tontin (AH) 10585/20 (1 891 m²) ja osin tonttien (AK) 10585/16 (211,5 m²) ja 17 (210,5 m²) sekä (A-1) 18 (418,5 m²) ja 19 (498,5 m²) alapuolelle.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava yhteensä 97 autopaikkaa. Laitokseen ei sijoiteta väestönsuojaa.

Pysäköintilaitoksen lattiapinnan korkeusasema vaihtelee ja on likimäärin tasolla + 2,00 - + 2,40 (ajoluiska tontilla nro 17 + 3.90) ja yläpohjarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnan korkeusasema vaihtelee ollen likimäärin tasolla + 5,35 – +5,65.

Pysäköintilaitoksen ja vuokra-alueen (tontit 10585/16 - 20) välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

Laitoksen ajo- ja kulkuyhteydet on suunniteltava Antareksenkadulta viranomaismääräysten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen kannen on kestettävä raskaan pelastuskaluston ajo ja toiminta yhteispihatontin 10585/20 länsipuoleisten tonttien 10585/16 ja 18 välisen luiskan kohdalla.

7

Vuokralaisilla on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos rakenteineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle (tontit 10585/16 – 20) sekä käyttää,



huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita mainittuja tontteja palvelevaa pysäköintilaitostoimintaa varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle (tonteille 10585/16 – 20) (maanpinnalle).

8

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan liitteenä nro 4 olevan tonttien 10585/16 – 20 välillä 30.3.2012 voimaan tulleen pysäköintilaitoksen käyttöä ja kustannuksia koskevan yhteisjärjestelysopimuksen ehtoja.

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Tonteilla (AK, A-1) 10585/16 – 19 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennuslupien edellyttämät 97 autopaikkaa (tontti 16: 39 ap, tontti 17: 36 ap, tontti 18: 10 ap, tontti 19: 12 ap) pääosin yhteispihatontille (AH) 10585/20 ja osin edellä mainituille tonteille toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10585/20 sekä asuntotonttien 10585/16 – 17 vuokrasopimukseen ja 18 ja 19 kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto, jolla mainitut tontit oikeuttavat vuokralaiset rakentamaan, käyttämään, huoltamaan, korjaamaan ja uudistamaan laitosta rakenteineen ja laitteineen tonttien alapuolisessa maanalaisessa tilassa ja tonteilla.

9

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

10

Vuokralaiset omistavat pysäköintilaitoksen ajo- ja



jalankulkuyhteyksineen sekä kaikkine muine siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen sekä sen rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tonteilla 10585/16 - 20 pysäköintilaitoksen savunpoistokuilua ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta.

11

Vuokralaiset ovat velvolliset sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää vuokra-alueen ja tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tai kauppakirjoihin.

12

Vuokralaiset ovat velvolliset kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katu- tai AH-korttelialueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

Tällöin vuokralaiset ovat velvolliset erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista.

13

Vuokralaiset ovat velvolliset korvauksetta sallimaan tonttien 10585/16 – 19 yhteiseen käyttöön toteutettavien väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen ja alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvien syöttöasemien ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisen, käytön, ylläpidon, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

14



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 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.



Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

15

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralaiset ovat velvolliset kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaussosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralaiset ovat velvolliset korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

16

Vuokralaiset ovat velvolliset noudattamaan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

17

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisille aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja vuokra-alueen ennallistamiskuluista, jotka vuokralaisille saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kiinteistölautakunta päättä luovuttaa pitkäaikaisesti tonttien 10585/16 - 19 maanalaista määrääalaa tai 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.

