



04.10.2012

Kokousaika 04.10.2012 klo 16:00 - 17:57

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula
Ekholm-Talas, Heidi

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
paitsi 516 §
paitsi 516 §

Lohi, Jyrki
Molander, Sole
Saarinen, Olli
Soitu, Kermen
Valve, Tuomo
Viskari, Tuomas
Merikanto, Miikka

504 - 523 §, klo 16:04 - 17:57

503 - 509 §, klo 16:00 - 17:16
varajäsen
504 - 523 §, klo 16:01 - 17:57

Muut

Bogomoloff, Harry

kaupunginhallituksen edustaja
504 - 507 §, klo 16:14 - 16:50
apulaiskaupunginjohtaja
virastopäällikkö
vs. osastopäällikkö
tilakeskuksen päällikkö
osastopäällikkö
vs. viestintäpäällikkö
lakimies
projektipäällikkö
asiantuntija
504 §, klo 16:03 - 16:23

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö

Stauffer
§ 503 - 504 ja 520 - 523



04.10.2012

Tilakeskus

Hiltunen

§ 505 - 509

Tonttiosasto

Tuuttila

§ 510 - 519



04.10.2012

§	Asia	
503	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
504	Vp/6	Asiantuntijan kuuleminen
505	Tila/1	Kalasadamaan toteutettavan päiväkodin vuokraaminen HOAS:lta
506	Tila/2	Finlandia-talon uudet huoltoliikennetilat; lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
507	Tila/3	Hietalahden hallin muutostyö Vanhan kauppahallin kauppiaiden väistötilaksi; hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijavalinta
508	Tila/4	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Yrjö Hakasen ym. valtuustoaloitteesta koskien peruskorjausten vuokravaikutusten tasoittamista
509	Tila/5	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista
510	To/1	Huoltoasematonttia koskevan vuokrasopimuksen uusiminen ja vuokraajan jatkaminen Pitäjänmäessä (tontti 46026/3)
511	To/2	Kalasadaman Fiskarin korttelin tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10590/1 - 3)
512	To/3	Toimistotontin myyminen osto-option perusteella Kiinteistö Oy Triottolle (Oulunkylä, Metsälä, tontti 28299/16)
513	To/4	Esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin myymiseksi osto-option perusteella sekä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Hermanni, tontti 21019/1)
514	To/5	Esitys kaupunginhallitukselle Siltamäen Palvelukodin tontin uudisrakennushankkeen vuokrausperusteiksi (Suutarila, Siltämäki, tontti 40098/3)
515	To/6	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/10)
516	To/7	HSY:lle vuokrattujen määräalojen vuokrasopimuksen muuttaminen (Konala, määräalat tiloista 2:383 ja 3:249)
517	To/8	Aluevarauksen jatkaminen ja laajentaminen Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle liike- ja toimitilahankkeiden kehittämistä varten Espoon Hannuksenpellossa
518	To/9	Kevytrakenteisen säilytyshallin sijoittaminen Malmin lentokentälle



04.10.2012

519	To/10	Teollisuus- ja varastotontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle (Herttoniemi, tontti 43079/6)
520	Vp/2	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
521	Vp/3	Pyydetty kaavalausunnot
522	Vp/4	Viraston tiedotuksia
523	Vp/5	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



04.10.2012

Vp/1

§ 503

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Ekholm-Talaksen ja Valveen tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Pihlajan (varalla Soitu) ja Valveen (varalla Ekholm-Talas) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



04.10.2012

Vp/6

§ 504

Asiantuntijan kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/2 osalta projektipäällikkö Tuomas Hakalaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 505

Kalasatamaan toteutettavan päiväkodin vuokraaminen HOAS:lta

HEL 2012-013131 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan HOAS:lta osoitteessa Arielinkatu 2 sijaitsevan 676,5 m²:n suuruisen päiväkotitilan 12 euroa/m²/kk (8 118 euroa/kk) suuruisesta ylläpidon sisältävästä vuokrasta 1.10.2012 lukien vähintään 25 vuoden ajaksi toimitilapäällikön sopimin vuokrasopimusehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun päiväkotitilan sosiaaliviraston lasten päivähoidon vastuualueen käyttöön vuokranantajalle maksettavan vuokran suuruisella vuokralla lisättynä keittiölaitteiden ja pihan yms. päiväkodin erillislaitteiden hoitokuluilla 5,3 euroa/m²/kk eli vuokra yhteensä 19,5 euroa/m²/kk (13 191,75 euro/kk).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto
Helsingin seudun opiskelija-
asuntosäätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan HOAS:lta osoitteessa Arielinkatu 2 sijaitsevan 676,5 m²:n suuruisen päiväkotitilan 12 euroa/m²/kk (8 118 euroa/kk) suuruisesta ylläpidon sisältävästä vuokrasta 1.10.2012 lukien vähintään 25 vuoden ajaksi toimitilapäällikön sopimin vuokrasopimusehdoin.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun päiväkotitilan sosiaaliviraston lasten päivähoidon vastuualueen käyttöön vuokranantajalle maksettavan vuokran suuruisella vuokralla lisättynä keittiölaitteiden ja pihan yms. päiväkodin



erillislaitteiden hoitokuluilla 5,3 euroa/m²/kk eli vuokra yhteensä 19,5 euroa/m²/kk (13 191,75 euro/kk).

Esittelijä

Kaupunginhallitus on varannut Sörnäistenniemen korttelin nro 10579 tontin nro 2 HOAS:lle ehdolla, että tontille järjestetään arkkitehtikilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa. Helsingin kaupunki ja HOAS järjestivät kilpailun, joka on kiinteähintainen KVR-urakkakilpailu. Kilpailun voitti NCC Rakennus Oy arkkitehtinään Anna Brunow Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulalta.

Hankkeen tilaaja ja rakennuttaja on HOAS, jolta tilakeskus vuokraa asuinrakennuksen yhteyteen tulevan päiväkodin pitkäaikaiselle vuokrasopimuksella omakustannusperiaatteella. Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään taloussuunnitelmaan vuosille 2011 - 2013 vuokrahankkeena ja osittaisena investointihankkeena, jolle on varattu 500 000 euron määräraha.

HOAS vuokraa 676,5 m²:n suuruisen päiväkotitilan 12 euroa/m²/kk suuruisella vuokralla. Vuokraan sisältyy lämmitys- ja kiinteistöhuolto. Käyttäjä maksaa veden ja sähkön kulutuksen mittarilukeman perusteella. Vuokra on laskettu 6 %:lla verottomasta 1 614 euroa/m² suuruisesta päiväkotitilan rakennuskustannuksesta. Tämä pitää sisällään sekä pääoman koroa että kuoletuksen ja vuokraksi tulee näin laskien 8,07 euroa/m²/kk. Lisäksi vuokraan lisätään lämpö-, jäte- ja kiinteistöhoitokulut yhteensä 2,28 euroa/m²/kk sekä tontinvuokra 1,65 euroa/m²/kk. Näin HOAS:lle maksettavaksi vuokraksi muodostuu 12 euroa/m²/kk.

Vuokrauksen pääomitettu arvo on 1,1 Milj. euroa.

Kiinteistöviraston tilakeskus maksaa erillishankintana päiväkodin pihan ja päiväkodin kalustuksen ja sisustuksen sekä paloilmointijärjestelmän ja kiertoilmapuhaltimet eteiseen. Näihin varustuksiin on varattu rahaa 500 000 euroa. Toteutuneet kustannukset ovat 310 00 euroa, ja tästä aiheutuu 2,2 euroa/m²/kk suuruinen vuokranlisäys sosiaalivirastolle. Vuokralisä on laskettu 25 vuoden kuoletuksella 3 %:n korolla.

Lisäksi sosiaalivirastolta perittävään vuokraan tulee päiväkodin pihan tontinvuokra sekä pihan ja keittiölaitteiden yms. päiväkodin erillislaitteiden hoitokulut, joista tilakeskus huolehtii. Nämä ovat yhteensä 5,3 euroa/m²/kk. Näin ollen sosiaalivirastolta perittävä vuokra on kaikkiaan 19,5 euroa/m²/kk.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto
Helsingin seudun opiskelija-
asuntosäätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 506

Finlandia-talon uudet huoltoliikennetilat; lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2012-012975 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- korottaa Finlandia-talon uusien huoltoliikennetilojen hankkeelle hankemuutoksia ja laitehankintoja varten myönnettyä muutostyövarausta 600 000 euroa arvonlisäverottomana niin, että korotuksen jälkeen hankkeen koko lisä- ja muutostyövaraus on arvonlisäverottomana yhteensä 2 600 000 euroa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Finlandia-talon uusien huoltotilojen korotetun lisä- ja muutostyövarauksen työt HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kustannusarvio_UKA_28.8.2012

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- korottaa Finlandia-talon uusien huoltoliikennetilojen hankkeelle hankemuutoksia ja laitehankintoja varten myönnettyä muutostyövarausta 600 000 euroa arvonlisäverottomana niin, että korotuksen jälkeen hankkeen koko lisä- ja muutostyövaraus on arvonlisäverottomana yhteensä 2 600 000 euroa.



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Finlandia-talon uusien huoltotilojen korotetun lisä- ja muutostyövarauksen työt HKR-Rakennuttajalta.

Tiivistelmä

Finlandia-talon huoltoliikenteelle varastoineen on rakennettu uudet korvaavat, maanalaiset tilat osana Töölönlahden alueen uusien asemakaavojen toteuttamista.

Esittelijä

Finlandia-talon maanalaiset huoltoliikenne- ja varastotilat on toteutettu osana Töölönlahden Pysäköintilaitoksen 2. vaiheen KVR-urakkaa. Tilakeskus on tilannut hankkeen rakennuttamisen ja rakentamisen työt HKR-Rakennuttajalta.

Kiinteistölautakunta on oikeuttanut tilakeskuksen tilaamaan hankemuutoksia ja laitehankintoja muutostyövarauksena 2 000 000 euroa.

HKR-Rakennuttaja esittää KVR-urakan muutostyövarauksen korotustarpeeksi yhteensä 600 000 euroa.

Lisä- ja muutostöitä ovat aiheuttaneet mm. käyttäjän esittämät lisätarpeet, lähetysautojen tilojen rakentaminen huoltopihalle sekä Finlandia-talon toiminnan aiheuttamat rajoitukset louhintatyöhön. Tarkemmat tiedot HKR-Rakennuttajan tilaamista lisä- ja muutostöistä ovat nähtävillä tilakeskuksessa.

Kaupunginvaltuuston 25.11.2009 (259 §) hyväksymän Finlandia-talon uusien huoltotilojen hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 13 200 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2009.

Urakkatarjousten perusteella laskettu, lisä- ja muutostöiden kustannuksilla tarkistettu hankkeen kustannusarvio on arvonlisäverottomana 11 356 000 euroa hintatasossa lokakuu 2009.

Tarkistettu urakkavaiheen kustannusarvio alittaa hankkeen tarjoushintaindeksillä korjatun enimmäishinnan 10,5 %.

Hanke on toteutettu 1/2010 - 12/2012.

Hankkeen rahoitus on ollut talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamisohjelmassa vuosina 2006 - 2012.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



04.10.2012

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997

erja.erra(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio_UKA_28.8.2012

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja

Tilakeskus



§ 507

Hietalahden hallin muutostyö Vanhan kauppahallin kauppiaiden väistötilaksi; hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijavalinta

HEL 2012-013060 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S1, Hietalahden tori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti palauttaa asian kiinteistöviraston tilakeskukselle uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä 25.9.2012 päivätyn Hietalahden hallin muutostyö väistötilaksi Vanhan kauppahallin kauppiaille -hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 920 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 250 000 euroa elokuun 2012 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen toteuttamista.

C

hyväksyä Stara talonrakennus rakennusprojektien Hietalahden hallin muutostyöhankkeen kokonaisurakan tarjouksen arvonlisäverottomaan 800 000 euron hintaan.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen/tilauksen Stara talonrakennuksen



rakennusprojektien kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

E

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 210 000 euroa.

F

oikeuttaa tilakeskuksen rahoittamaan hankkeen tilakeskukselle myönnetyllä talonrakennuksen investointimäärärahalla TA-kohta 8020204.

Tiivistelmä

Vanha kauppahalli suljetaan saneerauksen johdosta 2013 vuoden alussa, ja työ kestää noin 14 kuukautta. Kauppiaille on tarjottu väistötilat Hietalahden kauppahallista. Väistötilakäytön jälkeen Hietalahden halli jatkaa toimintaansa elintarvikehallina. Tässä hankkeessa palautetaan keskihallin tilat elintarvikemyyntikäyttöön ja rakennetaan toiseen päätyyn kala- ja liyahalli entisiin ravintolatiloihin. Ulkoterassien vesi- ja sähköliitännät toteutetaan. Talotekniikkaa joudutaan uusimaan.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu rakennustaiteellisesti arvokkaana. Suunnittelu- ja materiaaliratkaisut on käyty läpi kaupunginmuseon kanssa.

Tilakeskuksen ja Tukkutori Oy:n välinen, Hietalahden hallin tiloja koskeva vuokrasopimus tarkistetaan väistötilakäytön jälkeen.

Urakkatarjouksen perusteella laskettu urakkavaiheen kustannusarvio on arvonlisäverottomana 1 250 000 euroa elokuun 2012 tasossa. Staran talonrakennus/rakennusprojektien kokonaisurakkatarjous on 800 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kohde ei ole investointibudjetissa. Vanhan kauppahallin saneeraus on välttämätön ja Hietalahden halli on luonteva väistötila. Tilakeskus on hakenut kaupunginhallitukselta lisärahoitusta, jota ei kuitenkaan ole vielä myönnetty. Kohde rahoitetaan TA-kohdasta 8020204. Jos lisärahoitusta ei saada, joudutaan tarkastelemaan muiden investointikohteiden toteutumista ja ajoitusta.

Esittelijä



Hietalahden halli on saneerattu vuonna 2001 elintarvikehalliksi. Hallirakennuksen päädyissä on toiminut kahvila ja ravintola. Tällä hetkellä päätyjen tilat ovat tyhjiään ja rakennuksen keskiosa on ollut vuokrattuna antiikkikauppiaille. Antiikkikauppiaiden vuokrasopimus on päättynyt elokuun lopussa 2012.

Tukkutori on selvittänyt Helsingin kaupungin ruokakulttuurin kehittämisvalintojen mukaisesti hallin muuttamista takaisin elintarviketoimintaan. Teknisen palvelun lautakunta on tehnyt huhtikuussa 2011 päätöksen hallin muuttamisesta takaisin elintarviketoimintaan. Hietalahden kauppahallin toiminta jatkuu Vanhan kauppahallin väistötilatarpeen jälkeen elintarvikehallina, jota Tukktutori Oy ylläpitää.

Osa talotekniikasta on 1980-luvulta. Järjestelmän iästä ja riskialttiista kunnosta johtuen rakennuksen rakennusautomaatio ja kaukolämmön alajakokeskus varusteineen joudutaan uusimaan. Hankkeen yhteydessä on myös jouduttu kunnostamaan Hietalahden torin alla sijaitsevat jätepuristimet ja niiden nostimet palvelemaan elintarvikemyyntiä.

Muutostyön hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 250 000 euroa arvonlisäverottomana. Kustannukset ovat elokuun 2012 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Tukkutori Oy maksaa väistötiloista samaa neliövuokraa kuin Vanhan kauppahallin tiloista.

Hankkeen toimenpiteet ovat pääosin palauttavia. Tästä johtuen hankkeella ei ole vuokraa nostavaa vaikutusta Tilakeskuksen ja Tukktutorin väliseen Vanhaa kauppahallia koskevaan vuokrasopimukseen.

