



09.02.2012

Kokousaika 09.02.2012 16:00 - 17:55

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Suomalainen, Nina	varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki	
Molander, Sole	60 - 94 §, klo 16:05 - 17:55
Pihlaja, Kirsi	
Saarinen, Olli	
Valve, Tuomo	
Viskari, Tuomas	60 - 94 §, klo 16:10 - 17:55
Vuorinen, Markku	

Muut

Romakkaniemi, Juho	kaupunginhallituksen edustaja
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka	osastopäällikkö
Sarin, Teuvo	vs. kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Askolin, Johanna	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 59 - 62 ja 91 - 94
Tilakeskus	Hiltunen
	§ 63 - 69
Tonttiosasto	Tuuttila
	§ 70 - 90



09.02.2012

§	Asia	
59	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
60	Vp/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki -selvityksestä (Katajanokka)
61	Vp/3	Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön eroanomus ja viran täyttömenettely
62	Vp/4	Lausunto kaupunginhallitukselle toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista
63	Tila/1	Oulunkylän terveysaseman muutostyön hankesuunnitelman hyväksyminen
64	Tila/2	Lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennus; urakoitsijoiden valinta
65	Tila/3	Lasten päiväkoti Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä urakoitsijan valinta
66	Tila/4	Esitys kaupunginhallitukselle Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
67	Tila/5	Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
68	Tila/6	Puotilan kartanon myynti
69	Tila/7	Porolahden peruskoulun perusparannus; rakennuttamisen sekä lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
70	To/1	Asuntotonttien (kaupunkipientalo) myyminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10585/18 ja 19, entiset tontit 10585/3-14)
71	To/2	Esitys kaupunginhallitukselle osto-option sisällyttämiseksi asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimukseen (Toukola, Arabianranta, tontti 23100/47)
72	To/3	Esitys kaupunginhallitukselle osto-option sisällyttämiseksi asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimukseen (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10585/16, entinen tontti 10585/1)
73	To/4	Pysäköintiä varten vuokratun teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Herttoniemi, Bilja Oy Ab, tontti 43059/7)
74	To/5	Asuntotonttien (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vanha Hämeen kyläntie 14:lle sekä yhtiöjärjestyksen



09.02.2012

		hyväksyminen (Konala, tontit 32020/9-12)
75	To/6	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Pitäjänmäki, tontti 46072/15)
76	To/7	Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kimmo Helistön valtuustoaloitteesta koskien liikkuvan väestön asumisolosuhteiden parantamista
77	To/8	Suvilahden ja Herttoniemen välisen voimalinjan siirron tilaaminen Helen Sähköverkko Oy:ltä (Sörnäinen)
78	To/9	Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Outi Alanko-Kahiluodon valtuustoaloitteesta koskien selvitystä Itäväylän kattamisesta asuntorakentamista varten
79	To/10	Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Helsingin seurakuntayhtymän kanssa Arabianrannan tontteja 23100/61 ja 74 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12051
80	To/11	Kaupunkipientalotonttien varaaminen Malmin Ormuspellon alueelta (Malmi, tontit 38099/9-13, 38099/18-23, 38099/27-30, 38275/1-8, 38276/3-6)
81	To/12	Teollisuus- ja varastotontin uudelleen vuokraaminen Valopaino Oy:lle (Lauttasaari, tontti 31126/8)
82	To/13	Pencentra Oy:lle vuokratun teollisuustontin ja määräalan vuokrasopimuksen muuttaminen (Lauttasaari, tontti 31129/2, määräala tilasta 91-31-9909-100)
83	To/14	Varauksen jatkaminen Lemminkäinen Talo Oy:lle sisustusalan kauppakeskuksen laajennushanketta varten (Roihupellon yritysalue, tontti 45199/2)
84	To/15	Määräalan vuokraaminen Tuomas Toivoselle ja Nene Tsuboille perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun (Merihaka, 91-10-9909-100)
85	To/16	Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräisyhtiöiden osakemerkintämaksujen määräytymisperiaatteiden sekä niiden osakkaaksi tulevien kiinteistöjen kanssa tehtävien sopimusmallien vahvistaminen
86	To/17	Esitys kaupunginhallitukselle Sörnäistenniemen asuinkerrostalotontin myyntiperusteiksi (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10590/3)
87	To/18	Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Sörnäistenniemen korttelissa nro 10590 (tontit 10590/1 - 9)



09.02.2012

88	To/19	Esitys kaupunginhallitukselle Sörnäistenniemen asuinkerrostalotonttien vuokrausperusteiksi (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10590/1 - 2)
89	To/20	Ida Aalbergin tien asuntotontin (pientalo) varaaminen tontinluovutuskilpailun perusteella Conect Oy:n kokoamille ryhmärakennuttajille (Pohjois-Haaga, tontti 29141/1)
90	To/21	Maanalaisten tilojen vuokrasopimusten muuttaminen ym. Kampissa
91	Vp/5	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
92	Vp/6	Pyydetyt kaavalausunnot
93	Vp/7	Viraston tiedotuksia
94	Vp/8	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 59

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 60

Lausunto kaupunginhallitukselle Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki -selvityksestä (Katajanokka)

HEL 2012-000420 T 12 02 01

Kiinteistökartta H3 P1, Katajanokanlaituri 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki -selvityksestä (liite nro 1) seuraavan lausunnon:

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.1.2011 (§ 32) Solomon R. Guggenheim -säätiön ja Helsingin kaupungin välisen sopimuksen Guggenheim-museon perustamismahdollisuuksia Helsinkiin sekä museon toimintaa koskevan konsepti- ja kehitysselvityksen laatimisesta. Selvitystyön käynnistämisen lähtökohtana oli ainutlaatuisen ja toimintakonseptiltaan innovatiivisen kansainvälisen museon kehittäminen.

Selvitystyön tavoitteena ja tarkoituksena on ollut arvioida, soveltuuko Helsinki kohteena Guggenheim-museon perustamiselle, kehittää mahdolliselle museolle toiminnallinen ja taiteellinen konsepti, selvittää sen talousvaikutukset, laatia arvio museon sijaintipaikasta ja investointikustannuksista, laatia alustava tilaohjelma, selvittää Guggenheim Helsinki -museon hallintomalli sekä määrittää museon suhde muihin Guggenheim-verkoston jäsenmuseoihin ja alan toimijoihin Helsingissä, Suomessa, Pohjoismaissa ja Venäjällä (erityisesti Pietarissa ja Moskovassa).

Selvitystyön määräajaksi sovittiin 30.12.2011, ja se on valmistunut sille asetetussa määräajassa.

Selvitystyön on tehnyt Solomon R. Guggenheim -säätiö. Säätiö on käyttänyt selvitystyössä myös ulkopuolisia asiantuntijoita (mm. LaPlaca Cohen, Boston Consulting Group, Roschier, Cooper, Robertson & Partners). Lisäksi kaupungin edustajat ovat osallistuneet selvityksen tekemiseen. Työn etenemistä seuraamaan nimettiin kuusijäseninen ohjausryhmä ("Steering Committee"), johon säätiö ja kaupunki nimesivät kumpikin kolme jäsentä, Suomen Kulttuurirahasto yhden jäsenen ja Svenska Kulturfonden yhden jäsenen. Helsingin puolelta selvitystyön yhteyshenkilönä on toiminut kaupungin taidemuseon johtaja Janne Gallen - Kallela - Sirén.

Selvitystyössä on eri näkökulmista arvioitu Helsingin edellytyksiä toimia



kansainvälisen museoverkoston jäsenenä ja Guggenheim-museokohteena, ja sen yhteydessä on mm. haastateltu tai muuten oltu yhteydessä yli 300:an eri toimialoja edustavaan henkilöön. Selvitystyöhön on sisältynyt myös vierailuja paikallisissa ja alueellisissa kulttuurikohteissa ja taidelaitoksissa sekä taiteilijoiden ja taidealan ammattilaisten sekä keskeisten sidosryhmien edustajien tapaamisia.

Guggenheim Helsinki -konsepti- ja kehitysselvitys

Selvitystyöstä on laadittu englanninkielinen, 183-sivuinen raportti Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki (suomeksi Guggenheim Helsinki: konsepti- ja kehitysselvitys).

Selvitys on tehty seuraavista näkökulmista:

- Yhteenvedo historiallisesta ja kulttuurisesta toimintaympäristöstä.
- Kartoitus olemassa olevista suomalaisista ja keskeisistä pohjoismaisista kuvataiteen alalla toimivista taidelaitoksista ja suhde muihin kulttuuri- ja taidelaitoksiin Suomessa ja Suomen lähialueilla ja erityisesti metropolialueella.
- Museon suhde Helsingin kaupungin taidemuseoon ja sen toiminnan kehittämiseen.
- Museon missio ja toiminta-ajatus.
- Museon taiteellinen ja taidekasvatuksellinen ohjelmisto.
- Museon toiminta osana kansainvälistä Guggenheim-museoverkostoa ja suhde verkoston muihin jäsenmuseoihin.
- Markkinatutkimus ja talousvaikutusten arviointi, jossa huomioituna museon investointikustannukset, toimintakustannukset, tulo- ja menoarviot, suorat ja epäsuorat talousvaikutukset, kävijämääräennusteet, elinkeinopoliittiset vaikutukset sekä talousvaikutukset kuntatalouteen ja valtiontalouteen.
- Museon hallintomalli ja -rakenne, oikeudellinen suhde Solomon R. Guggenheim- säätiöön sekä museon kehittämisprosessi.
- Museorakennuksen sijaintipaikan arviointi, tarveselvitys ja rakennuksen tilaohjelma.

Selvitysraporttiin on sisällytetty em. näkökulmista tehdyn selvitystyön tulokset ja arviot. Raportti sisältää mm. Suomen ja Helsingin lyhyen kulttuurihistorian kuvauksen, vertaileva analyysin, uudelle museolle



ehdotetun mission ja ohjelman, markkinatutkimuksen, hallintorakenteen sekä alustavan rakennusohjelman. Niitä seuraa sarja suosituksia ja johtopäätöksiä.

Guggenheim-selvitysryhmän raportissa ehdotetaan, että museo rakennettaisiin kaupungin omistamalle tontille Eteläsataman rantaan. Paikalla sijaitsee nykyään Kanavaterminaali. Museon kokonaispinta-ala olisi noin 12 000 neliömetriä, josta näyttelytilaa olisi noin 4 000 neliömetriä. Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiksi arvioidaan noin 140 miljoonaa euroa.

Keskitason arvio museon kävijämäärästä on 500 000 - 550 000 kävijää vuodessa; heistä noin 300 000 tulisi kotimaasta. Helsinki rahoittaisi hankkeen julkisin varoin mutta odottaa rahoitusta myös yksityisistä lähteistä sekä yrityksiltä.

Selvitys on liitteenä nro 1. Suomennos selvityksestä on liitteenä nro 2.

Maanomistus ja asemakaavatilanne

Selvityksessä esitetty museohanke sijoittuisi Helsingin kaupungin Katajanokan kaupunginosaan (8) Katajanokanlaiturin kadun eteläpuolelle meren ääreen (nykyinen osoite Katajanokanlaituri 2). Suunnittelualan pinta-ala on noin 12 700 m². Suunnitteluala on osoitettu tarkemmin selvityksen sivuilla 144 - 146.

Suunnitteluala muodostuu osin liikennealueesta 8L9906 sekä osin Töölön kylän tilasta RN:o 5:2 (Töölön vesi). Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa ja pääosin kiinteistötoimen hallinnassa. Osa alueesta on vuokrattu Helsingin sataman käyttöön sisäisin vuokrauksin. Alueella sijaitseva Kanavaterminaali-rakennus on Helsingin sataman omistuksessa. Rakennus on tarkoitus purkaa kuluvaan kevään aikana. Alueella sijaitsee lisäksi nykyisellään maantaseisia pääosin yleistä tarvetta palvelevia autopaikkoja.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava nro 28 vuodelta 1894. Muilta osin alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002, joka on tullut voimaan 19.1.2007. Asemakaavoittamaton alue on yleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi satama-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueeksi (LS).

Selvityksessä esitetty hanke edellyttää alueen asemakaavoittamista ja olemassa olevan asemakaavan muuttamista.