Tällöin vuokralaiset ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

18

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

19



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

(A4110-8)

Tiivistelmä

Kalasataman asuntotonttien (AK) 10585/16 ja 17 sekä (A-1) 18 ja 19 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (97 kpl) tullaan sijoittamaan pääosin yhteispihatontille (AH) 10585/20 sekä osin mainituille asuntotonteille toteutettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että tonttien 10585/16 - 20 alapuolinen noin 3 230 m²:n suuruinen määräala vuokrattaisiin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (39/97), Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (36/97) ja Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille (22/97) niiden autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa autopaikoitusta varten 1.4.2012 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 5.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Sato-Rakennuttajat Oy:lle tontit (AK) 10585/1 (nykyisin 16) ja 2 (nykyisin 17) sekä tontit (A-1) 10585/3-14 (nykyisin 18 ja 19) päätöksestä ilmenevin rahoitus- ja hallintamuodoin 31.12.2011 saakka.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.8.2011 (23 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Junonkatu 4:lle (31/66) ja Asunto Oy Kalasataman Capella, Helsingille (35/66) tontin (AH) 10585/20 (pinta-ala 1 891 m², os. Antareksenkatu) alapuolelta noin 1 891 m²:n suuruisen maanalaisen määrään yksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten ajaksi 16.8.2011 - 15.2.2012.

Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin yhteispihatontille (AH) 10585/20 ja osin tonteille (AK) 10585/16 ja 17 sekä tonteille (A-1) 18 ja 19.

Asemakaava- ja tonttitiedot



Kaupunginvaltuuston 2.3.2011 hyväksymän ja 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12005 mukaan tontti 10585/20 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

AH-korttelialueella saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila AH-korttelialueella sijaitsevan pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle. Autopaikkainormi on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m² ja A-1 -korttelialueella 2 ap/asunto.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12005 on esityslistan liitteenä 6.

Tonttitiedot

Tonttien 10585/16, 17, 18, 19 ja 20 pinta-alat ovat 1 404 m², 1 013 m², 603 m², 720 m² ja 1 891 m² sekä osoitteet Junonkatu 4, Capellan puistotie 6, Antareksenkatu 9, Polariksenkatu 10 ja Antareksenkatu 7. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10. ja 27.10.2011.

Yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan niiden autopaikoitusta palvelevat maanalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa yhteispihatonteista tai yhteispiha- ja asuntotonteista asuntotonttien luovutusten ohella erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla luovutuksensaajille maanalaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin tai yhteispiha- ja asuntotonttien vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto. Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Menettely on vastaava kuin Arabianrannassa.

Suunnitelmat ja autopaikkojen sijoittuminen

Vuokra-alueelle (3 230 m²) on tarkoitus toteuttaa yksityinen yksikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos. Laitos ulottuu liitteiden nrot 1 ja 3 mukaisesti pääosin yhteispihatontille 10585/20 (1 891 m²) ja osittain myös asuntotonteille 10585/16 – 19 (yhteensä 1 339 m²).



Tonteille 10585/16 – 19 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12005 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (97 kappaletta) yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti mainittuun pysäköintilaitokseen.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaikat säilyvät mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

Tästä pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kala-sataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10585/20 ja asuntotonttien nrot 16 – 19 vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin rasitteenluonteinen ehto.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 10585/20 maanalaisen tilan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

Asiassa esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti, että pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksesta perittäisiin vuokraa vain yhteispihatontin 10585/20 alapuolisen määräalan (1 891 m²) osalta. Asuntotonttien alapuolella olevien pysäköintilaitoksen rakenteiden osalta ei ole peritty vuokraa.

Maanvuokra

Vuokra-alueelle sijoittuvaa laitoksen pinta-alaa 1 891 m² voitaneen käyttää kerrosneliömetrimääränä.