Väistötilakäytön jälkeen Tukktutori Oy:n ja tilakeskuksen välinen, Hietalahden hallia koskeva vuokrasopimus tarkistetaan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on aloitettu huhtikuussa 2012. Rakentaminen on alkanut 9/2012 purkutöillä ja työ valmistuu 1/2013. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja rakennuttamistehtävistä.



Kustannukset

Kiinteistöviraston tilakeskus pyysi kokonaisurakkatarjousta työstä Staran talonrakennuksen rakennusprojekteilta. Tilakeskuksen rakennuspäällikkö on tilannut purkutöistä ennakkotilauksena 98 000 euroa arvonlisäverottomana, jotta työ päästiin aloittamaan syyskuun alussa. Ennakkotilaus sisältyy Staran kokonaisurakkatarjoukseen. Staran talonrakennus/ rakennusprojektien kokonaisurakkatarjous on yhteensä 800 000 euroa arvonlisäverottomana. Tarjous on liitteenä nro 2.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hietalahdenhalli_muutostyö_hankesuunnitelma_25.9.2012
- 2 Hietalahden halli_muutostyö_tarjous

Otteet

Ote
Tukkutori
Stara rakennusprojektit
Tilakeskus



§ 508

**Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Yrjö Hakasen ym.
valtuustoaloitteesta koskien peruskorjausten vuokravaikutusten
tasoittamista**

HEL 2012-009036 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Yrjö Hakasen ja 21 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kunnan perustehtävä on tuottaa palveluja kuntalaisille. Julkisten palvelujen tuottaminen edellyttää toimitilojen - esimerkiksi koulujen, päiväkotien, terveysasemien, erilaisten kulttuurirakennusten ja hallinnollisten tilojen - järjestämistä palvelujen käyttöön. Kunta voi hankkia tarvitsemansa toimitilat joko itse rakennuttamalla ja omistamalla ne tai muilta kiinteistönomistajilta vuokraamalla. Hankintamuodosta riippumatta toimitilat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia (pääoma-, ylläpito- ja muita kustannuksia), ja siksi niiden merkitys koko kaupungin talouden kannalta on poikkeuksetta varsin huomattava.

Kaupungin kiinteä omaisuus keskitettiin 1.1.1994 kiinteistövirastolle kaupungin liikelaitosten rakennuskantaa lukuun ottamatta. Kiinteistövirasto alkoi vuokrata rakennuksia ja huonetiloja käyttäjähallintokunnille sisäisin vuokrauksin käypään markkinavuokraan. Järjestelmää on sen jälkeen kehitetty ja selkiytetty siten, että uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden yhteydessä sovitut palvelutilojen sisäiset vuokrat on määritetty kustannusperusteisesti. Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumista vastaavasta poistosta, uudisrakennuksessa investointikustannuksille lasketusta korosta, peruskorjauskohteessa investointikustannusten ja vanhan rakennuksen teknillisen nykyarvon summalle lasketusta korosta sekä tontinvuokrasta. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön käyttökelpoisena pitämiseksi tarvittavasta kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset sekä tilakeskuksen omasta toiminnasta aiheutuvat välittömät yhteiskustannukset. Kaupungin omaan käyttöön vuokrattujen markkinakelpoisten toimistotilojen vuokrat määritetään markkinaperusteisesti.

Sisäinen vuokra on tilojen hinta, joka muodostuu kaupungille tilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista ja jota voidaan verrata henkilöstökustannuksiin, palvelujen ostoon, materiaalikustannuksiin tai vastaaviin, joita tavallisesti on totuttu seuraamaan ehkä paremmin kuin tilojen aiheuttamia



kokonaiskustannuksia. Tilakustannukset vaihtelevat yleensä 5 - 25 % välillä hallintokunnan toiminnan kokonaiskustannuksista, joten palveluntuottajan taloudellinen tehokkuus määräytyy suurelta osin muiden kustannustekijöiden hallinnalla. Osatekijöihinä purettu, läpinäkyvä vuokra helpottaa kuitenkin ennustettavuudellaan hallintokuntien toimitilakustannusten budjetointia. Sisäisen vuokrauksen järjestelmä antaa hallintokunnille mahdollisuuden vertailla toimintansa kustannuksia esimerkiksi yksityissektorin kanssa.

Vuokran perustana ovat kaupungille aiheutuvat kustannukset. Niitä syntyy aina, olipa omistaja yksityinen tai julkinen taho. Yksityiset omistajat asettavat useimmiten omistuksilleen korkeammat tuottotavoitteet kuin kaupunki. Tämä selittää osaltaan vapaiden markkinoiden korkeampaa vuokratasoa. Markkinavuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan ohjaamana, ja vuokraan vaikuttavat lisäksi mielikuvat "hyvästä osoitteesta" ja tietyn alueen haluttavuudesta.

Mikäli kaupungin tuottamaa palvelutoimintaa varten rakennettavista, korjattavista, ylläpidettävistä ja varattavista rakennuksista ja palvelutiloista aiheutuvia kustannuksia ei täysimääräisesti kohdenneta sisäisiin vuokriin, niin kustannukset tältä osin jäävät kaupungin yleiskatteisiksi kustannuksiksi, jotka eivät kohdistu mihinkään kaupungin asukkailleen tuottamaan palveluun.

Sisäisten vuokrasopimusten mukaan pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. Ylläpitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Ylläpitovuokran taso arvioidaan tarkistuslaskelman perusteella noin 3 - 5 vuoden välein. Viime vuosina vuokria on kuitenkin hallinnollisilla päätöksillä korotettu vähemmän kuin on ollut elinkustannus- ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos.

Kustannusperusteisesti määritetyissä vuokrissa sopimusten mukaisten indeksikorotusten lisäksi vuokratasoa korotetaan käyttäjähallintokunnan esittämien toiminnallisten muutostöiden ja rakennuksen ominaisuuksia lisäävien tai parantavien korjaustöiden johdosta.

Tällä hetkellä on kuitenkin vielä runsaasti voimassa olevia vanhoja alhaisia markkinasuuntautuneita vuokrasopimuksia, joissa vuokraa ei ole määritelty kustannusperusteisesti. Eri tavalla määriteltyjen vuokrien samanaikainen voimassaolo on ongelmallista, koska se aiheuttaa erilaisen vuokratason samantyyppisissä toimitiloissa. Nämä vanhat sopimukset uusitaan kustannusperusteisiksi peruskorjausten yhteydessä, mikä aiheuttaa aloitteessa mainitun vuokratason merkittävän muutoksen. Tilakeskuksen tavoitteena on muuttaa kaikki vanhojen sopimusten vuokrat mahdollisimman pian



kustannusperusteisiksi, mutta se edellyttää sisäisten vuokrien tason tarkistamista myös tiloja käyttävien hallintokuntien talousarvioasetelmassa.

Tilakeskuksen toimintakate suhteessa vuokratuloihin on alentunut tilakeskuksen toiminnan aloittamisesta vuonna 2005 noin 70 %:sta noin 50 %:iin ja ilman vuonna 2008 aloittanutta asuntovuokrausyksikköä noin 55 %:iin. Tilikauden tulos on tekniseen arvoon verrattuna alentunut samana ajanjaksona noin 3,4 %:sta noin 1,6 %:iin. Tilikauden tulos ei kata enää kaupunginhallituksen asettamaa 3 %:n tuottotavoitetta.

Talousarviossa esitetty tilakeskuksen käyttötalouden alijäämä aiheutuu sisäisten vuokrien "alihinnoittelusta" sekä tyhjänä olevista tiloista, rakennusten purkamisista ja kehittämiskohteina olevien rakennusten ylläpidosta. Muita kuin välittömiä aiheuttamisperiaatteen mukaisia tilakustannuksia ei sisällytetä hallintokunnilta perittäviin vuokriin.

Tilakeskuksen talouden tasapainottaminen siten, että vuokratuloilla voidaan huolehtia kaupungin omistaman rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä kohtuullisella tasolla, tarkoittaa sisäisten vuokrien määrittämistä kaikilta osin kustannusperusteisesti ja sitomista pysyvästi kustannustason muutoksiin. Lisäksi kaikesta sellaisesta rakennuskannasta, jonka omistaminen ei ole kaupungin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista, on perusteltua luopua järjestelmällisesti ja suunnitellusti.

Aloitteessa on esitetty eräänä mahdollisuutena siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Kyseinen järjestely johtaisi siihen, ettei kiinteistökohtainen vuokra määräytyisi kustannusperusteisesti, jolloin koko sisäisen vuokran ohjausvaikutus mitätöityisi. Lisäksi kiinteistöviraston käyttötalousmenot rahoitetaan Helsingin kaupungin talousarvion luvussa 5 21 Kiinteistötoimi osoitetuilla määrärahoilla ja talonrakennuksen investoinnit rahoitetaan talousarvion luvussa 8 02 Talonrakennus osoitetuilla määrärahoilla, joten nykyisessä talousarvioasetelmassa aloitteessa esitetty peruskorjausrahaston käyttö ei ole mahdollinen.

Kiinteistölautakunta kiinnittää huomiota siihen, että käyttäjähallintokunnille tulisi talousarviossa varata riittävät varat peruskorjauksista aiheutuvien vuokrankorotusten kattamiseen.

Käsittely

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:



04.10.2012

Lausuntoehdotuksen 12. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen virke: Kyseinen järjestely johtaisi siihen, ettei kiinteistökohtainen vuokra määräytyisi kustannusperusteisesti, jolloin koko sisäisen vuokran ohjausvaikutus mitätöityisi. Lisäksi seuraava virke alkaisi sanalla "lisäksi".

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta kiinnittää huomiota siihen, että käyttäjähallintokunnille tulisi talousarviossa varata riittävät varat peruskorjauksista aiheutuvien vuokrankorotusten kattamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Yrjö Hakasen ja 21 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kunnan perustehtävä on tuottaa palveluja kuntalaisille. Julkisten palvelujen tuottaminen edellyttää toimitilojen - esimerkiksi koulujen, päiväkotien, terveysasemien, erilaisten kulttuurirakennusten ja hallinnollisten tilojen - järjestämistä palvelujen käyttöön. Kunta voi hankkia tarvitsemansa toimitilat joko itse rakennuttamalla ja omistamalla ne tai muilta kiinteistönomistajilta vuokraamalla. Hankintamuodosta riippumatta toimitilat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia (pääoma-, ylläpito- ja muita kustannuksia), ja siksi niiden merkitys koko kaupungin talouden kannalta on poikkeuksetta varsin huomattava.

Kaupungin kiinteä omaisuus keskitettiin 1.1.1994 kiinteistövirastolle kaupungin liikelaitosten rakennuskantaa lukuun ottamatta. Kiinteistövirasto alkoi vuokrata rakennuksia ja huonetiloja käyttäjähallintokunnille sisäisin vuokrauksin käypään markkinavuokraan. Järjestelmää on sen jälkeen kehitetty ja selkiytetty siten, että uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden yhteydessä sovitut palvelutilojen sisäiset vuokrat on määritetty



kustannusperusteisesti. Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumista vastaavasta poistosta, uudisrakennuksessa investointikustannuksille lasketusta korosta, peruskorjauskohteessa investointikustannusten ja vanhan rakennuksen teknillisen nykyarvon summalle lasketusta korosta sekä tontinvuokrasta. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön käyttökelpoisena pitämiseksi tarvittavasta kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset sekä tilakeskuksen omasta toiminnasta aiheutuvat välittömät yhteiskustannukset. Kaupungin omaan käyttöön vuokrattujen markkinakelpoisten toimistotilojen vuokrat määritetään markkinaperusteisesti.

Sisäinen vuokra on tilojen hinta, joka muodostuu kaupungille tilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista ja jota voidaan verrata henkilöstökustannuksiin, palvelujen ostoon, materiaalikustannuksiin tai vastaaviin, joita tavallisesti on totuttu seuraamaan ehkä paremmin kuin tilojen aiheuttamia kokonaiskustannuksia. Tilakustannukset vaihtelevat yleensä 5 - 25 % välillä hallintokunnan toiminnan kokonaiskustannuksista, joten palveluntuottajan taloudellinen tehokkuus määräytyy suurelta osin muiden kustannustekijöiden hallinnalla. Osatekijöihinä purettu, läpinäkyvä vuokra helpottaa kuitenkin ennustettavuudellaan hallintokuntien toimitilakustannusten budjetointia. Sisäisen vuokrauksen järjestelmä antaa hallintokunnille mahdollisuuden vertailla toimintansa kustannuksia esimerkiksi yksityissektorin kanssa.

Vuokran perustana ovat kaupungille aiheutuvat kustannukset. Niitä syntyy aina, olipa omistaja yksityinen tai julkinen taho. Yksityiset omistajat asettavat useimmiten omistuksilleen korkeammat tuottotavoitteet kuin kaupunki. Tämä selittää osaltaan vapaiden markkinoiden korkeampaa vuokratasoa. Markkinavuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan ohjaamana, ja vuokraan vaikuttavat lisäksi mielikuvat ”hyvästä osoitteesta” ja tietyn alueen haluttavuudesta.

Mikäli kaupungin tuottamaa palvelutoimintaa varten rakennettavista, korjattavista, ylläpidettävistä ja varattavista rakennuksista ja palvelutiloista aiheutuvia kustannuksia ei täysimääräisesti kohdenneta sisäisiin vuokriin, niin kustannukset tältä osin jäävät kaupungin yleiskatteisiksi kustannuksiksi, jotka eivät kohdistu mihinkään kaupungin asukkailleen tuottamaan palveluun.

Sisäisten vuokrasopimusten mukaan pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. Ylläpitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Ylläpitovuokran taso arvioidaan tarkistuslaskelman perusteella noin 3 - 5 vuoden välein. Viime vuosina vuokria on kuitenkin hallinnollisilla päätöksillä korotettu



vähemmän kuin on ollut elinkustannus- ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos.

Kustannusperusteisesti määritetyissä vuokrissa sopimusten mukaisten indeksikorotusten lisäksi vuokratasoa korotetaan käyttäjähallintokunnan esittämien toiminnallisten muutostöiden ja rakennuksen ominaisuuksia lisäävien tai parantavien korjaustöiden johdosta.

Tällä hetkellä on kuitenkin vielä runsaasti voimassa olevia vanhoja alhaisia markkinasuuntautuneita vuokrasopimuksia, joissa vuokraa ei ole määritelty kustannusperusteisesti. Eri tavalla määriteltyjen vuokrien samanaikainen voimassaolo on ongelmallista, koska se aiheuttaa erilaisen vuokratason samantyyppisissä toimitiloissa. Nämä vanhat sopimukset uusitaan kustannusperusteisiksi peruskorjausten yhteydessä, mikä aiheuttaa aloitteessa mainitun vuokratason merkittävän muutoksen. Tilakeskuksen tavoitteena on muuttaa kaikki vanhojen sopimusten vuokrat mahdollisimman pian kustannusperusteisiksi, mutta se edellyttää sisäisten vuokrien tason tarkistamista myös tiloja käyttävien hallintokuntien talousarvioasetelmassa.

Tilakeskuksen toimintakate suhteessa vuokratuloihin on alentunut tilakeskuksen toiminnan aloittamisesta vuonna 2005 noin 70 %:sta noin 50 %:iin ja ilman vuonna 2008 aloittanutta asuntovuokrausyksikköä noin 55 %:iin. Tilikauden tulos on tekniseen arvoon verrattuna alentunut samana ajanjaksona noin 3,4 %:sta noin 1,6 %:iin. Tilikauden tulos ei kata enää kaupunginhallituksen asettamaa 3 %:n tuottotavoitetta.