Hankkeen sijainti, alueen rakennettavuus ja tonttihinnoittelun lähtökohdat



Selvityksessä esitetty museohanke sijoittuisi kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Helsingin historiallisen keskustan ja meren välittömään läheisyyteen. Sijainti soveltunee erinomaisesti julkiselle rakennukselle, joka palvelee niin kuntalaisia kuin matkailijoitakin. Toteutuessaan hanke tukisi kaupungin tavoitetta kehittää Eteläsataman aluetta entistä tiiviimmäksi osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Lisäksi hankkeella olisi todennäköisesti positiivinen vaikutus historiallisesti arvokkaiden torikortteleiden elävöittämiseen. Helsingin kaupungin elinkeinopoliittisen strategian mukaan kaupunki pyrkii ylläpitämään ja kehittämään keskustan elinvoimaisuutta.

Alue on rakennettavuudeltaan varsin haastava mutta ei poikkeuksellisen vaikea verrattuna esimerkiksi joihinkin Töölönlahden osa-alueisiin. Suunniteltu tontti sijaitsee entisellä merialueella, jolla on useassa vaiheessa tehty täyttöjä. Alueen maaperä on siten pääosin laadultaan vaihtelevaa täyttömaata, jonka alla on monilta osin savea. Rakennus tultaisiin perustamaan paaluilla. Rakentaminen edellyttää kaivinpaalu- tai porapaaluseinän rakentamista, jonka tulee olla vesitiivis tason + 2,6 alapuolella. Alueella on syytä epäillä maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuutta. Kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaan kiinteistötoimi vastaa maaperän ja sedimenttien puhdistamisesta rakennushankkeelle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Puhdistamistoimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia ei siten voida huomioida po. hankkeen kustannuksina, koska maaperä tulisi joka tapauksessa puhdistaa, mikäli alue vastaisuudessa otetaan mihin tahansa rakennuskäyttöön.

Kiinteistötoimen arvion mukaan Katajanokan alueella julkisen rakennuksen maanvuokra voisi määräytyä pitäen rakennusoikeuden pääoma-arvona noin 500 euroa/k-m². Museorakennukselle muodostettavan tontin (noin 12 000 k-m²) maanvuokraksi muodostuisi siten noin 300 000 euroa/vuosi. Tältä osin vertailutietona todettakoon, että Töölönlahdelle sijoittuvan Musiikkitalon tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena rakennusoikeuden pääoma-arvoa noin 345 euroa/k-m².

Museotilat

Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Helsingin taidemuseolle Helsingin Tennispalatsista tiloja 2 619 m², Kluuvin virastotalosta tiloja 176 m² ja Meilahdesta taidemuseorakennuksen ja konservointirakennuksen, joissa tilaa on yhteensä 1 429 m². Sisäistä vuokraa taidemuseo maksaa tilakeskukselle vuodessa noin 794 000 euroa.

Mikäli taidemuseo luopuu Guggenheim-museohankkeen johdosta tilakeskukselta vuokratuista tiloista, niin nykyisille tiloille tulee löytää



uutta kaupungin muihin toimintoihin liittyvää tarpeellista käyttöä tai tiloista tulee luopua. Helsingin Tennispalatsi ja Kluuvin virastotalo sijaitsevat keskeisillä paikoilla ydinkeskustassa, joten uusien toimintojen löytyminen on todennäköisesti ongelmattonta. Meilahdessa sijaitsevat rakennukset edellyttävät puolestaan kehittämistoimenpiteitä sekä asemakaavallisesti, toiminnallisesti että rakenteellisesti, jotta tarkoituksenmukainen uusi käyttö olisi mahdollista.

Selvityksessä esitetään, että uuden museorakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 12 000 m². Tästä noin 4 000 m² olisi näyttelytilaa. Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiksi arvioidaan muodostuvan noin 140 miljoonaa euroa (alv. 0 %) eli jonkin verran alle 12 000 euroa/m². Vertailun vuosi voidaan todeta, että esimerkiksi vuonna 2011 valmistuneen Musiikkitalon rakentamiskustannuksiksi muodostui noin 4 600 euroa/m².

Mikäli selvityksessä esitetty hanke päätetään toteuttaa, museorakennus voidaan toteuttaa erikseen perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai kaupungin suoraan omistukseen. Viimeksi mainitussa tilanteessa tilojen rakennuttamisesta ja ylläpidosta vastaa tilakeskus.

Lopuksi

Katajanokan Kanavaterminaalin alue on nykyisellään vajaakäytössä. Keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvan alueen maankäytön tehostaminen onkin perusteltua.

Mikäli museohanke päätetään toteuttaa, hankkeen suunnittelun ja toteutuksen tulisi tapahtua keskeisten hallintokuntien eli kaupungin taidemuseon, talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston sekä kiinteistöviraston tiiviissä yhteistyössä. Lisäksi hankkeessa tulisi hyödyntää mahdollisimman laajasti myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Lausunnon antamiselle annetun kireän aikataulun vuoksi hanketta on lausunnossa voitu käsitellä vain suppeasti.

Käsittely

Stauffer Jaakko: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi 25. kappale.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot



09.02.2012

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

Liitteet

- 1 Guggenheim Helsinki -selvitys -alkuperäinen
- 2 Guggenheim Helsinki -selvitys -suomennos

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle ”Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki” -selvityksestä (liite nro 1) seuraavan lausunnon:

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.1.2011 (§ 32) Solomon R. Guggenheim -säätiön ja Helsingin kaupungin välisen sopimuksen Guggenheim-museon perustamismahdollisuuksia Helsinkiin sekä museon toimintaa koskevan konsepti- ja kehitysselvityksen laatimisesta. Selvitystyön käynnistämisen lähtökohtana oli ainutlaatuisen ja toimintakonseptiltaan innovatiivisen kansainvälisen museon kehittäminen.

Selvitystyön tavoitteena ja tarkoituksena on ollut arvioida, soveltuuko Helsinki kohteena Guggenheim-museon perustamiselle, kehittää mahdolliselle museolle toiminnallinen ja taiteellinen konsepti, selvittää sen talousvaikutukset, laatia arvio museon sijaintipaikasta ja investointikustannuksista, laatia alustava tilaohjelma, selvittää Guggenheim Helsinki -museon hallintomalli sekä määrittää museon suhde muihin Guggenheim-verkoston jäsenmuseoihin ja alan toimijoihin Helsingissä, Suomessa, Pohjoismaissa ja Venäjällä (erityisesti Pietarissa ja Moskovassa).

Selvitystyön määrääjäksi sovittiin 30.12.2011, ja se on valmistunut sille asetetussa määrääjässä.

Selvitystyön on tehnyt Solomon R. Guggenheim -säätiö. Säätiö on käyttänyt selvitystyössä myös ulkopuolisia asiantuntijoita (mm. LaPlaca Cohen, Boston Consulting Group, Roschier, Cooper, Robertson & Partners). Lisäksi kaupungin edustajat ovat osallistuneet selvityksen tekemiseen. Työn etenemistä seuraamaan nimettiin kuusijäseninen ohjausryhmä (”Steering Committee”), johon säätiö ja kaupunki nimesivät kumpikin kolme jäsentä, Suomen Kulttuurirahasto yhden jäsenen ja Svenska Kulturfonden yhden jäsenen. Helsingin puolelta



selvitystyön yhteyshenkilönä on toiminut kaupungin taidemuseon johtaja Janne Gallen - Kallela - Sirén.

Selvitystyössä on eri näkökulmista arvioitu Helsingin edellytyksiä toimia kansainvälisen museoverkoston jäsenenä ja Guggenheim-museokohteena, ja sen yhteydessä on mm. haastateltu tai muuten oltu yhteydessä yli 300:an eri toimialoja edustavaan henkilöön. Selvitystyöhön on sisältynyt myös vierailuja paikallisissa ja alueellisissa kulttuurikohteissa ja taidelaitoksissa sekä taiteilijoiden ja taidealan ammattilaisten sekä keskeisten sidosryhmien edustajien tapaamisia.

Guggenheim Helsinki -konsepti- ja kehitysselvitys

Selvitystyöstä on laadittu englanninkielinen, 183-sivuinen raportti "Concept and Development Study for a Guggenheim Helsinki" (suomeksi Guggenheim Helsinki: konsepti- ja kehitysselvitys).

Selvitys on tehty seuraavista näkökulmista:

- Yhteenvedo historiallisesta ja kulttuurisesta toimintaympäristöstä.
- Kartoitus olemassa olevista suomalaisista ja keskeisistä pohjoismaisista kuvataiteen alalla toimivista taidelaitoksista ja suhde muihin kulttuuri- ja taidelaitoksiin Suomessa ja Suomen lähialueilla ja erityisesti metropolialueella.
- Museon suhde Helsingin kaupungin taidemuseoon ja sen toiminnan kehittämiseen.
- Museon missio ja toiminta-ajatus.
- Museon taiteellinen ja taidekasvatuksellinen ohjelmisto.
- Museon toiminta osana kansainvälistä Guggenheim-museoverkostoa ja suhde verkoston muihin jäsenmuseoihin.
- Markkinatutkimus ja talousvaikutusten arviointi, jossa huomioituna museon investointikustannukset, toimintakustannukset, tulo- ja menoarviot, suorat ja epäsuorat talousvaikutukset, kävijämääräennusteet, elinkeinopoliittiset vaikutukset sekä talousvaikutukset kuntatalouteen ja valtiontalouteen.
- Museon hallintomalli ja -rakenne, oikeudellinen suhde Solomon R. Guggenheim- säätiöön sekä museon kehittämisprosessi.
- Museorakennuksen sijaintipaikan arviointi, tarveselvitys ja rakennuksen tilaohjelma.



Selvitysraporttiin on sisällytetty em. näkökulmista tehdyn selvitystyön tulokset ja arviot. Raportti sisältää mm. Suomen ja Helsingin lyhyen kulttuurihistorian kuvauksen, vertaileva analyysin, uudelle museolle ehdotetun mission ja ohjelman, markkinatutkimuksen, hallintorakenteen sekä alustavan rakennusohjelman. Niitä seuraa sarja suosituksia ja johtopäätöksiä.

Guggenheim-selvitysryhmän raportissa ehdotetaan, että museo rakennettaisiin kaupungin omistamalle tontille Eteläsataman rantaan. Paikalla sijaitsee nykyään Kanavaterminaali. Museon kokonaispinta-ala olisi noin 12 000 neliometriä, josta näyttelytilaa olisi noin 4 000 neliometriä. Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiksi arvioidaan noin 140 miljoonaa euroa.

Keskitasen arvio museon kävijämäärästä on 500 000 - 550 000 kävijää vuodessa, heistä noin 300 000 tulisi kotimaasta. Helsinki rahoittaisi hankkeen julkisin varoin mutta odottaa rahoitusta myös yksityisistä lähteistä sekä yrityksiltä.

Selvitys on esityslistan liitteenä 1. Suomennos selvityksestä on esityslistan liitteenä 2.

Maanomistus ja asemakaavatilanne

Selvityksessä esitetty museohanke sijoittuisi Helsingin kaupungin Katajanokan kaupunginosaan (8) Katajanokanlaiturin kadun eteläpuolelle meren ääreen (nykyinen osoite Katajanokanlaituri 2). Suunnittelualan pinta-ala on noin 12 700 m². Suunnitteluala on osoitettu tarkemmin selvityksen sivuilla 144 - 146.

Suunnitteluala muodostuu osin liikennealueesta 8L9906 sekä osin Töölön kylän tilasta RN:o 5:2 (Töölön vesi). Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa ja pääosin kiinteistötoimen hallinnassa. Osa alueesta on vuokrattu Helsingin sataman käyttöön sisäisin vuokrauksin. Alueella sijaitseva Kanavaterminaali-rakennus on Helsingin sataman omistuksessa. Rakennus on tarkoitus purkaa kuluvaan kevään aikana. Alueella sijaitsee lisäksi nykyisellään maantaseisia pääosin yleistä tarvetta palvelevia autopaikkoja.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava nro 28 vuodelta 1894. Muilta osin alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002, joka on tullut voimaan 19.1.2007. Asemakaavoittamaton alue on yleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi satama-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueeksi (LS).



Selvityksessä esitetty hanke edellyttää alueen asemakaavoittamista ja olemassa olevan asemakaavan muuttamista.

Hankkeen sijainti, alueen rakennettavuus ja tonttihinnoittelun lähtökohdat

Selvityksessä esitetty museohanke sijoittuisi kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Helsingin historiallisen keskustan ja meren välittömään läheisyyteen. Sijainti soveltunee erinomaisesti julkiselle rakennukselle, joka palvelee niin kuntalaisia kuin matkailijoitakin. Toteutuessaan hanke tukisi kaupungin tavoitetta kehittää Eteläsataman aluetta entistä tiiviimmäksi osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Lisäksi hankkeella olisi todennäköisesti positiivinen vaikutus historiallisesti arvokkaiden torikortteleiden elävöittämiseen. Helsingin kaupungin elinkenopoliittisen strategian mukaan kaupunki pyrkii ylläpitämään ja kehittämään keskustan elinvoimaisuutta.