Alueen vuokra määräytyy mainitun päätöksen mukaan seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1850)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1850)
	1 891	1	18,50	95	1 758

$$(1\,891 \times 1 \times 5 \%) \times 18,50$$

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449



[martti.tallila\(a\)hel.fi](mailto:martti.tallila(a)hel.fi)

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Asemapiirustus |
| 2 | Tonttiosaston toimintaohje 2.11.2011 |
| 3 | Leikkauskuvat |
| 4 | Yhteisjärjestelysopimus |
| 5 | Hakemus |
| 6 | Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005 |

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kalasatamaprojekti
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 211

**Suursuon Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimusasia (Oulunkylä,
Maunula, tontti 28320/11)**

HEL 2011-009599 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti Suursuon Ostoskeskus Oy:lle yhtiön 23.11.2011 päivätyn maanvuokrasopimusta koskevan kirjeen johdosta seuraavaa:

1

Lautakunta katsoo, että tontin 28320/11 nykyisen maanvuokran poistaminen kolmen vuoden ajalta ei ole perusteltua, koska nykyinen maanvuokra on selvästi alemmalla tasolla kuin useimmilla saman aikakauden ostoskeskuksilla. Vuokraa ei ole tarkistettu vuoden 2008 jälkeen.

2

Lautakunta toteaa, että kaupunki pyrkii käytettävissään olevin keinoin edesauttamaan ostokeskuksen yrittäjien sijoittumista Maunulan keskustan alueelle. Kaupunki on pyrkinyt kaavoituksen keinoin turvaamaan pienliiketilän säilymisen keskustassa. Asemakaavassa on osoitettu uutta pienliiketilaa 900 k-m², jonka toteutumista on myös turvattu rajoittamalla liiketilojen kokoa. Uuden ostoskeskustontin varausehdoissa on ja luovutusehdot tulevat sisältämään velvoitteen, jonka mukaan yhtiön on tarjottava pienliiketilaja vanhan ostoskeskuksen yrittäjille.

3

Lautakunta toteaa, että kehittämissuunnitelman laatimiskustannusten korvaaminen ei anna aiheutta toimenpiteisiin. Vaatimus ei perustu lakiin eikä vuokrasopimuksessa edellytettyyn yhteistoimintaan kaupungin kanssa. Asiaan on aikaisemmin vastattu kiinteistöviraston kirjeellä 3.6.2008.

4

Lautakunta katsoo, että vuokralaisen tulee noudattaa maanvuokralakia ja maanvuokrasopimuksen ehtoja. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasopimuksen päättyessä purkamaan vuokra-alueella olevat rakennuksensa ja jättämään vuokra-alueen siistittynä vuokranantajan vapaaseen hallintaan, jos muuta ei ole erikseen sovittu.



Lautakunta katsoo kuitenkin, että Maunulan keskustan uuden asemakaavan toteutuksen kannalta on tässä kyseisessä tapauksessa perusteltua, että kaupunki osallistuu enintään yhden kolmasosan suuruisella osuudella AK-tontilla 28316/1 sijaitsevan ostoskeskusrakennuksen purkukustannuksiin. Osallistumisen edellytys on, että rakennuksen purkaminen tapahtuu vuokralaisen toimesta ja kustannuksella vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Purkamisen pitää olla toteutettu puolen vuoden kuluessa siitä, kun KL-tontille 28211/2 rakennettavat pienliiketilat ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi. Lautakunta oikeuttaa tonttiosaston sopimaan järjestelyn yksityiskohdista yhtiön kanssa ennen rakennuksen purun aloittamista.

Käsittely

Esko Patrikainen: Esityksen muutos:

Päätösehdotuksen ensimmäistä kappaletta muutetaan poistamalla sana "vastata". Kysymys ei ole vastauksen antamisesta vaan päätöksen tekemisestä, jolla kaupunki sitoutuu osallistumaan enintään 1/3:n suuruisella osuudella Suursuon ostoskeskuksen purkukustannuksiin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asianajotoimisto Alex Oy:n kirje 23.11.2011
- 2 Apulaiskaupunginjohtajan vastauskirje 8.12.2011
- 3 Kaavamuutoskartta
- 4 Kiinteistöviraston kirje 3.6.2008

Otteet

Ote
Vuokralaisen asiamies

Kaupunginhallitus
Kv/hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vastata Suursuon Ostoskeskus Oy:lle yhtiön 23.11.2011 päivätyn maanvuokrasopimusta koskevan kirjeen johdosta seuraavaa:



1

Lautakunta katsoo, että tontin 28320/11 nykyisen maanvuokran poistaminen kolmen vuoden ajalta ei ole perusteltua, koska nykyinen maanvuokra on selvästi alemmalla tasolla kuin useimmilla saman aikakauden ostoskeskuksilla. Vuokraa ei ole tarkistettu vuoden 2008 jälkeen.