Talousarviossa esitetty tilakeskuksen käyttötalouden alijäämä aiheutuu sisäisten vuokrien "alihinnoittelusta" sekä tyhjänä olevista tiloista, rakennusten purkamisista ja kehittämiskohteina olevien rakennusten ylläpidosta. Muita kuin välittömiä aiheuttamisperiaatteen mukaisia tilakustannuksia ei sisällytetä hallintokunnilta perittäviin vuokriin.

Tilakeskuksen talouden tasapainottaminen siten, että vuokratuloilla voidaan huolehtia kaupungin omistaman rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä kohtuullisella tasolla, tarkoittaa sisäisten vuokrien määrittämistä kaikilta osin kustannusperusteisesti ja sitomista pysyvästi kustannustason muutoksiin. Lisäksi kaikesta sellaisesta rakennuskannasta, jonka omistaminen ei ole kaupungin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista, on perusteltua luopua järjestelmällisesti ja suunnitellusti.

Aloitteessa on esitetty eräänä mahdollisuutena siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin



vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Kiinteistöviraston käyttötalousmenot rahoitetaan Helsingin kaupungin talousarvion luvussa 5 21 Kiinteistötoimi osoitetuilla määrärahoilla ja talonrakennuksen investoinnit rahoitetaan talousarvion luvussa 8 02 Talonrakennus osoitetuilla määrärahoilla, joten nykyisessä talousarvioasetelmassa aloitteessa esitetty peruskorjausrahaston käyttö ei ole mahdollinen.

Esittelijä

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen ja 21 muuta valtuutettua ovat tehneet aloitteen peruskorjausten vuokravaikutusten tasoittamisesta. Aloite kuuluu seuraavasti:

Kiinteistövirasto ja tilakeskus perivät kaupungin virastoilta ja laitoksilta vuokraa käyttämistään tiloista. Nämä ns. sisäiset vuokrat voivat nousta hyppäyksellisesti peruskorjausten yhteydessä.

Periaatteessa sisäisissä vuokrissa on kyse kiinteistön omistajan ja vuokralaisen välisestä vuokrasuhteesta. Vastuu peruskorjauksesta kuuluu omistajalle, jonka pitäisi varautua pitkäjänteisesti peruskorjaustarpeisiin, jolloin vuokrakaan ei nouse kohtuuttomasti kerralla. Kiinteistövirasto ja tilakeskus eivät toimi näin, vaikka ne keräävät jatkuvasti huomattavia vuokratuottoja.

Peruskorjausten yhteydessä opetusviraston, sosiaali- ja terveystieteiden viraston, nuorisosiainkeskuksen ja muiden kaupungin hallintokuntien tilasta maksama vuokra voi nousta hetkessä kymmeniä prosentteja, jopa moninkertaiseksi. Kun budjettiraamit edellyttävät samaan aikaan tilakustannusten pitämistä kurissa tai jopa vähentämistä, johtaa peruskorjaus usein palvelujen muiden resurssien supistumiseen.

Esitämme, että kaupunginhallitus selvittää, miten peruskorjausten aiheuttamien sisäisten vuokrien suuria korotuksia voidaan ehkäistä. Eräänä mahdollisuutena esitämme selvitettäväksi voidaanko siirtyä käytäntöön, jossa osa vuokratuotoista siirretään kiinteistövirastoon tai tilakeskukseen muodostettavaan peruskorjausrahastoon, josta maksetaan kulloinkin vuoroon tulevat peruskorjauskulut. Samalla esitämme sisäisten vuokrien määräytymisperusteiden tarkistamista, jotta vuokramenojen osuus palvelujen kustannuksista ei nousisi kohtuuttoman suureksi.

Kiinteistölautakuntaa on pyydetty antamaan asiasta lausunto kaupunginhallitukselle 12.10.2012 mennessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



04.10.2012

Lisätiedot

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

Markku Metsäranta, toimitilapäälikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus



§ 509

**Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin
esteettömyyslinjauksista**

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista 2011 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia hallintokuntia koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Linjaukset sitouttavat hallintokunnat vammaisnäkökulman huomioon ottamiseen pysyvästi niiden toiminnassa.

Yleiset toimintaperiaatteet tulisivat olemaan seuraavat:

Esteettömyys

- liitetään yhdeksi seurattavaksi kokonaisuudeksi kaupungin strategiaohjelmaan
- liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi asunto- ja elinkeino-ohjelmaan
- huomioidaan hallintokuntien palveluja toimintastrategioissa
- on yhtenä osana hankkeiden tilausasiakirjoja.

Yleisesti sitovat esteettömyyslinjaukset samoin kuin toiminnan tueksi perustettava esteettömyysasioiden neuvottelukunta edistävät tiedonkulkua. Neuvottelukunnan rooli korostuu yhteistyön varmistajana ja arvioijana.

Yleisten esteettömyyslinjausten lisäksi esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asuinympäristöt ja palvelut.

Linjausten pääpaino on rakennetun ympäristön esteettömyydessä ja sen toteuttamisessa. Esteettömyys on laaja kokonaisuus, joka mahdollistaa sujuvan osallistumisen yhteiskunnan eri toimintoihin kaikille kuntalaiselle. Se merkitsee palvelujen saatavuutta myös vammaisille ihmisille. Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiyhteisössä että kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta. Koko kaupunkia velvoittavat linjaukset



varmistavat tarkoituksenmukaisen ja esteitä poistavan suunnittelun sekä uudisrakentamisessa että peruskorjauksessa.

Esteettömyyslinjauksissa on esitetty tärkeitä ja kannatettavia periaatteita toimintojen sijoituksen ja palvelujen saavutettavuuden sekä julkisen liikenteen verkoston toimivuuden näkökulmasta, kuten esteettömät ja turvalliset yhteydet kadulta sisäänkäynnille, saattoliikenteen pysähtymispaikat, liikkumisesteisten autopaikat sekä esteettömät yhteydet julkisen liikenteen pysäkeiltä palvelupisteisiin. Näiden periaatteiden edistämiseen ja seurantaan tulee kehittää hyvät toimintamallit.

Suurissa rakennushankkeissa rakennuksen pääsuunnittelija tekee rakennusluvan hakemusvaiheessa esteettömyys selvityksen. Esteettömyyslinjauksissa esitetään, että tämän lisäksi esteettömyydestä vastaava projektinjohtaja antaa samassa yhteydessä lausunnon tai kannanoton. Samoin linjauksissa esitetään, että esteettömyyden toteutuksen ja toimivuuden hyväksyy esteettömyydestä vastaava projektinjohtaja.

On tärkeää, että suunnitelmien arviointi esteettömyysnäkökulmasta painottuu ennakkotarkastukseen, jolloin tarvittavat muutokset on mahdollista huomioida ja menettelytavat muodostuvat joustaviksi. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että rakennusten esteettömyys toteutuu laaja-alaisesti sekä liikkumis- että toimimisesteisten, esim. näkö- ja kuulovammaisten, osalta. Siihen tarvitaan osaavaa suunnittelua, suunnitelmien ennakkotarkastusta, ammattitaitoista rakentamista ja valvontaa. Jälkikäteen rakennuksen valmistuttua todennettuja virheitä on vaikeaa ja kallista korjata.

Esteettömyys tulisi ratkaista parhaalla mahdollisella tavalla yhtenä suunnittelukysymyksenä muiden joukossa kyseisen kohteen erityispiirteet huomioiden.

Käsittely

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen ensimmäinen virke poistetaan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



Liitteet

1 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista 2011 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia hallintokuntia koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Linjaukset sitouttavat hallintokunnat vammaisnäkökulman huomioon ottamiseen pysyvästi niiden toiminnassa.

Yleiset toimintaperiaatteet tulisivat olemaan seuraavat:

Esteettömyys

- liitetään yhdeksi seurattavaksi kokonaisuudeksi kaupungin strategiaohjelmaan
- liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi asunto- ja elinkeino-ohjelmaan
- huomioidaan hallintokuntien palveluja toimintastrategioissa
- on yhtenä osana hankkeiden tilausasiakirjoja.

Yleisesti sitovat esteettömyyslinjaukset samoin kuin toiminnan tueksi perustettava esteettömyysasioiden neuvottelukunta edistävät tiedonkulkua. Neuvottelukunnan rooli korostuu yhteistyön varmistajana ja arvioijana.

Yleisten esteettömyyslinjausten lisäksi esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asuinympäristöt ja palvelut.

Linjausten pääpaino on rakennetun ympäristön esteettömyydessä ja sen toteuttamisessa. Esteettömyys on laaja kokonaisuus, joka mahdollistaa sujuvan osallistumisen yhteiskunnan eri toimintoihin kaikille kuntalaiselle. Se merkitsee palvelujen saatavuutta myös vammaisille ihmisille. Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiyhteisössä että



kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta. Koko kaupunkia velvoittavat linjaukset varmistavat tarkoituksenmukaisen ja esteitä poistavan suunnittelun sekä uudisrakentamisessa että peruskorjauksessa.

Esteettömyyslinjauksissa on esitetty tärkeitä ja kannatettavia periaatteita toimintojen sijoituksen ja palvelujen saavutettavuuden sekä julkisen liikenteen verkoston toimivuuden näkökulmasta, kuten esteettömät ja turvalliset yhteydet kadulta sisäänkäynnille, saattoliikenteen pysähtymispaikat, liikkumisesteisten autopaikat sekä esteettömät yhteydet julkisen liikenteen pysäkeiltä palvelupisteisiin. Näiden periaatteiden edistämiseen ja seurantaan tulee kehittää hyvät toimintamallit.

Suurissa rakennushankkeissa rakennuksen pääsuunnittelija tekee rakennusluvan hakemusvaiheessa esteettömyysselvityksen. Esteettömyyslinjauksissa esitetään, että tämän lisäksi esteettömyydestä vastaava projektinjohtaja antaa samassa yhteydessä lausunnon tai kannanoton. Samoin linjauksissa esitetään, että esteettömyyden toteutuksen ja toimivuuden hyväksyy esteettömyydestä vastaava projektinjohtaja.

On tärkeää, että suunnitelmien arviointi esteettömyysnäkökulmasta painottuu ennakkotarkastukseen, jolloin tarvittavat muutokset on mahdollista huomioida ja menettelytavat muodostuvat joustaviksi. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että rakennusten esteettömyys toteutuu laaja-alaisesti sekä liikkumis- että toimimisesteisten, esim. näkö- ja kuulovammaisten, osalta. Siihen tarvitaan osaavaa suunnittelua, suunnitelmien ennakkotarkastusta, ammattitaitoista rakentamista ja valvontaa. Jälkikäteen rakennuksen valmistuttua todennettuja virheitä on vaikeaa ja kallista korjata.

On varottava, ettei esteettömyystavoitteiden toteuttaminen muiden hyvien suunnitteluratkaisujen kustannuksella heikennä toiminnallisia ratkaisuja tai johda kohtuuttomiin suunnitteluratkaisuihin. Esteettömyys tulisi ratkaista parhaalla mahdollisella tavalla yhtenä suunnittelukysymyksenä muiden joukossa kyseisen kohteen erityispiirteet huomioiden.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



Liitteet

1 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.09.2012 § 483

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

20.09.2012 Poistettiin

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 23.08.2012 § 143

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

HKL pitää hyvänä Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten tavoitteita kaupungin eri hallinnonalojen esteettömyystoiminnan yhtenäistämisestä ja nykyistä paremmasta yhteistyöstä.



04.10.2012

HKL joukkoliikenteen toteuttajana on merkittävässä asemassa niiden ihmisten palvelemisessa, jotka eivät pysty muilla liikennevälineillä kulkemaan. HKL pyrkii toteuttamaan kaikessa toiminnassaan esteettömyyslinjauksen mukaista liikkumista. Näitä toimenpiteitä ovat mm. uuden kaluston hankintaan liittyvät esteettömyysratkaisut, asemien ja pysäkkien esteettömän kulun varmistaminen sekä rakennustöiden aikaisten liikennejärjestelyjen toteuttaminen siten, että esteetön kulku on helppoa.

HKL pyrkii myös vaikuttamaan omalta osaltaan muiden hallinnonalojen tekemään esteettömyystyöhön. HKL mm. selvittää yhdessä HSL:n kanssa esteettömyyslinjauksissa mainittua pysäkkien ja vaunujen pysäkkikuulutusten käyttöönottoa.

Esittelijä

yksikön johtaja
Juha Saarikoski

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 06.03.2012 § 67

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Strategisten linjausten tavoitteena on edistää hallintokuntien välistä yhteistyötä. Linjaukset sitouttavat hallintokunnat vammaisnäkökulman huomioon ottamiseen pysyvästi niiden toiminnassa. Keskinäinen yhteistyö konkreettisissa asioissa helpottuu. Tärkeimpiä osa-alueita ovat asennemuokkaus, fyysinen esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus. Yleisesti sitovat esteettömyyslinjaukset samoin kuin toiminnan tueksi perustettava esteettömyysasioiden neuvottelukunta edistävät tiedonkulkua. Neuvottelukunnan rooli korostuu yhteistyön varmistajana ja arvioijana.

Linjausten pääpaino on rakennetun ympäristön esteettömyydessä ja sen toteuttamisessa. Tämä osa-alue on tärkeä. Esteettömyys on kuitenkin laaja kokonaisuus, joka mahdollistaa sujuvan osallistumisen yhteiskunnan eri toimintoihin kaikille kuntalaisille. Se merkitsee palvelujen saatavuutta myös vammaisille ihmisille sieltä mistä muutkin ne hankkivat. Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiyhteisössä että kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta.



Koko kaupunkia velvoittavat linjaukset varmistavat tarkoituksenmukaisen ja esteitä poistavan suunnittelun sekä uudisrakentamisessa että peruskorjauksessa. Saavutettavuuden mahdollistaminen tulisi olla osa normaalia toimintaa, myös niissä esteellisissä tiloissa, jotka eivät vielä ole peruskorjausvaiheessa. Jotta tavoite toteutuisi, tulisi löytää keinot kiinteistöjen esteettömyysarviointiin ja nopeuttaa fokuksitua korjausrakentamista.

Esteettömyysasiamiehen nimike saattaisi kuvata projektinjohtajaa paremmin toiminnan pysyvyyden luonnetta. Mikäli asiamiehiä ei ole tarkoituksenmukaista Helsingin kaupungissa lisätä, kuvaavampi nimike saattaisi olla esteettömyysasiantuntija.

Sosiaalivirastossa esteettömyyden edistäminen ymmärretään laaja-alaisesti niin, että myös tieto ja tuntemus vammaisista kasvavat sekä asiakkaiden osallisuus jo palvelujen suunnitteluvaiheessa lisääntyy. Tiedonsaannin ja erilaisten kunnallisten osallistumiskanavien esteettömyys voisi korostua linjauksissa voimakkaammin. Asenne- ja sosiaalinen esteettömyys tulisi ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa. Tämän sektorin asiat kuuluvat myös Helsingin kaupungin vammaisasiamiehelle, jonka ammattitaitoa voitaisiin hallintokunnissa hyödyntää nykyistä enemmän. Linjauksissa esitetty suositus käyttää palvelujen käyttäjiä ja vammaisjärjestöjä osana hallintokuntien järjestämää koulutusta on perusteltu ja auttaa esteettömyysperiaatteiden omaksumista. Myös vammaisneuvosto voi toimia asiantuntemuksen edistäjänä kaikille hallintokunnille.

Sosiaalilautakunta pitää esteettömyyslinjauksia ja niiden painopistealueita hyvinä ja toteuttamiskelpoisina. Hyvää on, että esteettömyys saatetaan seurattavaksi kokonaisuudeksi sitovien tavoitteiden avulla Helsingin kaupungin strategiaohjelmaan. Hallintokuntien sitoutumista esteettömyyden toteuttamiseen voi edellyttää jo seuraavalla ohjelmakaudella.