Alue on rakennettavuudeltaan varsin haastava mutta ei poikkeuksellisen vaikea verrattuna esimerkiksi joihinkin Töölönlahden osa-alueisiin. Suunniteltu tontti sijaitsee entisellä merialueella, jolla on useassa vaiheessa tehty täyttöjä. Alueen maaperä on siten pääosin laadultaan vaihtelevaa täyttömaata, jonka alla on monilta osin savea. Rakennus tultaisiin perustamaan paaluilla. Rakentaminen edellyttää kaivinpaalu- tai porapaaluseinän rakentamista, jonka tulee olla vesitiivis tason + 2,6 alapuolella. Alueella on syytä epäillä maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuutta. Kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaan kiinteistötoimi vastaa maaperän ja sedimenttien puhdistamisesta rakennushankkeelle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Puhdistamistoimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia ei siten voida huomioida po. hankkeen kustannuksina, koska maaperä tulisi joka tapauksessa puhdistaa, mikäli alue vastaisuudessa otetaan mihin tahansa rakennuskäyttöön.

Kiinteistötoimen arvion mukaan Katajanokan alueella julkisen rakennuksen maanvuokra voisi määräytyä pitäen rakennusoikeuden pääoma-arvona noin 500 euroa/k-m². Museorakennukselle muodostettavan tontin (noin 12 000 k-m²) maanvuokraksi muodostuisi siten noin 300 000 euroa/vuosi. Tältä osin vertailutietona todettakoon, että Töölönlahdelle sijoittuvan Musiikkitalon tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena rakennusoikeuden pääoma-arvoa noin 345 euroa/k-m².

Museotilat

Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Helsingin taidemuseolle Helsingin Tennispalatsista tiloja 2 619 m², Kluuvin virastotalosta tiloja 176 m² ja Meilahdesta taidemuseorakennuksen ja konservointirakennuksen, joissa tilaa on yhteensä 1 429 m². Sisäistä



vuokraa taidemuseo maksaa tilakeskukselle vuodessa noin 794 000 euroa.

Mikäli taidemuseo luopuu Guggenheim-museohankkeen johdosta tilakeskukselta vuokratuista tiloista, niin nykyisille tiloille tulee löytää uutta kaupungin muihin toimintoihin liittyvää tarpeellista käyttöä tai tiloista tulee luopua. Helsingin Tennispalatsi ja Kluuvin virastotalo sijaitsevat keskeisillä paikoilla ydinkeskustassa, joten uusien toimintojen löytyminen on todennäköisesti ongelmattonta. Meilahdessa sijaitsevat rakennukset edellyttävät puolestaan kehittämistoimenpiteitä sekä asemakaavallisesti, toiminnallisesti että rakenteellisesti, jotta tarkoituksenmukainen uusi käyttö olisi mahdollista.

Selvityksessä esitetään, että uuden museorakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 12 000 m². Tästä noin 4 000 m² olisi näyttelytilaa. Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiksi arvioidaan muodostuvan noin 140 miljoonaa euroa (alv. 0 %) eli jonkin verran alle 12 000 euroa/m². Vertailun vuosi voidaan todeta, että esimerkiksi vuonna 2011 valmistuneen Musiikkitalon rakentamiskustannuksiksi muodostui noin 4 600 euroa/m².

Mikäli selvityksessä esitetty hanke päätetään toteuttaa, museorakennus voidaan toteuttaa erikseen perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai kaupungin suoraan omistukseen. Viimeksi mainitussa tilanteessa tilojen rakennuttamisesta ja ylläpidosta vastaa tilakeskus.

Lopuksi

Katajanokan Kanavaterminaalin alue on nykyisellään vajaakäytössä. Keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvan alueen maankäytön tehostaminen onkin perusteltua.

Mikäli museohanke päätetään toteuttaa, hankkeen suunnittelun ja toteutuksen tulisi tapahtua keskeisten hallintokuntien eli kaupungin taidemuseon, talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston sekä kiinteistöviraston tiiviissä yhteistyössä. Lisäksi hankkeessa tulisi hyödyntää mahdollisimman laajasti myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Helsingin kaupunki on tilannut The Solomon R. Guggenheim Foundation -nimiseltä säätiöltä selvityksen Guggenheim-museon sijoittamismahdollisuuksista Helsinkiin. Selvitys "Concept and



Development Study for a Guggenheim Helsinki” valmistui joulukuussa 2011.

Hallintokeskus pyytää selvityksestä kiinteistölautakunnan lausuntoa 21.2.2012 mennessä.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että se antaisi asiasta päätösehdotuksen mukaisen lausunnon. Esittelijä toteaa, että lausunto on valmisteltu kiinteistöviraston tonttiosaston, geoteknisen osaston sekä tilakeskuksen yhteistyönä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Guggenheim Helsinki -selvitys -alkuperäinen
- 2 Guggenheim Helsinki -selvitys -suomennos

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.02.2012 § 41

HEL 2012-000420 T 12 02 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että selvitys käsittelee Guggenheim-museon perustamismahdollisuuksia laajasti ja useasta eri näkökulmasta. Selvityksessä esitetään Guggenheim-museon rakentamista Katajanokan Kanavaterminaalin paikalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee lausunnossaan selvityksen museorakennuksen sijaintia, laajuutta ja kaupunkikuvaa sekä asemakaavallisia ja liikenteellisiä kysymyksiä sekä näihin liittyviä mahdollisia jatkotoimia.



Julkisena rakennuksena Guggenheim-museo sopii hyvin keskeiselle ja arvokkaalle paikalle Helsingin keskustassa. Se korostaa paikan arvoa ja merkitystä nykyisen liikenneterminaalin ja pysäköintikentän sijaan.

Museorakennuksen laajuudeksi selvityksessä esitetään 12016 k-m² (tontin laajuus 12 700 m²). Kerrosala on sijoitettavissa hyvin alueelle ja alueen laajuus tarjoaa mahdollisuuden rakennuksen eri kaupunkikuvallisille massoitteluvaihtoehdoille. Selvityksessä on otettu huomioon alueen kaupunkikuvallisen ja historialliset ominaispiirteet ja mm. rantakävelyreitit museon ympärillä.

Paikka on keskeinen ja symbolisesti arvokas. Rakennus näkyy eri suuntiin ja hyvin pitkälle. Vastaavasti rakennuksesta avautuu poikkeuksellisen hienoja näköaloja.

Parhaillaan käynnissä olevassa Kirjavan Sataman ideakilpailun ohjelmassa todetaan, että kanavaterminaalin paikalle tulee esittää julkista rakennusta ja samalla ohjelmassa viitataan käynnissä olevaan Guggenheim-selvitykseen.

Tontin rakennettavuutta, liikennettä ja kunnallistekniikkaa selvittiin laajasti hotellihankkeen asemakaavoituksen yhteydessä (kaupunginvaltuusto päätti keväällä 2010 hylätä hotellin asemakaavan muutosehdotuksen).

Alue on palvellut matkustajaterminaalina, jossa on ollut useita lähtöjä ja saapumisia päivittäin. Näihin on liittynyt matkustajien saattoliikennettä, bussiliikennettä ja pysäköintiä. Museotoiminnassa liikennemäärien arvioidaan olevan vähäisempiä.

Kuitenkin museon saavutettavuus eri yleisöryhmien osalta edellyttää saattoliikenteen sujuvuutta ja myös henkilöautojen pysäköinnin järjestämistä museon läheisyydessä esim. pysäköintilaitoksessa. Myös matkailuliikenteen (linja-autot) tilantarve on suurempi. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida museon huoltoliikenteen (mahdollisesti rekka-autoliikennettä) toimivuus ja sen vaatimat tilat. Jalankulun ja pyöräilyn kannalta museon saavutettavuus on hyvä.

Rakennuksen rakennustaiteellisesti korkean laadun ja kaupunkikuvaan soveltuvuuden varmistamiseksi rakennuksesta tulee järjestää kansainvälinen yleinen arkkitehtuurikilpailu. Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmis omalta osaltaan valmistelemaan arkkitehtikilpailulle ohjelman sekä siihen liittyvät kaupunkisuunnittelulliset lähtökohdat. Kaavan muuttamisen pohjaksi tarvitaan korkealuokkainen suunnitelma. Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmis laatimaan alueelle asemakaavan muutoksen arkkitehtuurikilpailun tuloksen perusteella



09.02.2012

Merkitty, että lautakunnan jäsenille oli jaettu pöytäkirjan liitteenä oleva kirje.

Esittelijä

virastopäällikkö
Tuomas Rajajärvi

Lisätiedot

Ilpo Forssen, projektipäällikkö: 310 37199
ilpo.forssen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi
Marko Härkönen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi



§ 61

Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön eroanomus ja viran täyttömenettely

HEL 2012-001998 T 01 01 04 00

Päätös

Lautakunta päätti myöntää eron Juhani Kovalle kiinteistöviraston tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060462) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Edelleen lautakunta päätti vahvistaa elinkeinotoimiston toimistopäällikön viran kelpoisuusvaatimukseksi ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi

Otteet

Ote

Asianosainen
Hallinto-osasto
Tonttisasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myöntää eron Juhani Kovalle kiinteistöviraston tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060462) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta päättäneen kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Edelleen lautakunta päättäneen vahvistaa elinkeinotoimiston toimistopäällikön viran kelpoisuusvaatimukseksi ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta.



Esittelijä

Juhani Kovanen on hakenut eroa elinkeinotoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060462) 1.9.2012 alkaen eläkkeelle siirtymisen johdosta.

Kiinteistöviraston tonttiosaston tehtävänä on huolehtia siitä, että kehittämisen edellyttämät maa-alueet ovat oikeaan aikaan käytettävissä. Näihin tehtäviin kuuluu Helsingin kaupungin maa-alueiden ostaminen, myyminen ja vuokraaminen sekä niiden käyttöön liittyvien lupa-asioiden ja maaperäkysymyksien hoitaminen. Tonttiosasto valmistelee myös maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset.

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö vastaa oman toimialueensa kehittämisestä ja toimii toimiston asiantuntijoiden esimiehenä.

Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan toimistotasaisen yksikön päällikön ottaa ja eron myöntää kiinteistölautakunta. Lisäksi johtosäännön mukaan toimistopäälliköltä vaadittavan kelpoisuuden määrää valinnan suorittaja.

Esittelijän mielestä elinkeinotoimiston toimistopäällikön viran kelpoisuusvaatimuksena tulisi olla ylempi korkeakoulututkinto, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta. Lisäksi virastopäällikkö on tehnyt päätöksen, jonka mukaan kiinteistöviraston toimistopäälliköiltä edellytetään erinomaista suomen kielen ja tyydyttävää ruotsin kielen suullista ja kirjallista taitoa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi

Otteet

Ote

Asianosainen
Hallinto-osasto
Tonttiosasto

Otteen liitteet



§ 62

Lausunto kaupunginhallitukselle toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista

HEL 2012-000564 T 02 02 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Toteutumatta jäänyt sitova tavoite: Tilojen vajaakäyttöaste

Tilakeskuksen sitovana tavoitteena on tilojen vajaakäyttöaste. Tavoitteena ollut tyhjät tilat 6 % ei toteutunut. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 7,1 % (noin 184 000 m²), mikä sisältää myös varatut tilat.

Vuoden 2011 sitovaa tavoitetta asetettaessa keväällä 2010 ei huomioitu niitä peruskorjauksen vuoksi tyhjeneviä tiloja, jotka eivät ole tilakeskuksen korjausvastuulla. Näitä ovat esim. Torkkelinmäen väestönsuoja, Erottajan pelastusasema ja Kinaporin vanhustenhuollon keskus. Tavoitteen asettelussa ei myöskään ole huomioitu sellaisia tyhjiä tiloja, jotka ovat siirtyneet tilakeskukseen ilman, että tilakeskus on voinut vaikuttaa niitä koskevaan päätöksentekoon. Näitä ovat esim. Mellunmäen väestönsuoja ja Osmonkallion vanhainkoti.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Toteutumatta jäänyt sitova tavoite: Tilojen vajaakäyttöaste

Tilakeskuksensitovana tavoitteena on tilojen vajaakäyttöaste.



Tavoitteena ollut tyhjät tilat 6 % ei toteutunut. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 7,1 % (noin 184 000 m²), mikä sisältää myös varatut tilat.