2

Lautakunta toteaa, että kaupunki pyrkii käytettävissään olevin keinoin edesauttamaan ostokeskuksen yrittäjien sijoittumista Maunulan keskustan alueelle. Kaupunki on pyrkinyt kaavoituksen keinoin turvaamaan pienliiketilän säilymisen keskustassa. Asemakaavassa on osoitettu uutta pienliiketilaa 900 k-m², jonka toteutumista on myös turvattu rajoittamalla liiketilojen kokoa. Uuden ostoskeskustontin varausehdoissa on ja luovutusehdot tulevat sisältämään velvoitteen, jonka mukaan yhtiön on tarjottava pienliiketilaja vanhan ostoskeskuksen yrittäjille.

3

Lautakunta toteaa, että kehittämissuunnitelman laatimiskustannusten korvaaminen ei anna aiheutta toimenpiteisiin. Vaatimus ei perustu lakiin eikä vuokrasopimuksessa edellytettyyn yhteistoimintaan kaupungin kanssa. Asiaan on aikaisemmin vastattu kiinteistöviraston kirjeellä 3.6.2008.

4

Lautakunta katsoo, että vuokralaisen tulee noudattaa maanvuokralakia ja maanvuokrasopimuksen ehtoja. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasopimuksen päättyessä purkamaan vuokra-alueella olevat rakennuksensa ja jättämään vuokra-alueen siistittynä vuokranantajan vapaaseen hallintaan, jos muuta ei ole erikseen sovittu.

Lautakunta katsoo kuitenkin, että Maunulan keskustan uuden asemakaavan toteutuksen kannalta on tässä kyseisessä tapauksessa perusteltua, että kaupunki osallistuu enintään yhden kolmasosan suuruisella osuudella AK-tontilla 28316/1 sijaitsevan ostoskeskusrakennuksen purkukustannuksiin. Osallistumisen edellytys on, että rakennuksen purkaminen tapahtuu vuokralaisen toimesta ja kustannuksella vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Purkamisen pitää olla toteutettu puolen vuoden kuluessa siitä, kun KL-tontille 28211/2 rakennettavat pienliiketilat ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi. Lautakunta oikeuttaa tonttiosaston sopimaan



järjestelyn yksityiskohdista yhtiön kanssa ennen rakennuksen purun aloittamista.

Esittelijä

Suursuon Ostoskeskus Oy:n kirje

Suursuon Ostoskeskus Oy on lähettänyt kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajalle (Kaj) esityslistan liitteenä nro 1 olevan 23.11.2011 päivätyn kirjeen, jossa on esitetty kaupungille maanvuokrasopimuksen päättymiseen liittyviä ehtoja ja vaatimuksia.

Kaj on ilmoittanut yhtiölle esityslistan liitteenä nro 2 olevalla 8.12.2011 päivätyllä kirjeellä, että kiinteistöviraston tonttiosasto tulee neuvottelemaan asiasta. Kiinteistöviraston tonttiosaston ja yhtiön välinen neuvottelu on pidetty 17.1.2012. Tapaamisessa sovittiin että, kaupungin vastaus yhtiön vaatimuksiin valmistellaan kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi.

Taustaa

Maunulan keskustan asemakaava nro 11326 on tullut lainvoimaiseksi 21.8.2009. Kaavamuutoskartta on esityslistan liitteenä nro 3.