Terveysvaikutusten arviointi

Terveyspalveluihin pääsyyn, so. terveyspalvelujen saavutettavuuteen vaikuttaa olennaisesti niin kaupunkialueiden, liikennevälineiden kuin rakennustenkin esteettömyys ja sitä kautta esteettömyyden edistämällä on mahdollista saavuttaa merkittäviä myönteisiä terveysvaikutuksia.

Käsittely

06.03.2012 Ehdotuksen mukaan



04.10.2012

Merkittiin, että esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viides virke, joka kuului "Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiyhteisössä että kunnallisessa toiminnassa vamman aiheuttamista rajoituksista huolimatta" muutettiin kuulumaan seuraavasti: "Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiympäristössä että kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta."

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Sufia Korhonen, suunnittelija, puhelin: 310 28529
sufia.korhonen(a)hel.fi

Terveyslautakunta 14.02.2012 § 33

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista seuraavan lausunnon:

Terveyslautakunta pitää hyvänä, että Helsingin kaupungille saadaan yhteiset esteettömyyslinjaukset. Esteettömyys on keskeinen edellytys kotona asumiselle ja palvelujen saavutettavuudelle kaikille väestöryhmille. Väestön ikääntyessä esteettömyyden merkitys tulee entisestään lisääntymään.

Esteettömyyslinjausten toimintaperiaatteiden mukaan esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi kokonaisuudeksi kaupungin strategiaohjelmaan ja esteettömyys huomioidaan mm. hallintokuntien palvelu- ja toimintastrategioissa, hankinnoissa, aluerakentamishankkeissa, koulutuksessa, sekä virastojen ja kuntien välisessä yhteistyössä.

Esteettömyyden edistäminen on kaikkien toimijoiden yhteinen asia. Esteettömyyslinjausten toimintaperiaatteissa on esitetty yhteistyötä valtionhallinnon ja valtakunnallisten verkostojen kanssa sekä kansainvälisesti. On tärkeää, että tämän yhteistyön tuloksia ja hyviä toimintamalleja tuodaan kaikkien toimijoiden käyttöön.

Esteettömyyslinjausten painopistealueita ovat kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asuinympäristöt ja palvelut.



Kaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa uusilla kaava-alueilla määritellään ne alueet, reitit ja kohteet, jotka edellyttävät esteettömyyden erikoistason. Terveysthuollon palvelut ovat erikoistason kohteita. Laaja-alaisissa vanhojen alueiden kaavamuutoksissa on tärkeää ottaa huomioon palvelujen erikoistaso, kuten linjauksissa on esitettykin.

Esteettömyyslinjauksissa on esitetty tärkeitä ja kannatettavia periaatteita toimintojen sijoituksen ja palvelujen saavutettavuuden sekä julkisen liikenteen verkoston toimivuuden näkökulmasta, kuten esteettömät ja turvalliset yhteydet kadulta sisäänkäynnille, saattoliikenteen pysähtymispaikat, liikkumisesteisten autopaikat sekä esteettömät yhteydet julkisen liikenteen pysäkeiltä palvelupisteisiin. Näiden periaatteiden edistämiseen ja seurantaan tulee kehittää hyvät toimintamallit.

Suurissa rakennushankkeissa rakennuksen pääsuunnittelija tekee rakennusluvan hakemusvaiheessa esteettömyys selvityksen. Esteettömyyslinjauksissa esitetään, että tämän lisäksi kaupungin esteettömyydestä vastaava projektinjohtaja antaa samassa yhteydessä lausunnon tai kannanoton. Samoin linjauksissa esitetään, että esteettömyyden toteutuksen ja toimivuuden hyväksyy vastaava projektinjohtaja. Suurempiin kohteisiin tehdään esteettömyyden käyttöönottokatselmus. Terveyslautakunta pitää näitä esityksiä kannatettavina.

Terveyslautakunta pitää tärkeänä, että rakennusten esteettömyys toteutuu laaja-alaisesti sekä liikkumis- että toimimisesteisten, kuten näkö- ja kuulovammaisten osalta. Siihen tarvitaan osaavaa suunnittelua, suunnitelmien ennakkotarkastusta, rakentamista ja valvontaa. Jälkikäteen rakennuksen valmistuttua todennetut virheet voivat olla mahdotonta tai erittäin kallista korjata.

Terveyslautakunta kannattaa esitettyjen kaupungin yhteisten esteettömyyslinjausten hyväksymistä ja samalla niiden ottamista käyttöön kaikkien hallintokuntien toiminnassa yhteisesti noudatettavina linjauksina.

Terveysvaikutusten arviointi

Terveyspalveluihin pääsyyn, so. terveyspalvelujen saavutettavuuteen vaikuttaa olennaisesti niin kaupunkialueiden, liikennevälineiden kuin rakennustenkin esteettömyys ja sitä kautta esteettömyyden edistämällä on mahdollista saavuttaa merkittäviä myönteisiä terveysvaikutuksia.

Esittelijä

toimitusjohtaja



04.10.2012

Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2012 § 30

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää hyvänä, että esteettömyysasioita tarkastellaan kokonaisvaltaisesti osana kaupungin kehitystä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on jo pitkään käsitellyt esteettömyysasioita yhtenä keskeisenä kaupunkisuunnittelua ohjaavana näkökulmana toiminnassaan. Esteettömyysnäkökulman huomioimista on kaavoituksessa pidetty tarpeellisena kaikilla kaavatasoilla. Lisäksi erityisen tärkeäksi on havaittu asian ratkaisuhakuinen käsittely kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden hallintokuntien välillä. Esimerkiksi julkisten alueiden suunnitelmat ja eteneminen kohti toteutusta tehdään yhteistyössä rakennusviraston kanssa ja tähän on toimiva menettely olemassa. Myös rakennusvalvontaviraston kanssa on haettu yhteisiä ratkaisuja esimerkiksi pientalotyyppien kehitystyössä.

Kuten Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksissa esitetään, on kaavoitus avainasemassa esteettömän kaupunkirakenteen muodostumisessa. Tämä ei kuitenkaan saa johtaa kategoriisiin, määrääviin sääntöihin, joiden mukaan tietyt kaavoitusratkaisut säännönmukaisesti estettäisiin. Esteettömyysmääräysten tiukka tulkinta voi esimerkiksi johtaa tilanteeseen, jossa leveiden katutilojen ja muun väljän rakenteen vaatimukset estävät urbaanin kaupunkirakenteen suunnittelun ja rakentamisen. Ne voivat myös estää joidenkin rakennustyyppien suunnittelun ja toteuttamisen Helsingissä kokonaan.

Esteettömyysmääräysten ylikorostuminen muiden hyvien suunnitteluratkaisujen kustannuksella saattaa heikentää muita toiminnallisia ratkaisuja tai suorastaan johtaa kohtuuttomiin suunnitteluratkaisuihin. Esimerkiksi uusilla tiiviillä kaupunkipientalotonteilla luiskavaatimukset sisäänkäyntien yhteydessä voivat johtaa huonoihin tai kalliisiin teknisiin erityisratkaisuihin kosteuden pitämiseksi poissa rakennuksesta. On huomattava, että



04.10.2012

erityisratkaisut usein nostavat rakentamisen kustannuksia, vaikkakaan eivät aina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa esteettömyysnäkökulman huomioimisessa linjaa, jossa esteettömyys ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla yhtenä suunnittelukysymyksenä muiden joukossa, aina kyseisen suunnittelualan erityispiirteet huomioiden.

Ylemmän kaavatason periaatteiden noudattaminen on olennainen osa asemakaavoitusta, myös esteettömyyden osalta. Erityisissä esteettömyystarkasteluja vaativissa suunnittelukohteissa, esimerkiksi maaston suuria korkeuseroja sisältävissä kohteissa, suunnittelua voidaan tehdä yhteistyössä esteettömyydestä vastaavan projektipäällikön (esim. esteettömyysasiamies ym.) kanssa. Yleispiirteisen suunnittelun yhteydessä toimiva yhteistyö kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden hallintokuntien, erityisesti rakennusviraston välillä on jo nyt toimiva ja riittävä menettelytapa.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37316
alpo.tani(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 19.01.2012 § 4

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Teknisen palvelun lautakunta päätti antaa esityksen mukaisen lausunnon kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Kari Haapaniemi, yksikönjohtaja, puhelin: +358931039630
kari.haapaniemi(a)hel.fi
Jorma Lamminmäki, hankintajohtaja, puhelin
jorma.lamminmaki(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 22.11.2011 § 627

pöydälle 15.11.2011

HEL 2011-001005 T 10 05 01



Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset.

Esteettömyyslinjausten laadinta

Helsinki kaikille -projekti on laatinut Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset (liite 1). Kaupunginhallitus kehotti 17.5.2010 Helsinki kaikille -projektia laatimaan yhteistyössä virastojen ja liikelaitosten sekä vuorovaikutuksessa sidosryhmien kanssa ehdotuksen Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista.

Esteettömyyslinjaukset on esitelty vammais- ja vanhusneuvostoille vuonna 2010. Saadut kommentit on huomioitu linjausten jatkotyöstämisessä. Esteettömyyslinjauksista on pyydetty lausunnot keskeisiltä hallintokunnilta, vammaisjärjestöiltä ja sidosryhmiltä keväällä 2011 (liite 2). Saadut lausunnot ovat liitteessä 3 ja niiden sisältö on huomioitu lopullisia esteettömyyslinjauksia laadittaessa. Helsinki kaikille -projektin ohjausryhmä on käsitellyt lausunnoissa esitetyt muutos- ja parannusehdotukset 13.9.2011.

Esteettömyyslinjausten tavoite ja sisältö

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia hallintokuntia koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Esteettömyyslinjaukset muodostavat kokonaiskehityksen eri hallintokuntien omille esteettömyyteen liittyville toteutusohjelmille ja hallintokuntien kesken käytävälle vuorovaikutukselle. Varsinaiset toteutustoimenpiteet ja niiden toteutusaikataulut määritellään hallintokuntien omissa toteutusohjelmissa ja toteutussuunnitelmissa.

Yhtenä esteettömyyslinjausten tavoitteena on lisätä yhteistyötä hallintokuntien toimialojen rajapinnoissa ja näin varmistaa esteettömyyden toteutuminen. Esteettömyyslinjaukset edistävät esteettömyyden liittämistä osaksi jokaisen hallintokunnan normaalia toimintaa.

Esteettömyyslinjaukset sisältävät yleiset toimintaperiaatteet ja lisäksi esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikenne-suunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asuinympäristö ja palvelut. Esteettömyyslinjaukset koskevat kaikkia hallintokuntia, joiden toimintaan kyseinen kokonaisuus liittyy.

Yleiset toimintaperiaatteet

Esteettömyyttä edistetään seuraavilla yleisillä toimintaperiaatteilla:



- Esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi kokonaisuudeksi kaupungin strategiaohjelmaan
- Esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi asunto- ja elinkeino-ohjelmaan
- Esteettömyys huomioidaan hallintokuntien palvelu- ja toimintastrategioissa
- Esteettömyys on yhtenä osana hankkeiden tilausasiakirjoja
- Eri hallintokuntien välillä tehdään tiivistä yhteistyötä alueellisesti
- Esteettömyyttä edistetään myös aluerakentamishankkeiden kautta: valmistuneita Helsinki kaikille -projektin tuottamia esteettömyysohjeita (SuRaKu-projekti, katualueita koskevat tyyppipiirustukset, Hallintokunnat ja esteettömyyden tarve -hankkeen oppaat sekä symboli-projekti) hyödynnetään hankkeissa
- Varmistetaan, että Helsingin kaupungin tilaajilla ja tuottajilla on riittävä tietotaito esteettömyydestä: eri hallintokuntien henkilökunnille järjestetään koulutusta esteettömyysasioissa
- Hankintojen kilpailutuksissa ja erilaisissa sopimuksissa huomioidaan myös esteettömyyden vaatimukset (esteettömyys lisätään yhdeksi kilpailutuskriteeriksi). Kaupungin käyttämiltä konsulteilta edellytetään esteettömyysosaamista
- Esteettömyysnäkökulma huomioidaan kaupungin kehittämishankkeissa
- Pääkaupunkiseudun kuntien välillä tehdään yhteistyötä esteettömyyden edistämisessä (mm. kaavoitus, joukkoliikenne, asuminen)
- Valtakunnallinen verkostoituminen: kunnallisten esteettömyysasiantuntijoiden välistä yhteistyötä jatketaan
- Yhteistyö valtionhallinnon kanssa: osallistutaan eri ministeriöiden esteettömyyttä koskeviin kehittämishankkeisiin
- Kansainvälisyys: yhteistyötä muiden maiden esteettömyysasiantuntijoiden kanssa jatketaan
- Yksityiset tahot - mm. kiinteistöjen omistajat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat - otetaan huomioon yhteistyökumppaneina mahdollisimman aikaisessa vaiheessa esteettömyystoimenpiteitä suunniteltaessa

Esteettömyyden painopistealueet

Esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen:

- kaavoitus ja liikennesuunnittelu
- rakennukset
- yleiset alueet
- asuinympäristö ja
- palvelut



Esteettömyyslinjaukset painopistealueittain on esitetty liitteessä 1, kohta 3.2.

Esteettömyyslinjausten toteutumisen arviointi ja seuranta

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2011 yleisten töiden lautakunnan esityksen mukaisesti, että esteettömyystyön koordinointia ja edistämistä sekä esteettömyyden toimeenpanon seurantaa varten kaupunginhallitus tulee asettamaan esteettömyysasioiden neuvottelukunnan.

Neuvottelukunnan keskeisimpinä työkaluina esteettömyyden toteutumisen seurannassa toimivat nämä Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset ja Helsinki kaikille -projektin ohjausryhmän jo aikaisemmin hyväksymä esteettömyysmittaristo. Neuvottelukunta raportoi toiminnastaan vuosittain kaupunginhallitukselle.

15.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot

Pirjo Tujula, projektinjohtaja, puhelin: 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi



§ 510

Huoltoasematonttia koskevan vuokrasopimuksen uusiminen ja vuokra-ajan jatkaminen Pitäjänmäessä (tontti 46026/3)

HEL 2012-008025 T 10 01 01 02

Karttalehti F5 T2, Vanha Viertotie 31

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudella sopimuksella huoltoasematoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Y-1837954-9) 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46026 tontin nro 3 ajaksi 1.10.2012 - 30.9.2022 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Perittävä vuosivuokra 1.10.2012 - 31.3.2013 välisenä aikana on 61 391,78 euroa vuodessa.

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 388 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 neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

2

Liikennemyymälän lisäksi alueella tulee olla autojen pesuasema.

3

Asema-alueen mittarikenttä ja säiliöalue on peruskorjattava 30.9.2014 mennessä.

4

Korttelin nro 46026 tontilla nro 3 on oikeus johtaa tonttinsa sadevedet korttelin nro 46026 tontin nro 4 sadevesiviemäriin tonttien vuokralaisten keskenään sopimin ehdoin.

5



Korttelin nro 46026 tontin nro 4 haltijalla on oikeus johtaa tontillensa tapahtuva ajo korttelin nro 46026 tontin nro 3 itäosan kautta. Tonttien haltijoiden tulee keskenään sopia mainitun ajoyhteyden rakentamis- ja kunnossapitokustannusten jakautumisesta tonttien kesken.

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia huoltoasematonttien yleisiä sopimusehtoja.

7

Tontin nykyinen vuokrasopimus (nro 8636, H2146-1) merkitään päättyneeksi 30.9.2012.

(H1146-1)

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotukseen lisätään uusi ehto 7.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 ABC_Pitäjänmäki_Ehdot
- 2 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
Muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudella sopimuksella huoltoasematoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Y-1837954-9) 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46026 tontin nro 3 ajaksi 1.10.2012 - 30.9.2022 ja muuten seuraavin ehdoin:



1

Perittävä vuosivuokra 1.10.2012 - 31.3.2013 välisenä aikana on 61 391,78 euroa vuodessa.