Vuoden 2011 sitovaa tavoitetta asetettaessa keväällä 2010 ei huomioitu niitä peruskorjauksen vuoksi tyhjeneviä tiloja, jotka eivät ole tilakeskuksen korjausvastuulla. Näitä ovat esim. Torkkelinmäen väestönsuoja, Erottajan pelastusasema ja Kinaporin vanhustenhuollon keskus. Tavoitteenasettelussa ei myöskään ole huomioitu sellaisia tyhjiä tiloja, jotka ovat siirtyneet tilakeskukseen ilman että tilakeskus on voinut vaikuttaa niitä koskevaan päätöksentekoon. Näitä ovat esim. Mellunmäen väestönsuoja ja Osmonkallion vanhainkoti.

Esittelijä

Toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista lauta- ja johtokuntien on annettava selvitys siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa. Sitovien toiminnallisten tavoitteiden lisäksi raportoidaan myös muiden talousarviossa esitettyjen toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 63

Oulunkylän terveysaseman muutostyön hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-009488 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 P4, Kylänvanhimmantie 25

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 10.1.2012 päivätyn Oulunkylän terveysaseman muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 523 htm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 100 000 euroa marraskuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Käsittely

Kirsi Pihlaja ilmoitti päätökseen seuraavansisältöisen eriävän mielipiteen:

Hankesuunnitelmaa ei hyväksytä, koska terveysasemien yhdistäminen ei ole järkevää tilankäyttöpolitiikkaa vuokraamalla tiloja muualta ja kaupungin tiloja jää tyhjilleen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, konsultti, puhelin: 010 4095532
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän terveysaseman muutostyö hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Terveyskeskus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne



- hyväksyä 10.1.2012 päivätyn Oulunkylän terveysaseman muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 523 htm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 100 000 euroa marraskuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Terveyslautakunta on tehnyt 17.5.2011 päätöksen palveluverkon kehittämisestä ja jatkosuunnittelusta, minkä pohjalta Koskelan terveysasema yhdistetään Oulunkylän terveysasemaan. Hammashoitoyksikkö siirtyy Koskelasta myös Oulunkylän terveysasemalle tämän hankesuunnitelman mukaisesti.

Yhdistämissuunnitelman mukaan Koskelan terveysaseman avosairaanhoito ja neuvola sijoitetaan Oulunkylän terveysasemalle sen jälkeen, kun psykiatrian poliklinikan tilat vapautuvat Oulunkylän terveysasemalla. Vapautuvat tilat soveltuvat vastaanottokäyttöön vähäisin muutoksin. Yhdistämisen myötä terveyskeskuksen tilojen määrä vähenee. Koskelan alueella vapautuu tiloja niille paremmin soveltuvaan toimintaan.

Suunnittelutyön aikana tuli esille rakennuksen nykyisellään paikoin huono akustiikka. Kohteessa tehtiin akustisia mittauksia ja seinäavauksia. Niiden pohjalta on tehty akustinen korjaussuunnitelma, joka on osa tätä hankesuunnitelmaa.

Rakennuksen puhelin- ja atk-järjestelmät uusitaan. Tämä aiheuttaa sähkö- ja teletöitä koko rakennuksessa.

Esittelijä

Oulunkylän ja Koskelan terveysasemien yhdistäminen

Yhdistettäväksi suunnitellun terveysaseman väestöpohja on 34 068 (vuoden 2010 tilanne) asukasta. Väestöennusteen mukaan vuonna 2015 terveysaseman väestöpohja on 36 922.

Yhdistämisen jälkeen Oulunkylän terveysasemarakennuksessa jatkavat terveysaseman lisäksi laajennettu yhdeksän hoitoyksikön hammashoitola, välinehuolto, kotihoidon tiimit sekä avofysioterapia. Koskelan yhden hoitoyksikön hammashoitola yhdistetään Oulunkylän hammashoitolaan.



Oulunkylän terveysaseman tilat ovat tehokkaammat ja soveltuvat paremmin terveysasematoimintaan kuin Koskelan nykyiset tilat. Koskelan terveysaseman avosairaanhoidon saa asianmukaiset, terveysasemaksi suunnitellut tilat. Hyötyjä terveysasemien keskittämällä suurempaan toimintayksikköön ovat terveysasemien haavoittuvuuden vähentyminen, erityistyöntekijöiden palvelujen järjestäminen yhdessä toimipisteessä, laajemmat mahdollisuudet konsultointiin ja kollegojen tukeen sekä laitteiden parempi hyötykäyttö.

Yhdistämisen myötä terveyskeskuksen tilojen määrä vähenee. Koskelan alueella vapautuu tiloja niille paremmin soveltuvaan toimintaan.

Yleistä hankkeesta

Oulunkylän terveysaseman rakennus on valmistunut vuonna 1993. Se on suunniteltu terveysasemaksi. Rakennus sijaitsee Oulunkylän rautatieaseman ja ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä.

Rakennuksen koko on 4 516 brutto-m² ja 3 988 huoneisto-m². Muutostyön alue on 2 523 huoneisto-m².

Rakennuksen kaikissa kerroksissa tehdään psykiatrialta vapautuvien tilojen osalla uusien vastaanottohuoneiden edellyttämiä tilamuutoksia.

Avosairaanhoidon toiminta sijoitetaan 1. ja 2. kerrokseen, neuvola 2. kerrokseen ja erityistyöntekijät 3. kerrokseen. Suurimpia muutostöitä ovat asiakaspalvelutoimiston sijoittaminen uuteen paikkaan lähelle sisäänkäyntiä, terveysasemien arkistotilojen rakentaminen vastaamaan lain vaatimuksia, laboratoriolta vapautuneiden tilojen korjaaminen vastaanottohuoneiksi, vastaanottohuoneiden varustaminen pesualtailla ja turvaovien rakentaminen. Hammashoitolan tilojen yhteyteen lisätään kolme hoitohuonetta, joista yksi soveltuu vuodepotilaiden hoitoon.

Rakennuksessa olevia vanhentuneita teknisiä järjestelmiä joudutaan uusimaan, koska niitä ei ole enää mahdollista korjata eikä niissä ole laajennusmahdollisuutta. Nämä aiheuttavat muutostöitä koko rakennuksessa ja vaikuttavat myös osaltaan kustannusten nousuun.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Kustannusarvio on 2 100 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun hintatasossa 2011.

Väistötilakustannuksia ei ole, koska muutostyö tehdään rakennuksen ollessa toiminnassa ja kesätauolla.

Vuokravaikutus



Oulunkylän terveysasema on Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:n kohde. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Hankesuunnitelman mukaiselle muutostyöalueelle (2 523 m²) laskettu alustava lisävuokra-arvio on 8,04 euroa/m²/kk. Vuokra nousee 20 284,92 euroa/kk eli vuosikustannuslisä on 243 419,04 euroa.

Oulunkylän terveysaseman nykyinen vuokra on 63 652,96 euroa/kk eli 763 835,52 euroa/vuosi. Perusvuokra ennen korjausta on 16,17 euroa/m²/kk.

Lisäksi kohteeseen kohdistuu viiden vuoden ajalle lisävuokra 1 437 euroa/kk alkaen 1.1.2011 aiemmin toteutettujen entisten laboratoriotilojen korjaustyökustannuksista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tarkoitus on toteuttaa hanke talousarviossa 2012 terveysasemalle osoitettujen määrärahojen puitteissa.

Hanketta on esitetty kaupungin rakentamishjelmaan kiireellisenä hankkeena. Hankkeen kustannukset ovat nousseet terveyslautakunnan palveluverkkoselvitystä varten tehdystä kustannusarviosta muutostyön suunnittelun tarkentuessa ilmenneiden rakenteiden ääneneristävyyspuutteiden sekä kotihoidon toiminnan edellyttämien tiimihuoneiden rakentamisen vuoksi.

Rakentaminen alkaa 05/2012 ja työ valmistuu 03/2013.

Rakentaminen toteutetaan neljässä vaiheessa.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, konsultti, puhelin: 010 4095532
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän terveysaseman muutostyö hankesuunnitelma

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



09.02.2012

Terveyskeskus
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 33

Pöydälle 26.01.2012

HEL 2011-009488 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 P4, Kylänvanhimmantie 25

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, konsultti, puhelin: 010 4095532
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Terveyslautakunta 24.01.2012 § 20

HEL 2011-009488 T 10 06 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti hyväksyä omalta osaltaan Oulunkylän terveysaseman muutostöiden 10.1.2012 päivätyn yhdistetyn tarveselvitys ja hankesuunnitelman.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, rakennusinsinööri, puhelin: 310 45474
vuokko.uusikangas(a)hel.fi



§ 64

Lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennus; urakoitsijoiden valinta

HEL 2011-006793 T 10 06 00

Kiinteistökartta L5 S1, Punakanelinkuja 1

Päätös

Lautakunta päätti

A hylätä Mamako Construction OU:n tarjouksen ilmanvaihto- ja automaatiourakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yrityksen vuosiliikevaihto ei ollut tarjouspyynnön vaatimuksen mukainen.

B hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Larmix Group Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 1 770 000 euron kokonaishintaan.

C hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Skanska Talonrakennus Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 159 500 euron kokonaishintaan.

D hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Quattroservices Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 148 700 euron kokonaishintaan.

E hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Tekham Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Omenapuiston uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 196 400 euron kokonaishintaan.

F oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöt yksikön rakennuspäällikön

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

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 240 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



Lisätiedot

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Rakennustekniset työt	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähkötekniset työt	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkitekniset työt	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
IVA-tekniset työt	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A hylätä Mamako Construction OU:n tarjouksen ilmanvaihto- ja automaatiourakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yrityksen vuosiliikevaihto ei ollut tarjouspyynnön vaatimuksen mukainen.

B hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Larmix Group Oy:n tarjouksen lasten päiväkotin Omenapuiston uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 1 770 000 euron kokonaishintaan.

C hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Skanska Talonrakennus Oy:n tarjouksen lasten päiväkotin Omenapuiston uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 159 500 euron kokonaishintaan.

D hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Quattroservices Oy:n tarjouksen lasten päiväkotin Omenapuiston uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 148 700 euron kokonaishintaan.

E hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Tekham Oy:n tarjouksen lasten päiväkotin Omenapuiston



uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 196 400 euron kokonaishintaan.

F oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöt yksikön rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset kohdissa edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.
- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 240 000 euroa.

Esittelijä

Lpk Omenapuisto suunnitellaan 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Päiväkotiin tulee 70 tilapaikkaa. Päiväkotij sijaitsee omalla tontillaan Omenapuiston alueella Punakanelinkujan ja Omenamäenkadun risteyksessä. Rakennus on pääosin yksikerroksinen; toiseen kerrokseen sijoittuu parvi, josta on käynti ilmanvaihtokonehuoneeseen.

Rakennus sijoittuu suojellulle pohjavesialueelle. Rakennuksen tontti ja perustamisolosuhteet ovat vaativia; maaston korkeuseroista johtuen piha joudutaan rakentamaan kahteen tasoon, sisäänkäynnit ja pienempien lasten leikkialue ovat ylemmällä pihalla. Pihan korkeuseroja on hyödynnetty kiipeilyluiskissa ja liukumäissä. Rakennus on perustettu teräspalkkipaaluille. Rakennuksen runko muodostuu kantavista puurakenteisista ulko- ja väliseinistä sekä kattoristikosta.

Suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin kaupungin matalaenergiarakentamisen ohjeet, ja lämmöneristävyys rakennuksen vaipan osalta on nykyistä vaatimustaso parempi. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Päiväkotij tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Lasten päiväkotij Omenapuiston hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 11.1.2011, § 8.

Sosiaalilautakunta on kokouksessaan 30.11.2010, § 475 hyväksynyt hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen sekä puoltanut omalta osaltaan hankesuunnitelmaa antamassaan lausunnossa.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 2 908 600 euroa joulukuun 2011 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 1 %.



Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 24.10.2011 ja 7.12.2011.

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

Rakennusurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Urakkatarjoukset

Rakennusurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdellekymmenellekolmelle urakoitsijalle, joista viisi jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 770 000 - 2 295 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Larmix Group Oy.

Sähköurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt viidelletoista urakoitsijalle, joista kahdeksan jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 159 500 - 219 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Skanska talonrakennus Oy.

Putkiurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdeksalle urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 148 700 - 199 500 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Quattroservices Oy.

Ilmanvaihto- ja automaatiourakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdelletoista urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 196 400 - 233 000 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Tekham Oy.

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



Aikataulu

Rakentaminen alkaa maaliskuussa 2012 ja valmistuu tammikuussa 2013.