Asemakaava mahdollistaa Maunulan uuden palvelukeskuksen toteuttamisen. KL-tontille 28211/2 on mahdollista rakentaa yhteensä 2 200 k-m²:n suuruiset päivittäistavaramyymälän ja pienliikkeiden tilat sekä YY-tontille 28211/3 kirjasto-, nuoriso- ja työväenopiston tiloja yhteensä 2 800 k-m².

Nykyinen Suursuon ostoskeskus sijaitsee uuden asemakaavan mukaisella AK-tontilla 28316/1, jolle voidaan rakentaa asuinkerrosalaa 3 000 k-m² ja 500 k-m² liiketilaa pienyrityksille. Kaavan toteuttaminen edellyttää alueella toimivan nykyisen ostoskeskuksen purkamista.

Maanvuokrasopimus

Suursuon Ostoskeskus Oy:lle on vuokrattu entinen AL-tontti 28320/11. Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus päättyi 31.12.2003. Sen jälkeen sopimusta on jatkettu 3 vuotta kerrallaan, ja vuoden 2008 alusta lukien kaavavalitus- ja rakennuksen suojeluprosessin vireillä olosta johtuen sopimus on ollut voimassa 6 kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Vuoden 2008 jälkeen tontinvuokraan ei ole tehty tarkistuksia.

Maanvuokrasopimuksen kohtuullistaminen



Yhtiö on esittänyt 16.9.2009 lähettämässään kirjeessä maanvuokran poistamista kolmelta viime vuodelta. Perusteluna on yrittäjien toimintaedellytysten säilyttäminen ja palvelujen tason säilyttäminen.

Esittelijän mielestä yhtiön nykyinen tontinvuokra on vastaaviin ostoskeskuksiin nähden varsin edullinen eikä perusteita vuokran poistamiselle ole olemassa. Vuokra vastaa noin puolta vastaavien ostokeskusten tasosta. Vuokran poistamista ei yhtiön taholta ole esitetty käytettäväksi sopimusvelvoitteiden täyttämiseen vaan toiminnan kannattavuuden parantamiseen. Yhtiön tulisi sovittaa toimintansa ja taloutensa suunnittelu niin, että toiminta muutaman vuoden kuluttua päättyy ja vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet kuten purkuvelvoite joudutaan täyttämään.

Pienliiketilän tarjonta

Suursuon Ostoskeskus Oy on kirjeessään esittänyt, että kaavaratkaisu vähentää merkittävästi pienliiketilän määrää Maunulassa ja että kaupungin tulisi tarjota yrittäjille korvaavia tiloja.

Kaupungilla on vähäiset mahdollisuudet järjestää ostokeskuksen yrityksille korvaavia tiloja Maunulan keskustan läheisyydestä yksityisten omistamista tiloista. Kaupunki on selvittänyt talous- ja suunnittelukeskuksen toimesta Maunulan keskustan alueen tilatarjontaa ja todennut, että yritysten tarvitsemaa vanhoissa tiloissa olevaa tietyn kokoista ja sopivan hintaista toimitilaa on vain satunnaisesti tarjolla. Esikaupunkialueille ei yleensä ole rakennettu kovin paljoa toimitilaa, eikä vapaata toimitilaa siten ole merkittävästi tarjolla.

Maunulan keskustaan laaditussa asemakaavassa on osoitettu pienliiketilaa uuden päivittäistavarakaupan yhteyteen 400 k-m² ja 500 k-m² uusien asuintalojen alakertaan. Rajoittamalla asemakaavassa liiketilojen kokoa on pyritty turvaamaan pienliiketilojen säilyminen keskustan alueella.

Asiaan on aikaisemmin vastattu esityslistan liitteenä nro 4 olevalla 3.6.2008 päivätyllä virastokirjeellä.