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 388 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 neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

2

Liikennemyymälän lisäksi alueella tulee olla autojen pesuasema.

3

Asema-alueen mittarikenttä ja säiliöalue on peruskorjattava 30.9.2014 mennessä.

4

Korttelin nro 46026 tontilla nro 3 on oikeus johtaa tonttinsa sadevedet korttelin nro 46026 tontin nro 4 sadevesiviemäriin tonttien vuokralaisten keskenään sopimin ehdoin.

5

Korttelin nro 46026 tontin nro 4 haltijalla on oikeus johtaa tontillensa tapahtuva ajo korttelin nro 46026 tontin nro 3 itäosan kautta. Tonttien haltijoiden tulee keskenään sopia mainitun ajoyhteyden rakentamis- ja kunnossapitokustannusten jakautumisesta tonttien kesken.

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia huoltoasematonttien yleisiä sopimusehtoja.

(H1146-1)

Esittelijä

Hakemus



04.10.2012

Helsingin Osuuskauppa Elanto pyytää yhtiölle vuokratun huoltoasematontin vuokrasopimuksen jatkamista ajaksi 1.7.2017 - 31.12.2027.

Yhtiön tarkoituksena on uudistaa mittarikenttä nykysäännösten mukaiseksi. Tontilla oleva rakennus on peruskorjattu vuonna 2007. Rakennuksessa on kahvila/myymälä sekä autojen pesulinja.

Vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu alun perin ajaksi 1.2.1968 - 31.12.1973 Oy Esso Ab:lle (Khs 27.1.1968, 372 §). Vuokrasopimusta on jatkettu useaan otteeseen 5 ja 10 vuoden jaksoissa; viimeksi ajaksi 1.7.1998 - 30.6.2017 (Klk 25.3.1997, 251 §). Helsingin Osuuskauppa Elanto on ollut tontin vuokralaisena 3.7.2007 lukien.

Sopimuksen mukainen indeksiin sidottu vuosivuokra on tällä hetkellä 61 391,78 euroa/vuosi.

Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 10194 (vahvistunut 17.6.1994) mukaan tontti 46026/3 kuuluu huoltoasemarakennusten korttelialueelle (LH).

Tontin pinta-ala on 2 846 m² ja rakennusoikeus 350 k-m².

Kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston laatiman (15.5.2012) jakeluasemaselvityksen mukaan asema on luokiteltu pysyväksi.

Asemakaavaosaston läntisen toimiston edustajan mukaan vieressä olevan Pitäjänmäen liikenneympyrän seutu ja sen kehittäminen on ollut keskustelun alla ja raide-jokerin tulon myötä alueen kehittäminen nousee ajankohtaiseksi, jonka johdosta sopimuksen jatkaminen viidellä vuodella olisi tässä vaiheessa riittävä.

Rakennus

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1997 rakennettu 285 k-m²:n uusi rakennus, jonka peruskorjaus tehtiin vuonna 2007.

Sopimuksen uusiminen ja vuokra-ajan jatkaminen sekä vuokra

Esittelijän mielestä ei ole estettä sopimuksen jatkamiseksi 30.9.2022 saakka. Sopimus tulisi kuitenkin tässä vaiheessa uusia nykyisin käytössä olevan sopimuspohjan mukaiseksi lisättynä naapuritontin kulku- ja viemärinpito-oikeudella. Sopimukseen tulisi myös liittää velvoittava ehto autojen pesulinjasta sekä mittarikentän peruskorjaus 30.9.2014 mennessä. Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia ehtoja.



Tämänhetkinen perittävä vuosivuokra ajalta 1.4.2012 - 31.3.2013 on 61 391,78 euroa/vuosi. Tontilla olevan rakennuksen ja ilmoitetun polttonesteen myynnin perusteella vuosivuokraa ei ole tarvetta korottaa.

Perusvuosivuokraksi tulee 3 388 euroa/vuosi (ind. 100). Vuosivuokra ajalta 1.10.2012 - 31.3.2013 on 61 391,78 euroa/vuosi (indeksi 1812) ja 1.4.2013 lukien vuokra tarkistetaan indeksin nousun perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 ABC_Pitäjänmäki_Ehdot
- 2 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
Muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.09.2012 § 494

Pöydälle 20.09.2012

HEL 2012-008025 T 10 01 01 02

Karttalehti F5 T2, Vanha Viertotie 31

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 511

**Kalasataman Fiskarin korttelin tontinluovutuskilpailun
ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit
10590/1 - 3)**

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie, Junonkatu, Arcturuksenkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 3 ja tontin nro 9 maanalaisen tilan Sato-Rakennuttajat Oy:lle 9.2.2012 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012) ja kilpailuehdotuksen "Wangaratta" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2013 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä toteuttaa toimenpiteet, jotka on edellytetty arvostelupöytäkirjan ohjeissa jatkosuunnittelua varten.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen sivulause muutetaan kuulumaan seuraavasti: että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä toteuttaa toimenpiteet, jotka on edellytetty arvostelupöytäkirjan ohjeissa jatkosuunnittelua varten.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012 |
| 2 | Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.8.2012 |
| 3 | Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi |
| 4 | Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus |

Otteet



Ote

Kilpailuun osallistuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 3 ja tontin nro 9 maanalaisen tilan Sato-Rakennuttajat Oy:lle 9.2.2012 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012) ja kilpailuehdotuksen "Wangaratta" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2013 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (87 §) järjestää tontinluovutuskilpailun Sörnäistenniemen Fiskari-nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotonteista (AK) 1-3 sekä yhteispihatontille (AH) 9 toteutettavasta kannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Tonteille nrot 1 - 2 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja uusin Hitas I -ehdoin ja tontille nro 3 vapaarahoitteisia omistus-asuntoja ilman Hitas-ehdotoja. Tontille nro 3 rakennettavasta kerrosalasta tulee vähintään 300 k-m² olla liiketilaa. Tonttien nrot 1 - 2 vuokrat ja tontin nro 3 myyntihinta on määriteltävä etukäteen. Hitas-asuntojen hintapuite on enintään 3 700 euroa/as-m². Korttelin asuntoja palvelevat autopaikat sijoitetaan korttelipihaan alapuolelle kannenalaiseen pysäköintitilaan.

Kilpailu ratkaistaan rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella.

Kaikki kolme tonttia ja yhteispihatontin kannenalainen tila luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti kohteesta korkealaatuisimmiksi arvioidut suunnitelmat. Kilpailun voittajan tulee rakentaa lisäksi kerrostalotontteja palveleva pysäköintilaitos ja pihakansi AH-tontille 9 sekä kaupunkipientalotonteille nrot 4 - 8 paalutukset, salaojat, pohjalaatat, autopaikat, kellarikerroksen palomuurit sekä tilapäinen aita yhteispihatontin rajalle. Kaupunkipientalotonteista on järjestetty erillinen haku omatoimisille rakennuttajille.

Kilpailuun saatiin kuusi ehdotusta. Arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ehdotusta "Wangaratta", jonka laatija on Sato-Rakennuttajat Oy pääsuunnittelijoinaan arkkitehtiylioppilas Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti Anna Brunow, arkkitehti Anne Lehtinen, arkkitehtiylioppilas



Tomas Nordström ja arkkitehti Olli Raila Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulasta. Kohdetta alettaneen rakentaa kesällä 2013, ja ensimmäiset asunnot valmistunevat 2014.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Kalasataman Sörnäistenniemen tontit 10590/1 - 8 luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailuilla 31.12.2011 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonteilla järjestettävien tontinluovutus- ja tarjouskilpailujen ohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Korttelissa on lisäksi yhteispihatontti (AH) 10590/9, jolla on korttelin yhteinen piha ja sen alla autopaikat. Yhteispihatontti tullaan luovuttamaan alueelliselle palveluyhtiölle, Kalasataman Palvelu Oy:lle. Tontti on mukana tässä kilpailussa, koska kilpailun voittajan tulee rakentaa sille asuntotontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantena.

Tontinluovutuskilpailun järjestäminen

Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (18 §) hyväksyä ohjelman: "SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012" ja järjestää tontinluovutuskilpailun.

Vielä lautakunta päätti hyväksyä hintapuitteeksi 3 700 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 12/2011 (RKI 2010 = 100, pisteluku 104,1).

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

Kilpailun alkaminen ja arviointiryhmä

Tontinluovutuskilpailu alkoi lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman. Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, jonka puheenjohtajana toimi johtava kiinteistölakimies Martti Tallila. Arviointiryhmän kokoonpano ilmenee liitteenä nro 1 olevasta kilpailuohjelmasta.



Kilpailun kohde

Kilpailualue sijaitsee Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 Sörnäistenniemessä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen). Kilpailun kohteena ovat tontit (AK) 10590/1 - 3 sekä tontille (AH) 10590/9 toteutettava kannenalainen pysäköintilaitos.

Asuinkerrostalotontille (AK) 10590/1 on merkitty viisikerroksinen rakennus. Tontin rakennusoikeus on 3 500 k-m². Asuinkerrostalotontille (AK) 10590/2 on merkitty viisikerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 2 400 k-m². Asuinkerrostalotontille 10590/3 on merkitty rakennus, joka on viisikerroksinen. Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m², josta vähintään 300 k-m² tulee olla liiketilaa.

Lisäksi korttelissa on viisi kaupunkipientalotonttia ja yhteispihatontti

Tonteille 10590/4 - 8 on merkitty viisi kaupunkipientalotonttia (A-1), joiden kunkin rakennusoikeus on 175 k-m² eli yhteensä 875 k-m².

Lisäksi korttelin keskellä on yhteispihatontti (AH) 10590/9, jonka alle sijoitetaan tonttien nrot 1 - 3 autopaikat ja pihakannen päälle rakennetaan tontteja palveleva yhteispiha.

Kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailukutsut toimitettiin 28 rakennuttajalle/rakennusliikkeelle, joiden arvioitiin voivan toteuttaa kohteen ja olevan mahdollisesti kiinnostunut kilpailusta. Kilpailuun saattoivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen. Kilpailuehdotukset piti toimittaa kiinteistövirastoon 31.5.2012 klo 15.00 mennessä. Määräaikaan mennessä kilpailuun jätettiin kuusi ehdotusta.

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

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma tonttien 10590/1 - 3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi
- löytää kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen uudenlaisia ratkaisuja, jotka vastaisivat entistä paremmin siihen kohdistuviin paineisiin monimuotoisuudesta ja muuntojoustavuudesta sekä muuttuneisiin asumisen ihanteisiin kaupunkimaisessa rakenteessa



- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille, maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja kaupunkipientalotonttien perustuksille ym. toteuttaja.

Hanke käsittää kerrostalotonttien 10590/1 - 3 rakentamisen valmiiksi omien suunnitelmien pohjalta sekä paalutuksen, perustusten ym. toteuttamisen kaupunkipientalojen tonteille 10590/4 - 8 sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantana, rakentamisen tontille 10590/9.

Autopaikkojen ja yhteispihan kannen toteuttamisen kustannukset sisältyvät kerrostalotonttien asuntojen kustannuksiin ja hintoihin. Kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat korvaavat niiden perustusten ym. kustannukset rakennuttajalle omakustannusperiaatteella.

Kilpailuohjelma on liitteenä nro 1.

Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

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

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

Ehdotusten laadun arvioinnissa tuli kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus
- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuus
- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu



- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut).

Asuntojen hinnat

Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (18 §) Hitas-tonttien 10590/1 ja 2 asuntojen keskimääräiseksi velattomaksi enimmäismyyntihinnaksi eli hintapuitteeksi 3 700 euroa asuntoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 12/2011 (RKI 2010 = 100, pisteluku 104,1). Asuntojen indeksikorjatun hintapuitteen vahvistaa kiinteistöviraston asunto-osasto.

Tontti 10590/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tämän vuoksi rakennuttaja määrittelee vapaasti asuntojen myyntihinnat, joihin sisältyy muun muassa tontin kauppahinta sekä tontin autopaikkojen ja korttelipihan rakennuskustannukset.

Tonttien vuokraus- ja myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.3.2012 (66 §) hyväksyä tonttien 10590/1 ja 2 vuokrausperusteet. Tontit vuokrataan 31.12.2075 saakka. Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa. Nykyisen pisteluvun 1861 mukaan hinta olisi 651 e/k-m², mikä johtaisi noin 2,6 euron vuokraan asuntoneliölle kuukaudessa.

Yhteispihatontille 10590/9 sijoitettavien pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 (247 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 10590/3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille.

Tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuva kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen yksikköhintaan 700 euroa/k-m².



04.10.2012

Lisäksi kauppahintaa voidaan tarkistaa rakennusoikeuden ylitysten johdosta mainituilla yksikköhinnoilla sekä laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

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

Lopullinen kauppa on tehtävä ja allekirjoitettava 30.9.2014 mennessä, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräänsä pidennystä.

Kilpailun yleisarviointi ja arviointiryhmän pöytäkirja

Kilpailun tavoitteena oli saada korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin kerrostalojen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi. Koska suunnittelukohteena olevat tontit sijaitsevat näkyvällä ja koko Sörnäistenniemen kaupunkikuvan kannalta tärkeällä paikalla, pidettiin erityisen tärkeänä omaleimaista ja vahvaa arkkitehtonista otetta, joka luo paikalla identiteettiä. Paikan sijainnista johtuen pidettiin tärkeänä, että julkisivuarkkitehtuuri toimii hyvin sekä läheltä tarkasteltuna että pitkissä näkymissä. Erityistä huomiota kiinnitettiin myös siihen, miten kortteli liittyy Capellan puistotien ja Parrulaiturin katutiloihin ja miten Isoisänsillan läheisyys oli huomioitu.

Kilpailun yleistaso oli hyvä. Saapuneet ehdotukset olivat asemakaavan hengen mukaisia ja Sörnäistenniemen kaupunkirakennetta tukevia. Suunnitelmien perusratkaisut toistuivat massoittelultaan sekä porrashuoneiden lukumääriltä ja sijainneiltaan samankaltaisina. Osittain samankaltaisuudet johtuivat tiukasta korttelirakenteesta ja asemakaavan asettamista reunaehdoista. Pääsääntöisesti ehdotukset noudattivat asemakaavaa myös ehdotetun kerrosalan osalta. Koska Hitas-tontit nrot 1 ja 2 olisi mahdollista yhdistää, tarkasteli tuomaristo ehdotuksissa esitettyä kerrosalan määrää siten, että tontit nrot 1 ja 2 käsiteltiin yhtenä kokonaisuutena ja tontti nro 3 erikseen.

Julkisivut oli esitetty pääsääntöisesti asemakaavan mukaisesti muurattuina tai rapattuina. Yleinen valinta oli muuallakin Sörnäistenniemessä käytetty ratkaisu tehdä katujulkisivut puhtaaksi muurattuina ja sisäpihan julkisivut vaaleina ja rapattuina. Osassa ehdotuksista näkyi pyrkimys pilkkoa rakennuksia erilaisiin osiin materiaaliveikauksilla. Koska kortteli liittyy kahdella julkisivulla suurimittakaavaiseen merelliseen maisemaan, tuomaristo piti kuitenkin kaupunkikuvallisesti parempana ratkaisuja, joissa korttelin katujulkisivut oli käsitelty yhtenäisellä ilmeellä.



Rakennusten kattopintojen käsittely viidentenä julkisivuna oli pääsääntöisesti vajavaista. Poikkeuksena tästä oli ehdotus "View", jossa yhteistiloihin oivaltavasti liittyvät kattopuutarhat herättivät tuomaristossa ihastusta.