Rahoitus

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Rakennustekniset työt

Sähkötekniset työt

Putkitekniset työt

IVA-tekniset työt

Tilakeskus

Otteen liitteet

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



§ 65

Lasten päiväkotia Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä urakoitsijan valinta

HEL 2012-001548 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 T4, Ratamestarinkatu 13 (Rautatieläisenkatu 1)

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 31.10.2011 päivätyn lasten päiväkotia Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 436 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 960 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Lautakunta päätti hyväksyä Stara Talonrakennuksen tarjouksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan kattohintaan 760 000 euroa.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön

- allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

- käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 55 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lpk_Ratamo_hankesuunnitelma 31.10.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto hankesuunnitelmasta 9.12.2011

Otteet

Ote

Sosiaalivirasto, lasten
päivähoidon vastuualue
Sosiaalivirasto, tilayksikkö

Otteen liitteet



Kiinteistövirasto, tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä 31.10.2011 päivätyn lasten päiväkoti Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 436 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 960 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Lautakunta päättäneen hyväksyä Stara Talonrakennuksen tarjouksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan kattohintaan 760 000 euroa.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön

- allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

- käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 55 000 euroa.

Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Ratamon huoneisto sijaitsee Itä-Pasilassa, käyntiosoitteessa Ratamestarinkatu 13. Tilat ovat asunto-osakeyhtiöön kuuluvan erillisen kaksikerroksisen rakennuksen ylemmässä kerroksessa, korttelin kannella olevan pihan tasolla. Helsingin kaupungin omistamaan päiväkotihuoneistoon kuuluu myös alemmassa kerroksessa oleva varastotila. Vuonna 1977 valmistunut huoneisto on alun perin suunniteltu päiväkodiksi. Sen tilapaikkamäärä on nykyisin 41 lasta. Tilojen peruskorjauksen jälkeen päiväkodissa on 42 tilapaikkaa.

Peruskorjaushankkeen lähtökohtana ovat tilojen talotekniset, erityisesti sisäilman laatuun vaikuttavat puutteet sekä tilojen käytettävyyttä päiväkotitilana koskevat toiminnalliset puutteet.

Päiväkodin ilmanvaihtolaitteet kanavineen uusitaan. Patteriverkostoon ja vesi- ja viemärijohtoihin tehdään huonejaon muutosten edellyttämät muutokset. LVI-tekniikan uusimistyöt edellyttävät vesikaton avaamista paikallisesti. Päiväkodin sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin.

Sisäänkäynti toteutetaan luiskana ja ulko-ovilasiseinärakenne uusitaan. Päiväkotiin tehdään puuttuva märkäeteistila sekä wc-, pesu- ja siivoustilojen uudelleenjärjestelyjä. Lasten eteis- ja ryhmätiloissa



tehdään toiminnallisuutta parantavia tilamuutoksia. Keittiö uusitaan kuumennuskeittiöksi. Päiväkotitilojen esteettömyyttä parannetaan.

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

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Lasten päiväkoti Ratamo Keskisellä päivähoitoalueella kuuluu päivähoitoyksikkö Lehdokki-Ratamoon. Lapsiväestö kasvaa päivähoitoalueella Pasilan peruspiirissä Ilmalan ja Keski-Pasilan rakentamisen myötä. Ratamo sijaitsee isojen kulkuväylien varrella lähellä Pasilan asemaa ja on yksi alueen pysyvistä päiväkodeista.

Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Ratamon huoneisto sijaitsee kerrostalokorttelissa, asunto-osakeyhtiöön kuuluvan erillisen kaksikerroksisen rakennuksen ylemmässä kerroksessa korttelin kannella olevan pihan tasolla. Helsingin kaupungin omistamaan päiväkotihuoneistoon kuuluu myös alemmassa kerroksessa oleva varastotila. Vuonna 1977 valmistunut huoneisto on alun perin suunniteltu päiväkodiksi. Sen tilapaikkamäärä on nykyisin 41 lasta. Tilojen peruskorjauksen jälkeen päiväkodissa on 42 tilapaikkaa.

Hankkeen lähtökohdat

Käyttäjät ovat raportoineet päiväkodin huonosta sisäilmasta. Tiloista tehtiin korjaustarpeen arvioimiseksi kuntotutkimuksia ja selvityksiä. Niissä todettiin, että talotekniikka edellyttää uusimista suurelta osin ja päiväkotitilat edellyttävät pintojen korjauksia.

Päiväkotitiloissa on toiminnallisia puutteita; niissä ei ole märkäeteistilaa ja sisäänkäynti edellyttää muutoksia. Ryhmätilojen tilajako ja wc-pesutilat eivät vastaa päiväkotien nykytoiminnan vaatimuksia. Keittiötilat ovat alimitoitettut.

Hankkeen sisältö

Päiväkodin ilmanvaihtolaitteet uusitaan. Päiväkotitiloille asennetaan tulo/poistoilmakoje varustettuna lämmöntalteenotolla, WC- yms. tiloille asennetaan vesikatolle huippuimuri ja keittiölle oma tuloilmakoje kellarikerrokseen ja huippuimuri vesikatolle. Kaikki IV-kanavat päätelaitteineen uusitaan. Patteriverkostoon ja vesi- ja viemärijohtoihin tehdään huonejaon muutosten edellyttämät muutokset. LVI-tekniikasta johtuen vesikattoa joudutaan avaamaan paikallisesti.



Päiväkodin sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin. Valaistus toteutetaan energiatehokkaaksi vakiovalon säätöä ja liiketunnistimia käyttäen. Paloilmoitinjärjestelmä, rikosilmoitinjärjestelmä ja LVI-sähköistys uusitaan.

Sisäänkäynti toteutetaan luiskana ja ulko-ovi-lasiseinärakenne uusitaan lämpövuotojen vuoksi. Sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan märkäeteistila. Lasten wc- ja pesutilojen toiminnallisuutta parannetaan uusin varustein sekä toista tilaa laajentamalla. Keittiö uusitaan kuumennuskeittiöksi. Itäpään ryhmätilojen pinta-alaa kasvatetaan tilajärjestelyin. Keittiön ilmanvaihtokoneelle tehdään kellarikerrokseen palo-osastoitu tila. Kaikki alakatot ja vaimennukset sekä muovimatot uusitaan ja kaikki vanhat seinäpinnat huoltomaalataan. Eteisen puiset naulakkokalusteet kunnostetaan peruskorjauksen yhteydessä ja muut kiintokalusteet uusitaan.

Esteettömyyttä parannetaan uusimalla sisäänkäynti luiskana sekä rakentamalla uusi inva-wc-tila.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Sosiaalivirasto on antanut lausunnon hankesuunnitelmasta, jonka kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 960 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 202 euroa / brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset 42 päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 22 857 euroa arvonlisäverottomaan hintaan.

Vuokravaikutus

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

pääomavuokra	15,02 euroa / htm ² / kk
ylläpitoavuokra	6,00 euroa / htm ² / kk
yhteensä	21,02 euroa / htm ² / kk

Kohteen vuokranmaksupinta-ala on 372 htm². Vuokra-aika on vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on 7 819,44 euroa ja vuosivuokra 93 833,28 euroa.

Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 186,18 euroa / kk.

Arvioitu väistötilakustannus

Vanha vuokra on 14,14 euroa / htm² / kk. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruista vuokraa kuin ennen peruskorjausta on



peritty korjattavista tiloista. Väistötilojen kustannukset ovat arvioidun 7 kuukauden rakentamisajan perusteella yhteensä noin 36 800 euroa.

Väistötiloina peruskorjauksen aikana tulevat olemaan Lpk Mirjamin tilat osoitteessa Maistraatinkatu 1.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa tilakeskuksen käyttöön osoitetusta sosiaalitoimen muiden korjaushankkeiden määrärahasta.

Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa 2/2012 ja työ valmistuu 8/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus ja asunto-osakeyhtiö osapuolten välisen vastuunjakosopimuksen mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lpk_Ratamo_hankesuunnitelma 31.10.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto hankesuunnitelmasta 9.12.2011

Otteet

Ote

Sosiaalivirasto, lasten
päivähoidon vastuualue
Sosiaalivirasto, tilayksikkö
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Otteen liitteet



§ 66

Esitys kaupunginhallitukselle Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2011-007440 T 10 06 00

Kiinteistökartta M8 R1, Knutersintie 924

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle Sakarinmäen koulun laajennuksen 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa eli arvonlisäverollisena 11 593 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Sakarinmäen koulun laajennus Hankesuunnitelma liitteineen
11.11.2011

Otteet

Ote

Opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja
Kiinteistöviraston tilakeskus
Helsingin seurakuntayhtymä
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- esittää kaupunginhallitukselle Sakarinmäen koulun laajennuksen 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että



hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa eli arvonlisäverollisena 11 593 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Östersundomin alueella Sakarinmäki-Zachrisbacken -talossa toimiva Sakarinmäen koulu laajennetaan yhtenäiseksi peruskouluksi rakentamalla ala-asteen koulun yhteyteen tilat myös luokka-asteiden 7 - 9 opetukselle. Pysyvien tilojen valmistumisen jälkeen voidaan luopua koulun tontilla olevista väliaikaisista viipalekoulurakennuksista.

Laajennuksesta on laadittu 11.11.2011 päivätty hankesuunnitelma, joka on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erillisiksi liitteiksi, jotka ovat nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Sakarinmäen monitoimitalo, Sakarinmäki-Zachrisbacken -talo, sijaitsee Östersundomissa Helsinkiin vuonna 2009 Sipoosta liitetyllä alueella. Rakennus on valmistunut vuonna 2005 ja siitä on muodostunut alueen keskeinen kokoontumispaikka. Rakennuksen arkkitehtuuri on saanut runsaasti myönteistä huomiota osakseen; myös kansainvälisesti. Rakennuksessa toimii Sakarinmäen koulu ja ruotsinkielisen Östersundom skolan lisäksi päiväkotia, kaupunginkirjasto koulukirjaston tiloissa sekä Mikaelin seurakunta omissa tiloissaan. Koulun keittiö tuottaa aterioita myös läheisiin päiväkoteihin.

Liitosalueella ovat toimineet vain luokka-asteet 1 - 6 sisältävät peruskoulut. Sakarinmäen koulu on laajennettu yhtenäiseksi peruskouluksi alueliitoksen yhteydessä tehdyn sopimuksen mukaisesti. Väliaikaisjärjestelynä koulutontille on vuosina 2009 ja 2010 siirretty 3 viipalekoulurakennusta Sakarinmäen koulun luokka-asteiden 7 - 9 käyttöön. Nämä ovat käytössä, kunnes pysyvät tilat valmistuvat.

Sakarinmäen koulurakennukseen on suunniteltu laajennus, joka tarjoaa tilat nyt väliaikaisissa tiloissa toimivalle opetukselle. Suomenkielisen koulun oppilasmaailman määrä on laajennuksen jälkeen 388 oppilasmaailmaa ja ruotsinkielisen koulun 130 oppilasmaailmaa.

Rakennettava uudisosa sijoittuu nykyisen rakennuksen pohjois- ja länsipuolelle. Lisätilat sijoitetaan kahteen luokkasiipeen, jotka liitetään nykyisiin tiloihin yhtenäisen aulan välityksellä. Nykyiset tilat säilytetään pääosin entisessä käytössä. Rakenteelliset muutokset on pyritty



minimoimaan, mutta hanke sisältää uudisosan liittämisen ja toiminnan muuttumisen edellyttämiä muutostöitä myös nykyisissä tiloissa. Rakennuksessa olevat asunto ja seurakunnan kerhotilat muutetaan opetustiloiksi. Seurakunnalle rakennetaan nykyisiä vastaavat uudet tilat laajennusosaan.

Hankkeen toteutus edellyttää rakennuksen lämpökattilalaitoksen siirtämistä uuteen paikkaan tontin pohjoispuolella olevalle kaupungin omistamalle maa-alueelle. Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrannut tarvittavan alueen tilakeskuksen käyttöön, ja rakennusvalvontavirasto on antanut toimenpideluvan kevytrakenteisen lämpökeskuksen siirrolle. Siirto suunnitellaan yhteistyössä kattilalaitoksen nykyisen omistajan Keravan Energia Oy:n sekä Helsingin energialaitoksen kanssa, joka ottaa jatkossa vastuulleen rakennuksen lämmitysenergian tuotannon.

Laajennuksesta ja siihen liittyvistä tilamuutoksista on laadittu hankesuunnitelma opetusviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Tiloissa vuokralaisena olevan Helsingin seurakuntayhtymän edustaja on osallistunut niiden käyttöön tulevien tilojen suunnitteluun. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen edustajia.