Suursuon Ostoskeskus Oy:ltä saadun tiedon mukaan oli vuonna 2011 yhtiössä 15 osakkeenomistajaa, joista 9 oli yksityishenkilöitä. Näistä osa toimii yrittäjinä omissa tiloissa. Suurempia osakkeenomistajia edustavat Eläkevakuutusyhtiö Varma ja Rautakirja Oy. Suursuon ostokeskuksen tilojen kokonaismäärä on noin 1 740 k-m².

Uuden ostoskeskustontin 28211/2 varausehdoissa on ja luovutusehdot tulevat sisältämään velvoitteen, jonka mukaan yhtiön on tarjottava pienliiketiloina vanhan ostoskeskuksen yrittäjille.



Nykyisen ostoskeskuksen toiminta voi jatkua siihen saakka, kunnes uusi ostoskeskus valmistuu. Arviolta se avautuu vuonna 2014. Kaikkiaan Maunulan keskuksen liiketila kasvaa nykyiseen verrattuna yli 1 100 k-m².

Korvaus kehittämissuunnitelmasta

Suursuon Ostoskeskus Oy:n esityksen mukaan kaupungin tulisi korvata yhtiön vuonna laatiman kehittämissuunnitelman kustannukset noin 28 900 euroa.

Yhtiölle on vastattu kiinteistöviraston kirjeellä 3.6.2008. Vastauksessa on todettu, että Suursuon Ostoskeskus Oy:n esittämä korvausvaatimus kehittämissuunnitelman laatimisesta ei perustu lakiin eikä vuokrasopimuksessa edellytettyyn yhteistoimintaan kaupungin kanssa.

Kaupungin vastaanotto

Esittelijä toteaa, että vuokralainen ei ole tuonut esille sellaisia seikkoja, jotka antaisivat perustellun syyn vuokrasopimuksen päättyessä luopua purkuvelvoitteen noudattamisesta. Kaupungin kannalta on kuitenkin tärkeää, että valtuuston hyväksymä Maunulan keskustan asemakaava toteutuisi mahdollisimman ripeästi. Vuodesta 2003 lähtien sopimusta on jatkettu lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, joka on vaikuttanut epäilemättä negatiivisesti liiketoiminnan suunnitelmallisuuteen.

Kaupungin edun mukaista olisi hakea ratkaisua, joka johtaisi asemakaavan toteutumiseen.

Esittelijän mielestä voidaan siten tässä kyseisessä tapauksessa katsoa tarkoituksenmukaiseksi, että kaupunki osallistuisi enintään 1/3 suuruuisella osuudella rakennuksen purkukustannuksiin. Kaupungin osallistumisen lähtökohtana ja edellytyksenä on, että yhtiö vastaa sopimukseen perustuvan purkuvelvoitteen täyttämistä. Kun yhtiö on täyttänyt velvoitteensa ja purkaminen on suoritettu, kaupunki osallistuisi purkukustannuksiin enintään yhden kolmasosan osuudella. Rakennus on yksikerroksinen betonirakennus, jonka purkukustannuksia ei ole arvioitu. Rakennuksen tilavuus on 9 405 m³. Käyttämällä toimitilarakennusten purkukustannusarviohintaa 15 - 20 euroa/m³, olisi kokonaiskustannusarvio 141 000 - 184 000 euroa ja kolmasosa siitä 47 000 - 61 300 euroa.

Rakennuksen purkamisessa tulee noudattaa tonttiosaston laatimia purkuehtoja ja järjestelystä tulee sopia ennen purkutöiden aloittamista yksityiskohtaisesti tonttiosaston kanssa. Purkaminen tulee toteuttaa puolen vuoden kuluessa sopimuksen päättämisestä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö



Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asianajotoimisto Alex Oy:n kirje 23.11.2011
- 2 Apulaiskaupunginjohtajan vastauskirje 8.12.2011
- 3 Kaavamuutoskartta
- 4 Kiinteistöviraston kirje 3.6.2008

Otteet

Ote

Vuokralaisen asiamies
Kaupunginhallitus
Kv/hallinto-osasto

Otteen liitteet



§ 212

**Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi
asuinkerrostalotontille (Toukola, Arabianranta, tontti 23124/29)**

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R4, Posliinikatu 8

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvä jäljempänä mainittu tontti lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 23124/29 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

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

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin



sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvin osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvä jäljempänä mainittu tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 23124/29 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.