Kilpailussa asuntosuunnittelun taso vaihteli ehdotusten välillä ja joissakin tapauksissa myös ehdotuskohtaisesti: osa asunnoista oli korkeatasoisia ja laadukkaita, mutta väliin oli jäänyt hankalan oloisia asuntoja, jotka sisälsivät runsaasti käytävämäistä, vaikeasti hyödynnettävää tilaa. Kaikissa ehdotuksissa asunnot oli kuitenkin pääsääntöisesti hyvin ratkaistuja ja suunnitelmissa oli oivallettu korttelin erityinen sijainti sekä paikalta avautuvat näkymät. Asemakaavan mukaisesti kaikissa ehdotuksissa asuntojen keskikoko ylitti 75 m².

Korttelin yhteispihatontille rakennettava pysäköintihalli oli yleensä suunniteltu likimäärin ympäröivän katuverkon korkotasoon, jolloin pihakansi asettui rakennusten toisen kerroksen tasolle. Monessa ehdotuksessa edellytykset korkeatasoisen piharatkaisun aikaansaamiseksi olisivat paremmat, jos pysäköintitasoa painettaisiin hieman alemmas. Autohallin ja pihakannen osalta poikkeavana erottui ehdotus "Luovi", jossa autohalli oli puoli kerrosta katutason alapuolella ja pihakansi vastaavasti puoli kerrosta katutason yläpuolella.

Vaikka suoranaiset uutta luovat innovaatiot jäivät kilpailussa puuttumaan, täyttää kokonaistulos kilpailulle asetetut tavoitteet oivallisesti. Tuomariston korkeatasoisimmaksi arvioima ehdotus "Wangaratta" täydentää Sörnäistenniemen kaupunkikuvaa persoonallisella ja arvokkaalla tavalla uudistaen suomalaista asuntosuunnittelua erityisesti kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

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

Arvostelupöytäkirja on liitteenä nro 2.

Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi

Kilpailuohjelman arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi on esityslistan liitteenä 3.

Kilpailun ratkaisu ja jatkosuunnitteluohjeet

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää tonttiosastolle, että kohteessa toteutettaisiin ehdotus "Wangaratta".

Arviointiryhmä esittää lisäksi, että ehdotukselle "Wangaratta" annetaan seuraavat ohjeet jatkosuunnittelua varten:



04.10.2012

- Tontin nro 3 kerrosala tulee supistaa asemakaavan mukaiseksi tai tontille tulee hakea asemakaavan muutosta.
- Julkisivujen detaljit tulee ratkaista siten, että ehdotuksen julkisivuarkkitehtuuri säilyy esitetyn mukaisena, erityisesti huomioiden aukotus, kerrosten porrastuminen, piiput ja muurauksen katkeaminen kerroksittain.
- Asuntojen kaikki tilat tulee ratkaista esteettömästi.
- Pysäköintihallin lattiataso tulee suunnitella siten, että se mahdollistaa korkeatasoisen pihakannen rakentamisen ja luontevan liittymisen toiseen kerrokseen.
- Asemakaavassa vaaditun asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alan tulee toteutua myös mahdollisen asemakaavan muutoksen jälkeen.

Ehdotusta tulee kehittää arviointiryhmän esittämien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kuitenkin siten, että muutoksien vaikutukset tonteilla 10590/1 ja 2 pysyvät hintapuitteen mukaisissa kustannuksissa. Arviointiryhmä ei päättänyt asettaa mitään ehdotusta varasijalle.

Nimikuorten avaaminen

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

Kilpailun voittaja:

Ehdotus "Wangaratta"

Ehdotuksen tekijä:

Sato-Rakennuttajat Oy

Pääsuunnittelija:

Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula

Anna Brunow, Anne Lehtinen, Olli Raila arkkitehdit SAFA, Anni Vanha-Patokoski, Tomas Nordström, arkkitehtiylöppilaat

Muut jatkotoimenpiteet

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tehdään rakennuttajan kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jossa varauksensaaja sitoutuu vuokraamaan tontit 10590/1 ja 2 sekä ostamaan tontin 10590/3 määräajassa sekä toteuttamaan kilpailuohjelman, tekemänsä



ehdotuksen ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisen rakennushankkeen täysin valmiiksi.

Lisäksi esisopimuksesta ilmenee tarkemmin asuntotonttien lisäksi niitä palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämien kilpailuohjelman mukaisten töiden rakentamisaikataulut ja -velvoitteet.

Mainittu sopimus tehdään kiinteistöviraston ja varauksensaajan kesken kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksestä.

Rakennusluvan hakemista varten asuntotontit ja yhteispihatontin kannenalainen tila vuokrataan rakennuttajalle ensin lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella.

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

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä nro 4.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

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

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan ja tontti 10590/3 myydään vasta sen jälkeen, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on kaupungin puolelta allekirjoitettavissa.

Esittely ja materiaali

Kilpailun arviointiryhmästä projektipäällikkö Tuomas Hakala esittelee kilpailun tulokset ja arviointiryhmän esityksen lautakunnan kokouksessa.

Lautakunnan jäsenille on esityslistan liitteenä jaettu kilpailun arvostelupöytäkirja, jossa on liitteenä värikopioita suunnitelmista.

Arviointiryhmän esitys on kannatettava

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



04.10.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012
- 2 Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.8.2012
- 3 Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi
- 4 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Taske

Ksv

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.09.2012 § 498

Pöydälle 20.09.2012

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie, Junonkatu, Arcturuksenkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

09.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 512

Toimistotontin myyminen osto-option perusteella Kiinteistö Oy Triottolle (Oulunkylä, Metsälä, tontti 28299/16)

HEL 2012-012357 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G5 T3, Lökkisepäntie 21

Päätös

Lautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontin nro 16 Kiinteistö Oy Triottolle toimistotaloa varten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 7 460 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Kaupunki luovuttaa tontin kaikista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus merkitään kauppakirjan allekirjoituspäivänä päättyväksi.

5

Ostaja on tietoinen, että kaupungilla ja/tai liikennevirastolla on oikeus korvauksetta rakentaa tontin alitse yleisen liikenteen väylä asemakaavassa sitä varten varatun tontinosan kautta ja pitää sitä po. alueella. Liikenneväylän alueelle saa sijoittaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Tälle rakentamiselle on hankittava tielain 53 §:n mukainen tienpitoviranomaisen lupa.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä



04.10.2012

maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-
ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekniinen
täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti
28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus
johtuu todennäköisesti Lökkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta
öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin
vuodon jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu
aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä
oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja
on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

7

Muilta osin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia
vakioehtoja.

8

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Kartta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut hallintokunnat

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myydä Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan
(Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontin nro 16 Kiinteistö Oy Triottolle
toimistotaloa varten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 7 460 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.



2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Kaupunki luovuttaa tontin kaikista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus merkitään kauppakirjan allekirjoituspäivänä päättyväksi.

5

Ostaja on tietoinen, että kaupungilla ja/tai liikennevirastolla on oikeus korvauksetta rakentaa tontin alitse yleisen liikenteen väylä asemakaavassa sitä varten varatun tontinosan kautta ja pitää sitä po. alueella. Liikenneväylän alueelle saa sijoittaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Tälle rakentamiselle on hankittava tielain 53 §:n mukainen tienpitoviranomaisen lupa.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekniinen täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti 28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus johtuu todennäköisesti Lökkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin vuodon jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

7

Muilta osin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia vakioehtoja.

8



Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Oulunkylän toimistotontin 28299/16 myymistä Kiinteistö Oy Triottole noin 7,5 milj. euron kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 16 000 k-m². Kauppahinta vastaa 466 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella YIT Rakennus Oy:n toimesta perustetulle Kiinteistö Oy Triotto -nimiselle yhtiölle. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio, johon kiinteistökauppa perustuu.

Tontille valmistuu mm. Fingrid Oy:n pääkonttori syksyllä 2012.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Triotto on lähettänyt kiinteistölautakunnalle osoitetun 14.9.2012 päivätyn hakemuksen, jossa yhtiö pyytää saada ostaa vuokraamansa Oulunkylän toimistotontin 28299/16 vuokrasopimuksen mukaisen osto-option perusteella.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 28299/16 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 17.2.2010 hyväksymän ja 1.4.2010 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11897 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, toimisto-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, studio- ja näyttelytiloja ja majoitustiloja.

Tontin pinta-ala on 9 672 m² ja rakennusoikeus 16 000 k-m².

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (82 §), että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontti nro 16 toimitaloa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



2

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kaupungilta sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otettavaksi hyväksytty. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä mainitun osto-option mukaisen kiinteistökaupan ja hyväksymään kaupan lisäehdot.

Pitkäaikainen vuokrasopimus

Edellä olevan päätöksen mukaisesti kiinteistölautakunta on päättänyt 5.4.2011 (170 §) vuokrata tontin 28299/16 YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilatarkoituksiin 1.5.2011 - 31.12.2070 väliseksi ajaksi toimistotaloa varten. Tonttia hallitsemaan on perustettu Kiinteistö Oy Triotto -niminen yhtiö, jolle vuokrasopimus on siirretty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kaupungilta sen jälkeen, kun se on kokonaan rakennettu ja käyttöön otettavaksi hyväksytty. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio.

Tontin nykyinen vuosivuokra on 362 400 euroa.

Myynti osto-option mukaista

Tontille rakennettava rakennus valmistuu kokonaisuudessaan lokakuussa 2012. Osa rakennuksesta on jo otettu käyttöön. Rakennuksen päävuokralainen sijoittuu rakennukseen sen valmistuttua kokonaan. Koska rakennushanke on viimeistelyä vaille, voidaan katsoa, että osto-option ehdot ovat täyttyneet eikä tontin myyntiin ei ole estettä.



Kauppahinta

Osto-option mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan. Edellä olevan mukaisesti kauppahinnaksi muodostuu 7 460 000 euroa (=16 000 k-m² x 25 e/k-m² x 18,65 ind.)

Muut ehdot

Maaperäasiat

Kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekniinen täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti 28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus johtuu todennäköisesti Lökkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin vuoden jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote
Hakija

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 513

Esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin myymiseksi osto-option perusteella sekä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Hermannin, tontti 21019/1)

HEL 2012-012042 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R3, Haukilahdenkuja 13

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n (Y-tunnus 2270430-8) välillä 28.7.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22017) sisältyvän osto-option perusteella mainittu tontti mainitulle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,61 (7/2012, ind. 1861).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja toimistotilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan tontille merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11535 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun



kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n välillä 28.7.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22017) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä esitetyt kiinteistökaupan ehdot (A1121-111).

C

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston perimään takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaavan määrän (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lisäehdot
- 2 Kopio asemakaavakartasta nro 11535
- 3 Vuokralaskelma



Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n (Y-tunnus 2270430-8) välillä 28.7.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22017) sisältyvän osto-option perusteella mainittu tontti mainitulle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,61 (7/2012, ind. 1861).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja toimistotilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan tontille merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11535 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.



2

Tontille rakennetut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päättäneen merkitä päätymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:n välillä 28.7.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21019 tonttia nro 1 (os. Haukilahdenkuja 13) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22017) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä esitetyt kiinteistökaupan ehdot (A1121-111).

C

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston perimään takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaavan määrän (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Tiivistelmä

Etelä-Hermannin uudelta asuntoalueelta on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle asuinkerrostalotontti (AK) 21019/1 asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on toteuttanut tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 40 kappaletta (2 600 k-m²). Vuokrasopimus sisältää tontin osto-option (Kvsto 12.11.2008, 258 §), jonka ehdot vuokralainen on täyttänyt. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tontin kauppahinta ja muut myyntiehdot esitetään nyt sovittavaksi erikseen.

Lautakunnan esityksen mukaan tontin osto-option mukainen kauppahinta olisi noin 905 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (8/2012, ind. 1865).



Vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Esityksen mukaan kauppahinta olisi tällä hetkellä 2 351 765 euroa, minkä takia kauppahinnasta ja muista ehdoista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11535 mukaan tontti 21019/ 1 on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AK V). Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 2 600 k-m².

AK-korttelialueella saa Haukilahdenkujan varrella sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimistotiloja. Asemakaavaan on merkitty tontille useita kunnallisteknisiä rasitteita, jotka tulee huomioida rakennustöiden yhteydessä.

Autopaikkanormi on AK-korttelialuetta varten 1 ap/125 m² asuntokerrosalaa. LPA-tontille 21001/2 (nykyisin tontit 21001/3 ja 4) saa sijoittaa muun muassa korttelin nro 21019 autopaikkoja.

Tontin (AK) 21019/1 osoite on Haukilahdenkuja 13, rakennusoikeus 2 600 k-m² ja pinta-ala 2 604 m². Tontin tehokkuus on $e = 1$. Tontti on merkitty 11.11.2008 kiinteistörekisteriin.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11535 on liitteenä nro 2.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja sen merkitseminen päättymään

Lautakunta päätti 9.6.2009 (345 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lle tontin (AK) 21019/1 (pinta-ala 2 604 m², osoite Haukilahdenkuja 13) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.2009 - 31.12.2070.

Vuokrasopimus merkitään päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy esitetyn kiinteistökaupan kauppahinnan ja muut myyntiehdot. Kauppakirjaan sisällytetään soveltuvien osin vuokrausta koskevat ehdot.

Alennettua vuokraa vastaavan määrän takaisinperintä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei ole hyväksynyt selvityksen mukaan hanketta korkotukikohteeksi, jolloin tontille on



toteutettu vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tämän vuoksi asiassa tulee periä takaisin vuokrasopimuksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Haukilahdenkuja 13:lta tai Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta tontille 21019/1 korkotukilainan perusteella ajalta 1.9.2009 - 31.12.2012 myönnettyä vuokranalennusta vastaava määrä (20 %) yhteensä 40 298,54 euroa.

Vuokralaskelma on liitteenä nro 3.

Autopaikat

Tontin autopaikat (21 kpl) sijoitetaan erillisen vuokrasopimuksen perusteella autopaikkatontille (LPA) 21001/4.

Maaperän puhdistaminen

Tontin pilaantunut maaperä on kunnostettu rakentamisen yhteydessä vuonna 2009. Kunnostusalueelle jääneet haitta-aineet eivät aiheuta tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Helsingin ympäristökeskus on hyväksynyt kunnostuksen kirjeellään 30.3.2010.

Tontin osto-optio

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen osto-option mukaan oikeus ostaa kaupungilta tontti (Kvsto 12.11.2008, 258 §) sen jälkeen, kun se on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettu valmiiksi ja hyväksytty otettavaksi käyttöön.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallituksen päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Mainitun päätöksen mukaan tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Tontin myyminen

Vuokralainen on täyttänyt osto-option mukaiset ehdot ja pyytänyt tontin myymistä. Tontin kauppahinta ja muut myyntiehdot esitetään nyt sovittavaksi erikseen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.



Kauppahinta ja kaupan teon ajankohta

Rakennusluvan 30.9.2008 (371 §) mukaan tontille on toteutettu asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m², minkä perusteella kauppahinta määritellään.

Tontin kauppahinnan esitetään perustuvan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 48,50 euroa/k-m², mikä vastaa nykyarvon (8/2012, ind. 1865) mukaista noin 905 euron/k-m² mukaista yksikköhintaa.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Tällöin peritään kuitenkin vähintään indeksipisteluvun 1861 mukaisesti korjattua yksikköhintaa. Lisäksi kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi vakiintuneesti käytettyjä kauppahinnan tarkistamista ja määräytymistä koskevia ehtoja.

Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Esityksen mukaan kauppahinta olisi tällä hetkellä 2 351 765 euroa, minkä takia kaupasta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin. Kauppa esitetään tehtäväksi 31.12.2012 mennessä, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

Muut ehdot

Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella ehto, että tontille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Lisäksi kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi soveltuvin osin vuokrausta koskevat ehdot sekä kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja. Tonttiosaston osastopäällikölle varataan myös oikeus päättää tarvittaessa lisäehdoista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



04.10.2012

-
- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Lisäehdot |
| 2 | Kopio asemakaavakartasta nro 11535 |
| 3 | Vuokralaskelma |

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 514

Esitys kaupunginhallitukselle Siltamäen Palvelukodin tontin uudisrakennushankkeen vuokrausperusteiksi (Suutarila, Siltämäki, tontti 40098/3)

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltamäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet



04.10.2012

1 Asemakaavakartta nro 11749

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltamäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osien asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen toteutus

Kaupungin ja valtion välillä on solmittu aiesopimus pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeesta. Aiesopimuksen mukaan asunnottomille luodaan lisää asumispalveluja. Helsingin kaupunki yhteistyössä järjestöjen ja säätiöiden kanssa toteuttaa pitkäaikaisasunnottomuuden kehittämishanketta, jonka osa Siltamäen palvelukodin uudisrakennushanke on.



Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty sosiaalilautakunnassa 30.11.2010 (473 §) ja sen täytäntöönpano kiinteistölautakunnassa 25.1.2011 (36 §). Hankkeen enimmäishinta on 3,594 milj. euroa (alv 0 %).

Kaupunki toteuttaa Siltamäen palvelukodin tontin 40098/3 määräalalle uudisrakentamishankkeena 20 uutta asukaspaikkaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy:n lukuun. Rakennuttajana toimii asuntotuotantotoimisto.

Asemakaavatiedot

Siltamäen palvelukodin tontista 40098/3 erotetaan uudisrakentamishankkeelle noin 4 000 m²:n suuruinen määräala.

Rakennuspaikaksi luovutettava alue on 5.12.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11749 mukaan osa sosiaali- ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), jolla ympäristö säilytetään (s). Ympäristö on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusoikeutta tontin noin 4 000 m²:n suuruiselle määräalalle tulee 1 080 k-m², mikä mahdollistaa 20 asunnon rakentamisen.

Ehdotus vuokrausperusteiksi

Esittelijän mielestä määräalan vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa, joka olisi nykyhintatasossa 242 euroa/kerrosneliömetri (indeksi 1865, elokuu 2012).

Vuosivuokra määräytyisi siten seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1865)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1865)
1 080	13	242	562	10 481

(1 080 x 13 x 4 % x 18,65)

Vuosivuokrana perittäisiin 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

Uudisrakentamishanke on tarkoitus toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämän valtion korkotukilainan ja investointiavustuksen turvin.



Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vuokrasta perittäisiin siten 80 %, jolloin kuukausivuokra olisi 599 euroa (10 481 euroa x 80 % : 12).

Muut ehdot

Tontin määräälan pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten ehtojen lisäksi mm. ehdot hankkeen autopaikkojen sijoittamisesta, ajo- ja kulkuyhteyksistä sekä kunnallisteknisten johtojen sijoittamisesta alueella.

Rekisteritiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot (Y-tunnus 1821757-4) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.2003. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Yhtiön toimialana on Helsingin alueella omistaa, hankkia omistuksiinsa tai vuokraoikeudella hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11749

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 515

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/10)

HEL 2012-009236 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 23

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Y-tunnus 2125651-5) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 (os. Henrik Lättiläisen katu 23, pinta-ala 3 200 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 946 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 73 593 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 88 925 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 4 650 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. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 523 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3

Vuokralainen sitoutuu myymään Helsingin kaupungin tilakeskukselle myöhemmin täsmentyvät ns. Hitas-osakkeet.

Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään ja säilyttämään yhtiöjärjestyksessään uudet Hitas-ehdot ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.2.2006 (222 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 22.1.2008 (49 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

6



Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia yhdyskuntateknisiä / kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja / tai viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään näiden tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, rakenteiden ja viemäreiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan ja rakennusluvan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tästä niiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen taikka näiden viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Em. koskee myös yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen siirtämisen vuokralaisen hankkeelle mahdollisesti aiheuttamaa viivästystä.

7

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien omistajien tai vuokralaisten kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.



8

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa.

Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen huolehtimaan po. jalankulkuyhteyden talvikunnossapidosta, jolloin läpikulku tapahtuu omalla vastuulla. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan liikennemerkeillä ja muilla mahdollisilla tavoilla tiedottamaan alueella liikkujia siitä, ettei po. jalankulkuyhteydellä ole talvikunnossapitoa ja että kulku sillä tapahtuu omalla vastuulla. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään kyseisestä järjestelystä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vastuista eikä kustannuksista.

Pihapiirros on sopimuksen liitteenä.

9

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 36110/10 alueella kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista tontin 36110/10 alueelta, vastaa vuokralainen ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja / tai vahingoista.

10

Tontin 36110/10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontti 36110/10 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämillä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.



Kiinteistölautakunnan 7.8.2007 (507 §) hyväksymän kokonaishinta-arvion mukaan laskettuna keskimääräinen autopaikan hinta (liittymismaksu) on noin 21 223 euroa/autopaikka.

11

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan laatimaa Viikinmäen po. osa-aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta ja mahdollisia lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

13

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut". Ohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

14

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

15

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista tai kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen, ylemmän



toimielimen päätöksen tai muun muutoksenhaun johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

16

Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-5 §
- lukuun ottamatta pykälää 11 §
- 19 §:ää edellä mainituin tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehtoja (Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehdot 1.1.2010 alkaen).

(A136-433)

Samalla lautakunta päätti, ettei maanvuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle sitoumuksen ns. Hitas-osakkeiden myymisestä Helsingin kaupungin tilakeskukselle tai osakkeet on myyty edellä mainitulle.

Vuokrasopimusta ei myöskään allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on muuttanut yhtiöjärjestyksensä siten, että siihen sisältyy uudet Hitas-ehdot ja esittänyt muutetun yhtiöjärjestyksensä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64333
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Pihapiirros

Otteet

Ote
Vuokralainen

KMO

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3



Liite 4

Muut

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle (Y-tunnus 2125651-5) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 (os. Henrik Lättiläisen katu 23, pinta-ala 3 200 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 946 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 73 593 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 88 925 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 4 650 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. Tällöin vuokranantajalla on



oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 523 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3

Vuokralainen sitoutuu myymään Helsingin kaupungin tilakeskukselle myöhemmin täsmentyvät ns. Hitas-osakkeet.

Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään ja säilyttämään yhtiöjärjestyksessään uudet Hitas-ehdot ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.2.2006 (222 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 22.1.2008 (49 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia yhdyskuntateknisiä / kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja / tai



viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään näiden tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, rakenteiden ja viemäreiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan ja rakennusluvan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tästä niiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen taikka näiden viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Em. koskee myös yhdyskuntateknisten / kunnallisteknisten johtojen siirtämisen vuokralaisen hankkeelle mahdollisesti aiheuttamaa viivästystä.

7

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien omistajien tai vuokralaisten kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on



velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa.

Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen huolehtimaan po. jalankulkuyhteyden talvikunnossapidosta, jolloin läpikulku tapahtuu omalla vastuulla. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan liikennemerkkeillä ja muilla mahdollisilla tavoilla tiedottamaan alueella liikkuja siinä, ettei po. jalankulkuyhteydellä ole talvikunnossapitoa ja että kulku sillä tapahtuu omalla vastuulla. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään kyseisestä järjestelystä mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vastuista eikä kustannuksista.

Pihapiirros on sopimuksen liitteenä.

9

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 36110/10 alueella kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista tontin 36110/10 alueelta, vastaa vuokralainen ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja / tai vahingoista.

10

Tontin 36110/10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontti 36110/10 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Kiinteistölautakunnan 7.8.2007 (507 §) hyväksymän kokonaishinta-arvion mukaan laskettuna keskimääräinen autopaikan hinta (liittymismaksu) on noin 21 223 euroa/autopaikka.

11



Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan laatimaa Viikinmäen po. osa-aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta ja mahdollisia lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

12

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

13

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut". Ohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

14

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

15

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista tai kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai muun muutoksenhaun johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

16



Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-5 §
- lukuun ottamatta pykälää 11 §
- 19 §:ää edellä mainituin tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehtoja (Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -ehdot 1.1.2010 alkaen).

(A136-433)

Samalla lautakunta päättäneen, ettei maanvuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle sitoumuksen ns. Hitas-osakkeiden myymisestä Helsingin kaupungin tilakeskukselle tai osakkeet on myyty edellä mainitulle.

Vuokrasopimusta ei myöskään allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on muuttanut yhtiöjärjestyksensä siten, että siihen sisältyy uudet Hitas-ehdot ja esittänyt muutetun yhtiöjärjestyksensä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimikunnalle (Att) on varattu ja vuokrattu lyhtyaikaisesti Viikin Viikinmäen alueelta tontti 36110/10. Tontille rakennetaan vapaarahoitteinen kerrostalo ja tontti vuokrataan pitkäaikaisesti Hitas I -ehdoin Asunto-oy Helsingin Sinisimpukalle.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 18.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta ryhtyisi toimenpiteisiin pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiseksi Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan nimiin.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006 (222 §) varata Viikinmäen korttelin nro 36110 tontin nro 10 asuntotuotantotoimikunnalle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.



Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaikkien varaustensaajien on noudatettava seuraavia ehtoja:

- Normaalissa asuntotuotannossa tavoitteena on 75 h-m²:n keskipinta-ala.

- Kaupungin luovuttamien tonttien rakennuttajien tulee noudattaa liitteenä 28 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 1.10.2004 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

Kiinteistölautakunta päätti 22.1.2008 (49 §) jatkaa asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaan vuokratuotantoon varatun 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36110 tontin nro 10 ja Hitas- omistusasuntotuotantoon varattujen korttelin nro 36111 tonttien nrot 1-2 varausaikoja 31.12.2008 saakka sekä vaihtaa keskenään tontin 36110/10 ja tontin 36111/2 hallintamuotoja. Muutoin päätettiin noudattaa entisiä varausehtoja.

Varausta on sittemmin edelleen jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 16.2.2009 (235 §) 31.12.2009 saakka sekä kiinteistölautakunnan päätöksellä 9.3.2010 (171 §) 31.12.2010 saakka.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan lukuun tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksellä 2.10.2008 (§ 108) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2008 - 31.3.2009.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontti 36110/10 on asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 500 k-m².

Rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa tilaa on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Autopaikat sijoitetaan erilliselle autopaikkatontille (LPA). Autopaikkanormi on asunnot/kerrostalot 1 ap/100 k-m².



Tontti 36110/10 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.10.2007. Mainitun tontin pinta-ala on 3 200 m² ja osoite Henrik Lättiläisen katu 23.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä nrot 2 ja 3.

Hanke ja suunnitelmat

Suunnitelmien mukaan tontille 36110/10 rakennetaan vapaarahoitteinen kerrostalo, jossa on yhteensä 38 huoneistoa, keskipinta-alaltaan 81,70 m². Siten varauspäätöksessä lausuttu keskipinta-alatavoite 75 m² toteutuu.

Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 3 523 k-m². Asemakaavaan mukainen sallittu kerrosala ylitetään siten 23 k-m²:llä.

Autopaikkoja toteutetaan 35 kpl ja ne sijoitetaan erilliselle LPA-tontille 36111/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Varauspäätöksissä ei ole edellytetty rakennusten täyttävän tiettyä energialuokkaa eikä energiatodistusta ole edellytetty esitettäväksi.

Rasitteenluonteiset järjestelyt

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueen läpi kulkevan ja pihasuunnitelmaan merkityn polun käyttämisen jalankulkuyhteytenä puistoon ja Vantaanjoelle. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. jalankulkuyhteyden ja pitämään sen kunnossa. Vuokralaisen ei tarvitse huolehtia yhteyden talvikunnossapidosta, mutta on kuitenkin velvollinen tiedottamaan tästä asianmukaisesti.

Sopimukseen otetaan lisäksi yleinen ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen sopimaan rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista muiden tonttien omistajien tai haltijoiden kanssa.

Pihapiirros on esityksen nro 4.

Hitas

Asunto-osaston osastopäällikkö on 8.6.2012 (16 §) hyväksynyt Asunto-oy Helsingin Sinisimpukan hankinta-arvoksi 12 236 804 euroa (alv. 23 %). Asuinneliötä kohden hankinta-arvo on 3 943 m².

Kaupungille myytävät Hitas-osakkeet täsmentyvät myöhemmin. Pitkäaikaista vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut sitoumuksen Hitas-osakkeiden myynnistä tai osakkeet on myyty Helsingin kaupungin tilakeskukselle.



Em. tilanteen, jolloin kaupunki ei vielä ole osakkaana ko. yhtiössä, takia sopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu säilyttämään Hitas-ehdot yhtiöjärjestyksessään ja olemaan muuttamatta tai poistamatta niitä.

Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys, joka sisältää Hitas-ehdot, on nähtävillä esittelijällä.

Vuokralaisen yhtiöjärjestykseen sisältyy tällä hetkellä vanhat Hitas I -ehdot, minkä vuoksi vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle selvityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta vastaamaan uusia Hitas I -ehtoja.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että Viikinmäessä harjoitetun ampumaratatoiminnan seurauksena tontin 36110/10 maaperän pintahumus on pilaantunut lyijyllä osassa po. tonttia. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lyijypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli vuokralainen poistaa tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, ne tulee toimittaa maankaatopaikalle.

Tontin vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2007 (317 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11250 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

- Korttelin nro 36110 tontin nro 10, korttelin nro 36111 tontin nro 1 ja korttelin nro 36111 tontin nro 2 asuntotonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.
- Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.
- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Tontin vuokrausperusteet Hitas-sääntelyn päätyttyä

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

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

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

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokratuokauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset Hitas-vuokran lisäksi vastaavasti myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Vuokran määräytymisen perusteeksi Hitas-sääntelyn päättyttyä ehdotetaan seuraavaa:

Tontin 36110/10 vuosivuokra Hitas-sääntelyn päättyttyä määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontin maanvuokra



04.10.2012

Hitas-sääntelyn aikana:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1865	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1865
3 523	28	522	3 946	73 593

$(3\,523 \times 28 \times 4 \% \times 18,65) = 73\,593$ euroa

Hitas-sääntelyn päätyttyä:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	perusvuosi- vuokra ind.100
3 523	33	4 650

$(3\,523 \times 33 \times 4 \%) = 4\,650$ (perusvuosivuokra)

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn aikana on 3 946 euroa.

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn päätyttyä on 4 650 euroa.

Tontilta perittävä maanvuokra vuokrakauden alussa (alkuvuosisivuokra) on 73 593 euroa.

Tietoja yhtiöstä

Asunto-oy Helsingin Sinisimpukka on merkitty rekisteriin 4.7.2007.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64333
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Pihapiirros

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



04.10.2012

KMO

kiinteistölautakunta

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muut



§ 516

HSY:lle vuokrattujen määräalojen vuokrasopimuksen muuttaminen (Konala, määräalat tiloista 2:383 ja 3:249)

HEL 2012-000444 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F7 P1, Betonitie 3

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa pienjätteiden lajittelutoimintaa varten HSY:lle Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) tiloista 91-407-2-383 ja 91-407-3-249 vuokrattujen määräalojen (pinta-ala noin 14 220 m², sop.nro 20301) vuokrasopimusta 1.1.2013 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2016 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

Vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteensa että tämän vuokrasuhteen jatkon aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Muut vuokrasopimusehdot säilyvät ennallaan.

(T1132-20)

Samalla lautakunta päätti tarkastaa kokouspöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Käsittely

Esteelliset: Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet



Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa pienjätteiden lajittelutoimintaa varten HSY:lle Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) tiloista 91-407-2-383 ja 91-407-3-249 vuokrattujen määräalojen (pinta-ala noin 14 220 m², sop.nro 20301) vuokrasopimusta 1.1.2013 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2016 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

Vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteensa että tämän vuokrasuhteen jatkon aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Muut vuokrasopimusehdot säilyvät ennallaan.