Opetuslautakunta on antanut kokouksessaan 31.1.2012 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Helsingin seurakuntayhtymä on hyväksynyt suunnitellut uudet tilat ja sitoutunut vuokraamaan ne.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 3 283 brm², mistä laajennuksen osuus on 2 413 brm², ja muutostöitä tehdään 870 brm² alueella.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa (2 875 euroa/brm²) eli arvonlisäverollisena 11 593 000 euroa (3 531 euroa/brm²) syyskuun 2011 kustannustasossa (RI = 104,1; THI = 155,2).

Hankkeen kustannuksia nostavat kaupunkikuvalliset vaatimukset, rinteeseen rakentaminen, nykyisen rakennuksen perustusten tuenta, liittyminen nykyiseen rakennukseen (jossa jatkuva toiminta), tontin liikenteellisten liittymäjärjestelyjen muutos sekä lämpökattilalaitoksen siirtotyö.

Vuokravaikutus



Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella.

Vuokra on tarkistettu vastaamaan tilannetta, jossa opetusvirasto maksaa vuokraa ainoastaan Sakarinmäen koulun ja Östersundom skolan tiloista. Opetusviraston käytössä olevien tilojen vuosivuokra nousee laajennuksen myötä noin 596 730 euroa. Tuleva vuokra on noin 1 623 000 euroa vuodessa ja noin 135 250 euroa kuukaudessa.

Tilojen valmistuttua voidaan luopua väliaikaisista koulutiloista, joiden vuokra tällä hetkellä on 173 240 euroa vuodessa.

Seurakunnan vuokraama uusi tila on samansuuruinen kuin nykyisin käytössä oleva. Vuokra säilyy pääosin ennallaan; 52 330 euroa vuodessa. Helsingin seurakuntayhtymän kanssa tehdään tilojen valmistuttua uusi vuokrasopimus.

Hankkeen valmistuttua tarkistetaan kaikkien käyttäjien vuokra ottaen huomioon Helsingin kaupungin palvelutilojen vuokrataso ja hankkeen kustannukset.

Käyttäjän kustannukset

Opetusviraston arvion mukaan Sakarinmäen koulun toimintakustannusten lisäys on noin 700 000 euroa vuodessa. Östersundom skolan toimintakustannuksiin hankkeella ei ole vaikutusta.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin (kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet) opetusvirasto on varannut 400 000 euroa.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2012 - 2016.

Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on ollut yhteensä varattuna rahoitusta 8,26 milj. euroa vuosina 2010 - 2014. Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus on suunniteltu aloitettavaksi helmikuussa 2013. Laajennusosan tilat valmistuvat heinäkuussa 2014 ja koko hanke (muutosalueet ja piha mukaanluettuina) valmistuu lokakuussa 2014.

Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Rakennuttamistehtävät tilataan HKR-Rakennuttajalta.



09.02.2012

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Sakarinmäen koulun laajennus Hankesuunnitelma liitteineen
11.11.2011

Otteet

Ote

Opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja
Kiinteistöviraston tilakeskus
Helsingin seurakuntayhtymä
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 31.01.2012 § 9

HEL 2011-007440 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle esittelijän esityksen mukaisen lausunnon 11.11.2011 päivätyn Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi



§ 67

Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-001384 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P3, Oikokatu 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- hyväksyä 27.01.2012 päivätyn Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 555 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 350 000 euroa joulukuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelma

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne

- hyväksyä 27.01.2012 päivätyn Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 555 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 350 000 euroa joulukuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulurakennus on valmistunut vuonna 1905 alun perin ruotsinkieliseksi lastentarhaksi yksityisin lahjoitusvaroin (Stiftelsen Sedmigrandskys småbarnsskola).



Koulurakennus on arkkitehtien Valter Jungin ja Emil Fabritiuksen suunnittelema ja kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään alueeseen, jonka rakennuskanta on pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Suojeltu koulurakennus on ainoa helsinkiläinen jugend-koulu, joka rakennettiin tyylikauden varhaisena huippukautena.

Koulurakennusta korjattiin vuonna 1977 arkkitehtien Aino ja Pekka Laurilan suunnittelemana ja rakennukseen lisättiin terveydenhoitajan ja henkilökunnan sosiaali- ja kellarikerrokseen, kansliatilat 1. kerroksessa muutettiin laitoskeittiöksi ja 2. kerrokseen rakennettiin koneelliselle ilmanvaihdolle huonetilat.

Myöhemmät korjaukset on tehty arkkitehti Mikko Hormian suunnittelemina vuosina 2003 - 2005, jolloin 2. kerroksen liikuntatiloja uudenaikaistettiin lisäten oppilaiden pukutilat ullakotiloihin sekä niitä palveleva ilmanvaihtokonehuone.

Vuosina 2009 - 2011 on rakennuksen kellarikerroksen tilat peruskorjattu, vesi- ja viemäri- ja viemäriyhtymät uusittu ja kosteusvaurioita korjattu ylemmissä kerroksissa Insinööritoimisto Optiplan Oy:n suunnitelmien mukaisesti.

Viime vuosina, 2009 - 2011, rakennukseen tehtyjen kuntotutkimusten perusteella merkittävimmät puutteet ovat yläpohjan riittämätön lämmöneriste, joka aiheuttaa talvisin yli 2-metrin isojen, toistasataakiloisten jääpuikkojen muodostumisen jalkakäytävän ja lasten leikkipihan seinävierustoilla rakennuksen lämpöhukan lisäksi, kerrosten välisten eristeiden (turve- ja hiekkaseos) mikrobivauriot ja alapohjan terveydelle vaarallisen kreosoottieristeen rikkonaisuus sekä 2-lasisten ikkunoiden huonokuntoisuus ja vähäinen lämmöneristävyys. Lisäksi kattopellitys on huonokuntoinen ja julkisivujen 3-kerrosrappaus on lohkeillut, paikattu ja suurelta osin irti tiiliseinästä.

Arkkitehtitoimisto Hormia Oy:n, Insinööritoimisto Optiplanin ja Insinööritoimisto Olof Granlundin suunnittelema sekä Helsingin kaupungin museon rakennuskonservaattori Mikko Lindqvistin tarkastama tekninen peruskorjaus sisältää edellä mainittujen rakenteiden korjaukset sekä ulko- ja sisäpuolisten pintojen maalaustyöt sekä vähäisiä muutoksia aiemmin keittiön läpi kellarikerrokseen menevän kulkutien sijainnissa ja siitä johtuen vähäisiä wc-tilojen muutostöitä 1. kerroksessa sekä pihalta käytävien nykyisin suljettujen wc-tilojen kunnostamisen käyttöön. Uutena rakenteena on terveystarvikkeiden vaatimuksesta koulun piha-alueelle suunniteltu jätteen avotilan sijalle piharakennuksen pätyyn uusi jäteasema.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvno
FI02012566



Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun toiminnasta

Koulurakennusta käyttävät vuosiluokat 1 - 6, ja koulussa oli syyslukukaudella 2011 95 oppilasta, ja tulevan oppilasmäärän ennustetaan kasvavan 20 oppilaalla vuoden 2012 loppuun mennessä. Henkilökuntaa koululla on 9 opettajaa, joista osa toimii tuntiopettajina, 2 koulunkäyntiavustajaa, koulusihteeri sekä osa-aikaisina psykologi ja terveydenhoitaja sekä Palmian 4 henkilöä. Lisäksi koulua käyttää iltapäivisin koululaisten iltapäivähoito. Alueella on vakiintunut asujaimisto ja oppilasennuste on vakaa.

Yleistä hankkeesta

Koulurakennus on yleisilmeeltään kulunut niin päältä kuin sisältä, ja tulevat terveysvaarat ovat ilmeiset välipohjien mikrobikasvun takia sekä alapohjan kreosoottieristeen takia.

Kreosoottipölyn pääseminen koulun hengitysilmaan on estetty väliaikaisesti kesällä 2010 asennetulla poistopuhaltimella, joka alipaineistaa alapohjatilan. Talviaikaisin suurten ja painavien jääpuikkojen muodostuminen räystäälle vaarantaa koulupihalla oppilaiden sekä koulutuntien aikana samassa pihapiirissä toimivan päiväkodin lasten terveyden ja kadun puolella jalkakäytävällä kulkijoiden terveyttä. Vaara-alueita on suojattu lippusiimoin ja väliaikaisin suoja-aidoin. Yläpohjan lämpöhäviöiden takia on 2. kerroksen luokat kovalla pakkasella kylmiä.

Koulurakennus korjataan uusimalla vesikate, ylä- ja välipohjien eristeet, 3 -kerrosrappaus, peruskorjataan ikkunat lisälasein ja ilmanvaihtoa parannetaan asentamalla kalustemaaiset huonekohtaiset kerrostavat ilmanvaihtolaitteet niihin luokkatiloihin, joista puuttuu koneellinen tasapainotettu ilmanvaihto. Koulun sisäpuoliset ovet ja pintarakenteet kunnostetaan ja pinnoitetaan. Sisä- ja ulkomaalausten myötä koulurakennuksen nujuinen yleisilme kohotetaan.

Rakennus ei ole täysin esteetön, mutta sisäpihalta pääsee porrasluiskien avulla 1. kerroksen wc-, ruokala- ja luokkatiloihin. Rakennuksen suuri historiallinen arvo, käyttäjäkunnan vähäisyys ja kodinomainen pieni ja suojeltu rakennus ovat perusteita ja myös museon ja viranomaisien alustavasti hyväksymiä vähäisiä poikkeamia nykyvaatimuksista.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 2 350 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 511 euroa/brm². Kustannukset ovat joulukuun 2011 hintatasossa,



THI 156,1. Kustannukset vuokratulle 1 130 htm² huoneistoalalle ovat 2 080 euroa/htm².

Selvitys olennaisista kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä:
Julkisivurappausten ja vesikatteen uusiminen sekä väli- ja alapohjien eristeiden uusiminen lattiarakenteineen sekä ikkunoiden peruskorjaus.

Vuokravaikutus

Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulun nykyinen vuokra on 148 540 euroa vuodessa ja 12 378 euroa kuukaudessa. Muutos aiheuttaa 2 090 euron lisäyksen kuukausivuokraan.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötilojen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä 396 000 euroa. Opetusvirasto maksaa vuokraa väistötiloista tilakeskukselle. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruista vuokraa kuin ennen peruskorjausta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Nykyisen vuokratason ylittävä väistötilojen lisäkustannus on noin 250 000 euroa, joka tarkoittaa 2 414 euron lisävuokraa seuraavan kymmenen vuoden ajalle.

Väistötiloista peritään hankkeen rakennusajan samansuuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta ja ne pyritään osoittamaan alueen muista koulurakennuksista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakentaminen alkaa 05/2014 ja työ valmistuu 07/2015.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja rakennuttaa hankkeen sekä tilaa rakennuttamisen työmaavalvontatehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kruununhaan ruotsinkielisen ala-asteen teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelma



§ 68

Puotilan kartanon myynti

HEL 2012-001657 T 10 01 03

Kiinteistökartta K5 S2, Puotilantie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi, että tilakeskuksen järjestämä tarjouskilpailu 19.9. - 31.10.2011 välisenä aikana Puotinkylän kartanon myymisestä ei tuonut yhtään tarjouspyynnön mukaista ostotarjousta määräaikaan mennessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nills Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nills.smeds(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi että tilakeskuksen järjestämä tarjouskilpailu 19.9. - 31.10.2011 välisenä aikana Puotinkylän kartanon myymisestä ei tuonut yhtään tarjouspyynnön mukaista ostotarjousta määräaikaan mennessä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus päätti (pöytäkirja 29/2010, § 965) palauttaa kiinteistölautakunnan käsittelyyn lautakunnan esityksen Puotinkylän kartanon päärakennuksen ja pehtoorin talon sekä pihan perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi ja kehottaa lautakuntaa selvittämään edellytykset Puotinkylän kartanon myymiseksi.

Kaupunginhallitus kehotti valmistelemaan kartanon myymistä siten, että se säilyy ravintola- tai muussa vastaavassa käytössä. Lisäksi kaupunginhallitus kehotti selvittämään ensisijaisesti tontin vuokraamista.

Kiinteistöviraston tilakeskus järjesti tarjouskilpailun Puotinkylän kartanon myymisestä 19.9.2011 - 31.10.2011 välisenä aikana.

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi, että tarjouskilpailu ei tuonut yhtään tarjouspyynnön mukaista ostotarjousta määräaikaan mennessä.