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

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvin osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Toukolan Arabianrannan asemakaavan muutokseen nro 11499 on merkitty asuinkerrostalotontti (AK) 23124/29, jonka rakennusoikeus on 4 400 k-m². Tontti on ollut aikaisemmin varattuna omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja (ns. puoli-hitaskohde), ja hanketta on ollut vaikeaa saada liikkeelle.

Asuntotuotantotoimisto on ilmoittanut, että kohde rakennetaan valmiiksi. Asukkaille pyritään tarjoamaan erilaisia etukäteen hinnoiteltuja vaihtoehtoja (lähinnä sisustusratkaisuja), joista he voivat valita. Tämän vuoksi lautakunta päätti 22.3.2012, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Tontille tulee nyt vahvistaa uudet vuokrauserusteet.



Vuokran määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotontin laskennallisen kerrosneliömetrihinnan (k-m²-hinnan) hintatasossa (2/2012, ind. 1850) esitetään olevan asuintilojen osalta noin 555 euroa. Julkisten lähipalvelurakennusten tilojen k-m² -hinnan esitetään olevan noin 278 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,22 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006 (222 §) varata tontin 23124/29 asuntotuotantotoimistolle omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja (ns. puoli-hitas) 31.12.2007 saakka.

Varausajan jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 16.2.2009 (235 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2009 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2010 (171 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2010 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Varauspäätöksen muutos

Kiinteistölautakunta päätti 22.3.2012, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin muutoin päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 21.6.2006 hyväksymän ja 4.8.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11499 mukaan tontti 23124/29 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI). Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m².

Tontille on merkitty rakennusala, jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvitaloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta (par). Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia lähipalvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennusten katutasoon.



Autopaikkannormi on asuntojen osalta 1 ap/140 k-m². Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle enintään 250 metrin kävelymatkan päähän tontista.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499 on esityslistan liitteenä 1.

Tonttitiedot

Tontti 23124/29 on merkitty 10.4.2007 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 366 m² ja osoite Posliinikatu 8.

Tonttien maaperätiedot ja paalutuskustannukset

Kaupunki on osittain puhdistanut Arabianrannan maaperän ja suorittanut esirakentamisen ennen talonrakentamisen käynnistymistä ottaen huomioon po. osa-alueiden pohjarakentamista koskevan suunnitteluohjeen. Esirakentaminen on koko Arabianrannan ranta-alueella kallista ja haastavaa. Esirakentamisen jälkeen rakennukset perustetaan paaluilla. Asuntotonttikohdaiset rakennuskustannuksiin sisältyvät paalutuskustannukset ovat Arabianrannan pohjoispäässä arviolta noin 100 - 200 euroa/k-m².

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2008 (64 §) vahvistaa Arabianrannan etelä- ja pohjoisosien asuinkerrostalotonttien (AK) 23100/57, 63 ja 65 sekä 27671/12 ja 8.9.2010 (200 §) asuinkerrostalotonttien (AK) 23100/51 ja 54 vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien vuosivuokrat määräytyvät pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Ottaen huomioon alueen rakennusoikeuden nykyinen arvo, tontin paalutuskustannukset sekä sijoittuminen asuntoalueella mereen nähden asuntotontin 23124/29 vuosivuokraa määritettäessä voitaisiin pitää perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana myös 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.



Sen sijaan kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen (aputilojen) osalta vuokraa ei esitetä perittäväksi.