(T1132-20)

Esittelijä

Hakemus

HSY pyytää 21.12.2011 päivätyllä hakemuksella, että hakijalle vuokrattujen alueiden vuokrasopimusta jatkettaisiin toistaiseksi voimassa olevana.

Nykyinen vuokrasopimus

HSY:lle (ent. YTV) on vuokrattu 1.1.2002 alkaen em. määräalat pienjätteiden lajitteluasemaa varten. Nyt voimassa oleva sopimus on voimassa 31.12.2012 saakka.

Vuokratun alueen perusvuosivuokra on 2 133,00 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 38 649,96 euroa vuodessa.

Maaperäasiat



Vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteensa että tämän vuokrasuhteen jatkon aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokratut alueet sijaitsevat Konalassa alueella, jolle tutkitaan Kehä 2:n sijoittamista. Alueen käyttö laajenee tulevaisuudessa teollisuuskäytöstä monipuolisemmaksi yritysalueeksi.

Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella vuokrasopimuksen jatkamiselle 4 vuodella ei ole estettä. Pidempää vuokra-aikaa ei ole suositeltavaa tässä vaiheessa sopia.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Määräalojen vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2016 entisen 31.12.2012 asemesta. Vuokralainen toivoo hakemuksessa toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta, mutta vuokralaisen kannalta määräaikainen sopimus on turvallisempi vaihtoehto. Esittelijän mielestä hakijan vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa 31.12.2016 saakka, jotta toiminta voi jatkua alueella siihen saakka kunnes alueelle vahvistetaan uusi asemakaava ja alueen maankäytön edellyttämät muutostyöt käynnistyvät.

Vuokratun alueen vuosivuokraa ei ole aihetta tarkistaa tässä vaiheessa, koska hinta vastaa viime aikoina tehtyjä vuokrauksia.

Esittelijän mielestä HSY:lle vuokrattujen määräalojen vuokrasopimukseen voitaisiin tehdä edellä esitetyt muutokset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 517

**Aluevarauksen jatkaminen ja laajentaminen Kauppahuone
Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus
Oy:lle liike- ja toimitilahankkeiden kehittämistä varten Espoon
Hannuksenpellossa**

HEL 2011-006303 T 10 01 01 00

Hannuksenpelto, Espoo

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle Espoon Hannuksenpellostä tehdyn noin 3,5 hehtaarin suuruisen alueen varausta liike- ja toimitilarakennusten suunnittelua varten 31.12.2013 saakka entisin ehdoin ja seuraavin tarkennuksin:

1

Varattavan alueen pinta-ala on noin 6,5 ha liitekartan nro 1 mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Espoo Hannuksenpelto varausalue 65
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Hannuksenpelto hakemus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne jatkaa Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle Espoon Hannuksenpellostä tehdyn noin 3,5 hehtaarin suuruisen alueen varausta liike- ja toimitilarakennusten suunnittelua varten 31.12.2013 saakka entisin ehdoin ja seuraavin tarkennuksin:

1



Varattavan alueen pinta-ala on noin 6,5 ha liitekartan nro 1 mukaisesti.

Tiivistelmä

Espoon Hannuksenpellon alueen noin 3,5 ha:n suuruisen alueen varausta esitetään jatkettavaksi ja laajennettavaksi 6,5 ha:iin Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-Katsastus Oy:lle autoalan liike- ja toimitilarakennusten kehittämishanketta varten.

Varattavalle alueelle on vahvistettu Etelä-Espoon osayleiskaava, jonka mukaan alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Yritysten tarkoituksena on koota alueelle useita erilaisia autoalan yrityksiä, jotta alueesta syntyisi vetovoimainen autoalan keskittymä.

Kehittämisen kohteena oleva alue on kooltaan runsaat 15 ha, josta Helsingin kaupungin omistuksessa on noin 6,5 ha. Alue on tarkoitus toteuttaa tiiviinä kokonaisuutena, joka mahdollistaa tehokkaan rakentamisen. Alueen rajaukset ja rakennustehokkuus täsmentyvät tarkemmissa suunnitelmissa. Suunnitteluvaraus edistää alueen toteutumista. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan hanke on alueen kehittämistavoitteiden mukainen ja puoltaa varausta.

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt, joten varaus tulisi tehdä vuoden 2013 loppuun saakka.

Esittelijä

Hakemus

Kauppahuone Laakkonen Oy, Broman Group Oy, A-Katsastus Oy ja Ativa Oy ovat lähettäneet kiinteistölautakunnalle 28.8.2012 päivätyn hakemuksen suunnitteluvarausalueen laajentamisesta ja varausajan jatkamisesta. Suunnittelua on viety eteenpäin tiiviissä yhteistyössä Espoon, Helsingin sekä eri käyttäjien kanssa. Suunnittelualueen koko on laajentunut aikaisemmin varatusta alueesta, koska suunnittelualueen läpi on mm. tarkoitus rakentaa uusi katu Länsiväylän alitse.

Hakijat pyytävät, että heille varattaisiin 31.12.2013 saakka liitteen nro 2 kaavakartassa oleva alue siltä osin kuin se on Helsingin kaupungin omistamalla alueella. Hakemus on liitteenä nro 3.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 (145 §) varata edellä mainitun 3,5 hehtaarin suunnittelualueen hakijoille 31.12.2012 saakka. Varauksen ehdot olivat:



1

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen tarkemmanasteisen maankäytön suunnittelusta ja mahdollisesti tarvittavien selvitysten laatimisesta.

Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

2

Suunnittelualueen tarkemmat rajaukset ja alueelle tuleva rakennusoikeus täsmentyvät alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

3

Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

Varaus ei oikeuta varauksensaajia hakemaan mitään maanomistajan suostumusta vaativia lupia.

5

Kaupunki vastaa luovutettavan alueen maa-alueen puhtaudesta.

6

Helsingin kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäyttösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajien vastattavaksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

7

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen mukaista asemakaavaa saada aikaan eikä aluetta siksi voida luovuttaa.

Suunnittelutilanne

Suunnittelun kohteena oleva alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 7.4.2008 hyväksymässä Etelä-Espoon osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa



teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja siihen verrattavia tiloja.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että autokaupan keskittymä vastaa alueen yleissuunnitelmissa kaavailtua toimintaa. Tarkastelualueeseen kuuluu noin 15 ha:n suuruinen alue, josta Helsingin omistuksessa on noin 6,5 ha. Kokonaisuuteen kuuluu noin 2,8 ha:n suuruinen A-Katsastuksen omistama maa-alue. Suunnitelmien edettyä varausalueen rajaukseen on tarpeen tehdä tarkennus, jolloin varattava alue laajenee länteen entisestä noin 3,5 ha:sta 6,5 ha:iin.

Asemakaavoitus on käynnistynyt ja asemakaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävänä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa 10.9. - 9.10.2012. Liitteenä nro 2 on asemakaavan valmisteluaineistoon liittyvä asemakaavakartta.

Varauksen hakijat

Hakijoilla on vahva tausta autoiluun liittyvän yritystoiminnan alalta. Kauppahuone Laakkonen Oy harjoittaa autokauppaa ja autojen huoltopalveluja. Yhtiön liikevaihto vuonna 2011 oli 553 milj. euroa. Yhtiön palveluksessa on noin 1 100 henkilöä.

Broman Group Oy harjoittaa varaosakauppaa. Yhtiön liikevaihto vuonna 2011 oli 179 milj. euroa ja henkilöstön määrä 780 työntekijää.

A-Katsastus Oy:n liikevaihto oli vuonna 2011 noin 72 milj. euroa. Suomessa työntekijöitä on 850 henkilöä. Ativa Oy vastaa hankkeen kehittämisestä.

Hakijoiden mielestä varauksen kohteena oleva alue vastaa sijaintinsa ja näkyvyyden puolesta paikkaa, johon voidaan kehittää toimiva autokaupan ja autoiluun liittyvän kaupan keskus. Saman toimialan yritysten lähekkäisyys palvelee asiakkaita ja edistää yritysten kaupankäyntiä.

Suunnittelualueen rajaus

Varausehtojen mukaan aikaisemmin varattu 3,5 ha:n suuruinen alue täsmentyy hankkeen jatkosuunnittelun myötä. Nyt aluerajaus on täsmentynyt 6,5 ha:iin Länsiväylän alitse suunnitellun kadun takia ja korttelialueen laajentuessa länteen. Jatkosuunnittelussa voi ilmetä tarpeita täsmentää aluerajausta.

Lähtökohtaisesti on tarkoitus sijoittaa tehokasta rakentamista Länsiväylän reunaan. Alustavissa kaavailuissa hakijat ovat esittäneet noin 60 000 kerrosneliömetrin suuruista rakennusoikeutta Helsingin omistamalle alueelle. Rakentamisen määrä tullaan tarkentamaan



jatkotyön yhteydessä. Rakennukset ovat melusuoja-alue muulle Hannuksenpellon alueelle, jota on mahdollista kehittää myös asuinalueena.

Esittelijän mielestä varausta voidaan edellä mainituin perustein jatkaa hakijoille hankkeen rakentamisedellytysten selvittämiseksi. Asemakaavoituksen vasta käynnistyttyä olisi varausaika syytä ulottaa 31.12.2013 saakka.

Maankäyttösopimus

Espoon kaupungin kanssa aloitetaan maankäyttösopimusneuvottelut kuluvan vuoden lopulla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Espoo Hannuksenpelto varausalue 65
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Hannuksenpelto hakemus

Otteet

Ote
Hakija



§ 518

Kevytrakenteisen säilytyshallin sijoittaminen Malmin lentokentälle

HEL 2012-013076 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta J7 S1, Malmin lentokenttä

Päätös

Lautakunta päätti antaa Finavia Oyj:lle luvan vuokrata *****
väliaikaista kevytrakenteista säilytyshallia varten Malmin
lentokenttäalueelta Malmin kylän kiinteistöstä Pehrs RN:o 1:59
vuokratun 1 200 m²:n suuruisen alueen 31.8.2017 saakka.

(S0138-271)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Maanvuokrasopimusesitys

Otteet

Ote

Suostumuksen saaja

Tiedoksi

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa Finavia Oyj:lle luvan vuokrata
***** väliaikaista kevytrakenteista säilytyshallia varten Malmin
lentokenttäalueelta Malmin kylän kiinteistöstä Pehrs RN:o 1:59
vuokratun 1 200 m²:n suuruisen alueen 31.8.2017 saakka.

(S0138-271)

Esittelijä

Hakemus



***** pyytää kaupungin lupaa, että Finavia Oyj voi vuokrata hänelle väliaikaista kevytrakenteista säilytyshallia varten alueen Malmin lentokenttäalueelta. Halli sijoittuisi Ilmailulaitokselta vuokratulle likimääräiselle karttaliitteen mukaiselle noin 1 200 m²:n suuruiselle alueelle kiinteistöstä Pehrs RN:o 1:59. Hallin määräaikaista rakennuslupaa ja samalla maanvuokrasopimusta haetaan 31.8.2017 saakka.

Vuokra-aluekartta ja maanvuokrasopimusesitys ovat liitteenä.

Luvan antaminen

Esittelijän mielestä on perusteltua antaa Finavia Oyj:lle lupa vuokrata päätösehdotuksessa mainittu alue viideksi (5) vuodeksi ***** koska kyseessä on lentotoimintaan liittyvä väliaikainen rakennus.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 17.1.2005 (58 §) ilmoittaa valtiolle, että on olemassa edellytykset päättää kaupungin ja valtion väliset lentokenttäaluetta koskevat sopimukset, ja pyytää valtiota luovuttamaan ko. alueet kaupungille 31.12.2010 mennessä.

Malmin lentokentän korvaavan paikan selvittely on edelleen kesken ja Malmia koskevat suunnitelmat varsin keskeneräiset. Niin kauan, kun nykyisellä lentokentällä on toimintaa, tarvittava tekninen valmius on myös välttämätöntä. Esittelijän mielestä ei ole estettä väliaikaisen kevytrakenteisen säilytyshallin sijoittamiseksi 31.8.2017 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Maanvuokrasopimusesitys

Otteet

Ote

Suostumuksen saaja

Tiedoksi

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 519

Teollisuus- ja varastotontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle (Herttoniemi, tontti 43079/6)

HEL 2012-013153 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S4, Muuntajankatu 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43079 tontin nro 6 (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6) 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 259 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.

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 42 130 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 52 662,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.



Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimusten mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Mikäli alueella tehdään kunnostustoimenpiteitä, vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus merkitään päättyneeksi 31.12.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kv/Hallinto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43079 tontin nro 6 (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6) 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1



Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 259 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.

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 42 130 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 52 662,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sop.nro 12055, laskutustunnus T1143-6). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Mikäli alueella tehdään kunnostustoimenpiteitä, vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4



Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus merkitään päättyneeksi 31.12.2012.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle on vuokrattu autokauppaa sekä teollisuus- ja varastotoimintaa varten 1.1.1982 alkaen tontti 43079/6, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Tontin perusvuosivuokra on 2 207 euroa ja nykyinen vuosivuokra on 34 377,89 euroa.

Tontilla olevaa rakennusta saa käyttää teollisuus- ja myymälätarkoituksiin kaupunginhallituksen 26.11.2001 (1567 §) myöntämän poikkeusluvan mukaisesti. Kiinteistölautakunta on 18.6.2002 (479 §) päättänyt, että tontin asemakaavan mukainen kerrosala saa ylittyä 224 k-m²:n verran.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43079/6 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 8238 mukaan teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Kaava on saanut lainvoiman 4.9.1981. Tontin pinta-ala on 3 123 m² ja sen rakennusoikeus on 3 123 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 3 347 k-m².

Tontin uudelleen vuokraaminen

Tontin 43079/6 vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2042 entisen 31.12.2015 asemasta.

Yhtiö tulee käyttämään tonttia autoliiketoimintaan. Vuokran suuruus tarkistettaisiin vastaamaan alueen muiden autoliikkeiden vuokratasoa. Näin ollen tontin vuokra määräytyisi pääoma-arvon 13,5 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 252 euroa/k-m² (ind. 1865). Vuokranmäärityspäätöksenä käytetään toteutunutta rakennusoikeutta 3 347 k-m².

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 1865)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1865)
3 347	13,5	252	2 259	42 130



Alue on ollut Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:n hallinnassa 26.7.1986 alkaen, joten yritys vastaa maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko hallinta-ajalta. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole hallinta-aikana tutkittu.

Esittelijän mielestä tontti voitaisiin vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Muuntajankatu 4:lle edellä esitetyin perustein.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 520

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 25.9. - 4.10.2012 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	30
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	18 - 20
Tilakeskuksen päällikkö	111 - 112
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	51 - 57
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	212 - 219
Tonttiosaston osastopäällikkö	146 - 148
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	127 - 136

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 521

Pyydetty kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Vartioharjun hoivakodin laajennuksen asemakaavan muutosehdotus
nro 12139

HEL 2011-007117

Kiinteistövirasto/Päätäjä

26.11.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Vartioharjun hoivakodin laajennuksen asemakaavan muutosehdotus
nro 12139

HEL 2011-007117

Kiinteistövirasto/Päätäjä

26.11.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



04.10.2012

Vp/4

§ 522

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 523

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



04.10.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Heidi Ekholm-Talas

Tuomo Valve

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 19.10.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



04.10.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 503 - 504, 507 - 509, 511, 513 - 514, 517, 520 - 522 §:t

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 506, 523 §:t

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 505, 510, 512, 515, 516, 518, 519 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



04.10.2012

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

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja



04.10.2012

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.