Esittelijä



09.02.2012

Tila/6

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nills Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nills.smeds(a)hel.fi



§ 69

**Porolahden peruskoulun perusparannus; rakennuttamisen sekä
lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen**

HEL 2012-001699 T 10 06 00

Kiinteistökartta J4 T3, Roihuvuorentie 2

Päätös

A Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään Porolahden peruskoulun perusparannuksen vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden lisä- ja muutostöihin 754 981,64 euroa arvonlisäverottomana aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus tämän jälkeen on arvonlisäverottomana 1 500 981,64 euroa.

B Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Porolahden peruskoulun perusparannuksen vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen Rat2-12-10 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 18 560 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, vs. rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio 5.4.2011

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

A Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään Porolahden peruskoulun perusparannuksen vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden lisä- ja muutostöihin 754 981,64 euroa arvonlisäverottomana aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus tämän jälkeen on arvonlisäverottomana 1 500 981,64 euroa.



B Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Porolahden peruskoulun perusparannuksen vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen Rat2-12-10 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 18 560 euroa.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 4.4.2010 (84 §) hyväksyä 4.9.2009 päivätyin Porolahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 609 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa kustannustasossa 05/2009.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 19.4.2011 (190 §) hankkeen urakat, päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset ja käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 746 000 euroa. Urakkavaiheen kustannusarvio on arvonlisäverottomana 6 949 000 euroa kustannustasossa 02/2011 ja enimmäishinta on 8 796 000 euroa.

Hankkeen kustannusten muodostuminen

Hankkeen hankesuunnittelu ja rakennuttaminen on tilattu HKR-Rakennuttajalta. Arvonlisäverottomat kustannukset muodostuvat seuraavasti:

Hankesuunnittelu	143 900 €
Rakennuttamiskustannukset	1 172 100 €
Tilakeskuksen kustannukset	57 000 €
Rakentamisen toteutus	5 720 484 €
Yhteensä	6 949 000 €

Rakentamisen toteutus sisältää lisä- ja muutostyövarauksen, joka on 746 000 euroa.

Lisä- ja muutostyöt

Hankkeen lisä- ja muutostyövarausta arvioitaessa on varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Työn toteutuksen aikana on kuitenkin ilmennyt sellaisia lisätyötä edellyttäviä tarpeita, joita ei ollut suunnitelmissa huomioitu.

Työn aikana esiin tulleet suurimmat poikkeamat laskentavaiheeseen:



- vesikaton vuodot ja niistä johtuvat kosteusvauriokorjaukset
- vesikatteen liittymärakenteiden (esim. vesikourujen ja IV- piippujen) puutteellinen saumaus
- yläpohjan lämpötalouden parantaminen; vesikatteen avaaminen mahdollistaa parempilaatuisten lämmöneristeiden käytön ja kastuneiden eristeiden uusinnan.

Koska hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään kohteen asianmukaiseen toteutukseen, HKR-Rakennuttaja esittää, että kaikissa urakoissa ja suunnitteluissa aiemmin päätettyjen lisä- ja muutostyövarausten lisäksi tilakeskus oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään hankkeen lisä- ja muutostöihin 754 981,64 euroa arvonlisäverottomana. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus tämän jälkeen on arvonlisäverottomana 1 500 981,64 euroa.

HKR-Rakennuttaja on antanut tarjouksen Rat2-12-10, joka sisältää vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden kunnostamisen rakentamiskustannukset 754 981,64 euroa.

Rakennuttamistehtävät

HKR-Rakennuttaja on antanut tarjouksen Rat2-12-10, joka sisältää vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden kunnostamisen rakennuttajatehtävät, asiantuntijavalvonnan, rakennustöiden valvonnan ja suunnittelun yhteensä 18 560 euroa.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana kustannustasossa 02/2011 on 8 796 000 euroa. Hankkeen enimmäishinnasta on sitomatta 1 073 458 euroa.

Hankkeelle päätetty indeksikorjattu enimmäishinta ei ylitä rakennuttamisen sekä lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen johdosta.

Urakkavaiheen kustannusarvio on liitteenä 1.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, vs. rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio 5.4.2011

Otteet

Ote

HKR-Rak
Tilakeskus

Otteen liitteet



§ 70

Asuntotonttien (kaupunkipientalo) myyminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10585/18 ja 19, entiset tontit 10585/3-14)

HEL 2012-000970 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 S1, Antareksenkatu 9, Polariksenkatu 10

Päätös

A

Lautakunta päätti myydä Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle tai sen perustamalle yhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinrakennusten tontin (A-1) nro 18 seuraavin ehdoin:

1

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman ns. puolihitas-sääntelyä.

2

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2012, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

4

Tontin kauppahinta perustuu 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleeseen asemakaavan muutokseen nro 12005 tontille merkittyyn kerrosalaneliömetrimäärään (k-m²) ja virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 65,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

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



Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuva kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalaneliömetrimäärän ($k\text{-m}^2$) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalaneliömetrien määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 12005 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen toimittamaan kahden kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta tiedon kohteen lopullisesta kerrosalaneliömetrimäärästä ($k\text{-m}^2$) kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan kiinteistöviraston tonttiosastolle viimeistään viiden kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan soveltuvin osin tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 17.8.2011 (22 §) mukaisia ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä rasite-, liittymis- ja muita lisäehtoja.

6

Jos ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.



B

Lautakunta päätti myydä Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle tai sen perustamalle yhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinrakennusten tontin (A-1) nro 19 seuraavin ehdoin:

1 - 6 Kuten ehdotuksen A kohdat 1 - 6.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen myydä Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle tai sen perustamalle yhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinrakennusten tontin (A-1) nro 18 seuraavin ehdoin:

1

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman ns. puolihitas-sääntelyä.

2

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2012, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3



Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

4

Tontin kauppahinta perustuu 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleeseen asemakaavan muutokseen nro 12005 tontille merkittyyn kerrosalaneliömetrimäärään ($k-m^2$) ja virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 65,50 euroa/ $k-m^2$ vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalaneliömetrimäärän ($k-m^2$) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalaneliömetrien määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 12005 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen toimittamaan kahden kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta tiedon kohteen lopullisesta kerrosalaneliömetrimäärästä ($k-m^2$) kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan kiinteistöviraston tonttiosastolle viimeistään viiden kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta.



Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan soveltuvin osin tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 17.8.2011 (22 §) mukaisia ehtoja, kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä rasite-, liittymis- ja muita lisäehtoja.

6

Jos ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

B

Lautakunta päättäneen myydä Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle tai sen perustamalle yhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinrakennusten tontin (A-1) nro 19 seuraavin ehdoin:

1 - 6 Kuten ehdotuksen A kohdat 1 - 6.

Tiivistelmä

Kalasatamasta on varattu Sato-Rakennuttajat Oy:lle kaupunkipientalotontit (A-1) 10585/3 - 14 vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten puolihitas-ehdoin 31.12.2011 saakka. Asemakaavan muutoksella nro 12005, joka on tullut lainvoimaiseksi 15.4.2011, mainituista tonteista on muodostettu tontit (A-1) 10585/18 ja 19.

Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa mainituille tonteille yhtiömuotoisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä 11 kappaletta (yhteensä 1 650 k-m²). Pääsuunnittelija on Portaaliarkkitehdit Oy/Juha Kämäräinen. Mainittujen asuntotonttien rakentaminen käynnistyy keväällä 2012.

Tämän vuoksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että tontit 10585/18 ja 19 myytäisiin sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Samalla tonttien varauspäätöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että tonteille voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman ns. puolihitas-sääntelyä.



Tonttien kauppahinnan esitetään neuvottelujen perusteella perustuvan 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleeeseen asemakaavan muutokseen nro 12005 tonteille merkittyyn kerrosalaneliömetrimäärään (k-m²) ja virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 65,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tällöin tonttien asuinrakennusoikeuksien pääomitettu nykyarvo (ind. 1829, 11/2011) on 1 198 euroa/k-m². Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Kiinteistölautakunta päättäneen myydä tontit 10585/18 ja 19 Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle tai sen toimesta perustetulle yhtiölle päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin. Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä tonttien varauspäättöksen tarkistamisen puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta.

Varauspäättöksen tarkistamisesta ja tonttien myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritellyt tonttien kauppahinnat ovat tällä hetkellä tontin 10585/18 osalta noin 900 000 euroa ja tontin 10585/19 osalta noin 1,1 milj. euroa. Tontit myytäessä sääntelystä luovutaan.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 1.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Sato-Rakennuttajat Oy:lle tontit (A - 1) 10585/3 - 14 (nykyiset 10585/18 ja 19) vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja (ns. puolihitas) 31.12.2011 saakka sekä seuraavin ehdoin:

- Hankkeessa pyritään siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi.
- Asuntojen myyntihintojen tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 2.3.2011 hyväksymän ja 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12005 mukaan tontit 10585/18 ja 19 ovat enintään kolmekerroksisten



asuinrakennusten korttelialuetta (A-1 III). Tonteille nrot 18 ja 19 on merkitty rakennusoikeutta 750 k-m² ja 900 k-m² eli yhteensä 1 650 k-m².

A-1 -korttelialueella rakennusten tulee olla tasakattoisia ja katoille tulee rakentaa terassi. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä. Asuntojen tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua naapureistaan. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa yhden asunnon (tontille nro 18 viisi asuntoa ja tontille nro 19 kuusi asuntoa).

Autopaikkojen määrät ovat A-1 -korttelialueella 2 ap/asunto.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005 on esityslistan liitteenä 2.

Tonttitiedot

Tonttien 10585/18 ja 19 pinta-alat ovat 603 m² ja 720 m² sekä osoitteet Antareksenkatu 9 ja Polariksenkatu 10. Tontit on merkitty 6.10.2011 kiinteistörekisteriin.

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.8.2011 (22 - 23 §) vuokrata Asunto Oy Kalasataman Huvilat, Helsingille (Y-tunnus 2411118-6) tontit 10585/18 ja 19 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten ajaksi 16.8.2011 - 15.2.2012.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Varauspäätöksen mukaan hankkeissa ei sovelleta varsinaista Hitas-sääntelyä, mutta sen sijaan sovelletaan ns. puolihitas-sääntelyä.

Varausehtojen mukaan asuntojen hinta muodostuu todellisista urakkakustannuksista ja kaupungin hyväksymästä rakennuttajakulukorvauksesta eli kysymyksessä on ns. puolihitas-ehdot. Tällaisessa hankkeessa ei voida kuitenkaan soveltaa varsinaista Hitas-menettelyä, koska jälleenmyyntihinnan laskemiseksi tarvittavan asuntojen todellisen hankintahinnan selvittäminen on hyvin vaikeaa ellei mahdotonta.

Vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontit (AK) 10585/3 - 14 (nykyisin tontit 10585/18 ja 19) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja vuokranalennusten mukaisesti.

Varauspäätöksen tarkistaminen ja myyntiperusteiden vahvistaminen



Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että tontit 10585/18 ja 19 myytäisiin sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Samalla tonttien varauspäätöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että tonteille voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman puolihtas-sääntelyä.

Tonttien kauppahinnan esitetään neuvottelujen perusteella perustuvan 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleeseen asemakaavan muutokseen nro 12005 tonteille merkittyyn kerrosalaneliömetrimäärään (k-m²) ja virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 65,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tällöin tonttien asuinrakennusoikeuksien pääomitettu nykyarvo (ind. 1829, 11/2011) on 1 198 euroa/k-m². Kauppahinnan tarkemman määräytymisen osalta viitataan päätösehdotuksessa mainittuihin ehtoihin. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Varauspäätöksen tarkistamisesta ja tonttien myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritellyt tonttien kauppahinnat ovat tällä hetkellä tontin 10585/18 osalta noin 900 000 euroa ja tontin 10585/19 osalta noin 1,1 milj. euroa. Tontit myytäessä sääntelystä luovutaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Kaupungin sisäinen jakelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 48

Pöydälle 26.01.2012



09.02.2012

HEL 2012-000970 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 S1, Antareksenkatu 9, Polariksenkatu 10

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 71

**Esitys kaupunginhallitukselle osto-option sisällyttämiseksi
asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimukseen (Toukola,
Arabianranta, tontti 23100/47)**

HEL 2012-000978 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 R4, Kotisaarencatu 10

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23100 asuinkerrostalotontin (AK) nro 47 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten omistusasuntojen sijasta ilman ns. puolihitas-sääntelyä.

Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerrosalamäärästä (k-m²).