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

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotontin laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (2/2012, ind. 1850) on asuintilojen osalta noin 555 euroa. Julkisten lähipalvelurakennusten tilojen k-m² -hintaa on noin 278 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan asuntotontilla noin 2,22 euroa/as-m²/kk.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuuston päätösten 7.6.2000 (145 §), 20.6.2001 (215 §), 10.12.2003 (281 §), 27.10.2004 (269 §), 13.12.2006 (321 §) ja 29.8.2007 (206 §) ja 27.2.2008 (64 §) mukaan Arabianrannan asuntotontit vuokrataan 31.12.2099 saakka ja tonttien vuokrataso tarkistetaan 30 vuoden välein (1.1.2030, 1.1.2060 ja 1.1.2090) käypää maanhintaa vastaavaksi.

Vuokran tarkistusta tehtäessä tulisi käyttää päätösehdotuksesta ilmenevällä tavalla perusteena kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.11.1995 (372 §) ilmeneviä prosenttiperusteita tai kaupungin kulloinkin tonttien vuokrauksissa käyttämiä prosenttiperusteita. Maanvuokran tarkistusajankohdat ovat samat kuin Etelä-Hermannin ja Latokartanon asuntoalueilla.

Esittelijän mielestä po. tontti on luovutettava vastaavasti 31.12.2099 saakka.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11499

Otteet



Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 213

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 27.3. - 5.4.2012 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	20
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	20
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	69 - 73
Tonttiosaston osastopäällikkö	46 - 49
Tonttiosaston elinkeino toimiston toimistopäällikkö	53 - 55
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	69

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



§ 214

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Suutarilan (40. ko) Sarastustien alueen asemakaavan muutosehdotus nro 12108

HEL 2011-004819

Kiinteistövirasto/Päätätj

23.5.2012/Määräaika/To

2

Tapanilan (39. ko) Päivöläntie 15 ja Seunaläntie 4 tonttien asemakaavan muutosehdotus nro 12107

HEL 2011-004681

Kiinteistövirasto/Päätätj

23.5.2012/Määräaika/To

3

Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12097, jäähalli

HEL 2011-000603

13.3.2012

Kiinteistövirasto/Päätätj

23.5.2012/Määräaika/To

4

Sörnäinen (10. ko), Koksikadun alueen asemakaavan muutosehdotus nro 12106

HEL 2011-008327

Kiinteistövirasto/Päätätj

30.5.2012/Määräaika/To

5

Länsisataman (20. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12101, Jätkäsaaren tornihotelli (AB Invest AS)

HEL 2011-005696

23.3.2012

Kiinteistölautakunta/Päätätj

30.5.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä



vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalauseuntojen osalta:

1

Suutarilan (40. ko) Sarastustien alueen asemakaavan muutosehdotus
nro 12108
HEL 2011-004819
Kiinteistövirasto/Päätätjä
23.5.2012/Määräaika/To

2

Tapanilan (39. ko) Päivöläntie 15 ja Seunaläntie 4 tonttien
asemakaavan muutosehdotus nro 12107
HEL 2011-004681
Kiinteistövirasto/Päätätjä
23.5.2012/Määräaika/To

3

Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12097, jäähalli
HEL 2011-000603
13.3.2012
Kiinteistövirasto/Päätätjä
23.5.2012/Määräaika/To

4

Sörnäinen (10. ko), Koksikadun alueen asemakaavan muutosehdotus
nro 12106
HEL 2011-008327
Kiinteistövirasto/Päätätjä
30.5.2012/Määräaika/To

5

Länsisataman (20. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12101,
Jätkäsaaren tornihotelli (AB Invest AS)
HEL 2011-005696
23.3.2012
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
30.5.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävinä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä



04.04.2012

Vp/4

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



§ 215

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

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

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

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



04.04.2012

Vp/6

§ 216

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



04.04.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Nina Suomalainen

Tuomas Viskari

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 19.04.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



04.04.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 203 §, 204 §, 205 §, 206 §, 207 §, 208 §, 209 §, 210 §, 211 §

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



04.04.2012

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 197 §, 200 §

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.



04.04.2012

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,



04.04.2012

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



04.04.2012

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



04.04.2012

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.