2

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 54,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan 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 11492 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, edellä mainitut vuokra-asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönnotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas- tai puolihitas-sääntelyä.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Muilta osin tontin vuokrauksessa noudatetaan entisiä ehtoja, kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 23100/47 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Toukolan Arabianrannan tontille (AK) 23100/47



vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja ilman puolihitas-sääntelyä yhteensä 45 - 50 kappaletta (keskipinta-ala 70 - 78 as-m²) eli yhteensä 3 750 k-m². Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana tarkoitus pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerroslamäärästä (k-m²). Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen periaatteiden mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon ja puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 997 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitulla tavalla määritelty kauppahinta on noin 3,74 milj. euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11492

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro



23100 asuinkerrostalotontin (AK) nro 47 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten omistusasuntojen sijasta ilman ns. puolihitas-sääntelyä.

Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerroslamäärästä (k-m²).

2

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 54,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerroslamäärän (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 11492 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, edellä mainitut vuokra-asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönnotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas- tai puolihitas-sääntelyä.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Muilta osin tontin vuokrauksessa noudatetaan entisiä ehtoja, kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 23100/47 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Toukolan Arabianrannan tontille (AK) 23100/47 vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja ilman puolihitas-sääntelyä yhteensä 45 - 50 kappaletta (keskipinta-ala 70 - 78 as-m²) eli yhteensä 3 750 k-m². Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana tarkoitus pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerrosalamäärästä (k-m²). Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen periaatteiden mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon ja puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta



olisi noin 997 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitulla tavalla määritelty kauppahinta on noin 3,74 milj. euroa.

Tiivistelmä

Toukolan Arabianrannan asemakaavan muutos nro 11492 on tullut lainvoimaiseksi 27.10.2006. Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Toukolan Arabianrannan tontille (AK) 23100/47 vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja ilman puolihitas-sääntelyä yhteensä 45 - 50 kappaletta (keskipinta-ala 70 - 78 as-m²) eli yhteensä 3 750 k-m². Tontille rakennettavista asunnoista on tarkoitus vuokra-aikana pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerroslamäärästä (k-m²). Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen periaatteiden mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon ja puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 997 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa. Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että tontin 23100/47 vuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin. Samalla lautakunta päättäneen myös osaltaan hyväksyä tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon ja puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 1.

Varauspäätös



Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata tontin 23100/47 Sato-Rakennuttajat Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja 31.12.2008 saakka sekä muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hankkeessa pyritään siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi.
- Asuntojen myyntihintojen tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

Kaupunginhallitus päätti 16.2.2009 (235 §) jatkaa mainitun tontin varausaikaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle entisin ehdoin 31.12.2009 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2010 (171 §) jatkaa mainitun tontin varausaikaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle entisin ehdoin 31.12.2010 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa mainitun tontin varausaikaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle entisin sekä lisäksi päätöksestä ilmenevin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 13.9.2006 hyväksymän ja 27.10.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11492 mukaan tontti 23100/47 on enintään neljä-kaheksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV-VIII). Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 3 750 k-m². Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Tontin rakennusalueelle on merkitty alue, jolla ylimmässä kerroksessa asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvitaloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta (par).

Autopaikkainnormi on asuntojen osalta 1 ap/140 k-m². Autopaikat saa sijoittaa LPA-tontille enintään 250 metrin kävelymatkan päähän tontista.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11492 on esityslistan liitteenä 2.

Tonttitiedot



Tontti 23100/47 on merkitty 17.4.2008 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 323 m² ja osoite Kotisaarencatu 10.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2008 (64 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 23100/47 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaisesti.

Valtuuston päätöksessä ei käsitelty vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus 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.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöön otosta.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Varauspäätöksen tarkistaminen ja esitettävä osto-optio

Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että tontin 23100/47 vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio. Samalla tontin varauspäätöstä esitetään tarkennettavaksi siten, että tontille voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten omistusasuntojen sijasta ilman ns. puolihitas-sääntelyä. Tällöin tontille rakennettavista asunnoista on esityksen mukaan vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerroslamäärästä (k-m²).



Kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) mukaan vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun kysymys on vapaarahoitteisista tai kymmenen vuoden korkotuella lainoitetuista (vapaarahoitteisista) sääntelemättömistä vuokra-asunnoista. Päätöstä ei ole sovellettu taannehtivasti niihin tontteihin, jotka ovat aikaisemmin varattu ja joille on vahvistettu vuokrausperusteet.

Asiassa esitetään kuitenkin tontin 23100/47 vuokrasopimukseen sisällytettäväksi osto-optiota edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella mainittujen omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Mainittujen omistus- ja vuokra-asuntojen osalta tontin kauppahinta esitetään neuvottelujen perusteella määriteltäväksi siten, että elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 54,50 euroa /k-m², joka vastaa nykyarvon (11/2011, ind. 1829) mukaista noin 997 euron/k-m²:n yksikköhintaa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitulla tavalla määriteltä kauppahinta on noin 3,74 milj. euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11492

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 49

Pöydälle 26.01.2012

HEL 2012-000978 T 10 01 01 00



09.02.2012

Kiinteistökartta H4 R4, Kotisaarenkatu 10

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 72

**Esitys kaupunginhallitukselle osto-option sisällyttämiseksi
asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimukseen (Sörnäinen,
Kalasatama, tontti 10585/16, entinen tontti 10585/1)**

HEL 2012-000960 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Junonkatu 4

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinkerrostalotontin (AK) nro 16 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 52 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).



Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan 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 12005 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Muilta osin tontin vuokrauksessa noudatetaan entisiä ehtoja, kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 10585/16 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Kalasataman Sörnäistenniemen tontille (AK) 10585/16 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-sääntelyä yhteensä 77 kappaletta (keskipinta-ala 51,7 as-m²) eli yhteensä 4 500 k-m². Pääsuunnittelija on ArkOpen Oy/Petri Viita. Rakennuslupa on myönnetty 22.11.2011. Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen maaliskuussa 2012.



Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 950 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (11/2011, ind. 1829). Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien asuntotonttien kauppahintaa. Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritelty tontin kauppahinta on tällä hetkellä noin 4,275 milj. euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinkerrostalotontin (AK) nro 16 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2



Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 52 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan 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 12005 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asunto-käytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

5



Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Muilta osin tontin vuokrauksessa noudatetaan entisiä ehtoja, kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 10585/16 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Kalasataman Sörnäistenniemen tontille (AK) 10585/16 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-sääntelyä yhteensä 77 kappaletta (keskipinta-ala 51,7 as-m²) eli yhteensä 4 500 k-m². Pääsuunnittelija on ArkOpen Oy/Petri Viita. Rakennuslupa on myönnetty 22.11.2011. Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen maaliskuussa 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokra-sopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 950 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (11/2011, ind. 1829). Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien asuntotonttien kauppahintaa. Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönnotosta.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritelty tontin kauppahinta on tällä hetkellä noin 4,275 milj. euroa.

Tiivistelmä

Kalasataman Sörnäistenniemen asemakaavan muutos nro 12005 on tullut lainvoimaiseksi 15.4.2011. Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa tontille (AK) 10585/16 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-sääntelyä 77 kappaletta (keskipinta-ala 51,7 as-m²). Tontille toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa 4



500 k-m². Pääsuunnittelija on ArkOpen Oy/Petri Viita. Rakennuslupa on myönnetty 22.11.2011. Mainitun asuntotontin rakentaminen alkaa maaliskuussa 2012.

Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että tontin 10585/16 vuokrasopimukseen sisällytettäisiin vuokralaiselle osto-optio kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) periaatteiden mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 950 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (11/2011, ind. 1829). Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönnotosta.

Kiinteistölautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 10585/16 vuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin. Samalla lautakunta päättäne osaltaan hyväksyä tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon osalta.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on esityslistan liitteenä 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Sato-Rakennuttajat Oy:lle tontin (AK) 10585/1 (nykyinen 10585/16) vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja 31.12.2011 saakka. Varauksensaajan tuli rakennuttaa myös muun muassa tonttien 10585/3-14 (nykyisten 10585/18 ja 19) pohjakerros.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 2.3.2011 hyväksymän ja 15.4.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12005 mukaan tontti 10585/16 on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V).

Tontille on merkitty rakennusoikeutta 4 500 k-m². AK-korttelialueella saa rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m².



Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005 on esityslistan liitteenä 2.

Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 1 404 m² ja osoite Junonkatu 4. Tontti on merkitty 6.10.2011 kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeessa ei sovelleta Hitas-sääntelyä.

Suunnitelmien 8.6.2011 mukaan tontin toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalamäärä on 4 500 k-m².

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin (AK) 10585/1 (nykyisin 10585/16) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja vuokranalennusten mukaisesti.

Valtuuston päätöksessä ei käsitelty vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

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.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvonta-viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.



Varauspäätöksen tarkistaminen ja esitettävä osto-optio

Sato-Rakennuttajat Oy esittää hakemuksessaan, että tontin vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio. Samalla tontin varauspäätöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että tontille voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen sijasta ilman Hitas-sääntelyä.

Kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) mukaan vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun kysymys on vapaarahoitteisista tai kymmenen vuoden korkotuella lainoitetuista (vapaarahoitteisista) sääntelemättömistä vuokra-asunnoista. Päätöstä ei ole sovellettu taannehtivasti niihin tontteihin, jotka ovat aikaisemmin varattu ja joille on vahvistettu vuokrauserusteet.

Asiassa esitetään kuitenkin tontin 10585/16 vuokrasopimukseen sisällytettäväksi osto-optiota edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella mainittujen vuokra-asuntojen osalta.

Mainittujen vuokra-asuntojen osalta tontin kauppahinta esitetään neuvottelujen perusteella määriteltäväksi siten, että elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 52 euroa/k-m². Tämä vastaa nykyarvon (11/2011, ind. 1829) mukaista noin 950 euron/k-m²:n yksikköhintaa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien asuntotonttien kauppahintaa.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritelty tontin kauppahinta on tällä hetkellä 4,275 milj. euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 50

Pöydälle 26.01.2012

HEL 2012-000960 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Junonkatu 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 73

Pysäköintiä varten vuokratun teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Herttoniemi, Bilja Oy Ab, tontti 43059/7)

HEL 2012-000552 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Kirvesmiehenkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa pysäköintiä varten Bilja Oy Ab:lle vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43059 tontin nro 7 (pa. 3 129 m², os. Kirvesmiehenkatu 12) vuokra-aikaa ajaksi 1.1.2012 - 31.12.2014 seuraavin ehdoin:

1

Kiinteä vuosivuokra 1.1.2012 alkaen on 24 619 euroa vuodessa.

2

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

(L3143-6)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

HKR

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa pysäköintiä varten Bilja Oy Ab:lle vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43059 tontin nro 7 (pa. 3 129 m², os. Kirvesmiehenkatu 12) vuokra-aikaa ajaksi 1.1.2012 - 31.12.2014 seuraavin ehdoin:

1

Kiinteä vuosivuokra 1.1.2012 alkaen on 24 619 euroa vuodessa.



2

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

(L3143-6)

Esittelijä

Hakemus

Bilia Oy Ab pyytää, että yhtiölle pysäköintiä varten vuokratun Herttoniemen teollisuusalueen tontin 43059/7 vuokra-aikaa jatkettaisiin 1.1.2012 lukien kolmella vuodella.

Tontin kaavatilanne

Tontti 43059/7 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 10756 (vahvistettu 15.12.1999) mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 3 129 m² ja sen rakennusoikeus on yhteensä 3 240 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,04.

Tontin vuokraustilanne

Pysäköintikäytössä oleva tontti on vuokrattu yhtiölle 1.12.2000 lukien. Sopimusta on jatkettu viimeksi ajaksi 1.1.2009 - 31.12.2011 (Kik 17.3.2009, 159 §) kiinteällä 15 387 euron vuosivuokralla, joka määriteltiin tilapäisvuokraustaksasta 0,50 e/m²/kk.

Hakijalla on viereisellä tontilla 43059/5 täyden palvelun autotalo. Autotalon tontti vuokrattiin 1.12.2000 lukien yhtiölle. Vuokrasopimus on ollut 23.1.2001 lukien Fast. Ab Snickaregatan 2 nimissä. Yhdessä tontit 43059/5 ja 7 muodostavat toiminnan kannalta sujuvan kokonaisuuden.

Bilian oli alun perin tarkoitus rakentaa po. tontille autotalon II-vaihe. Tontti on vielä rakentamaton, eikä vuokralaisella ole tontille rakennussuunnitelmia.

Vuokra-ajan jatkaminen ja vuokran tarkistaminen

Esittelijän mielestä tontin 43059/7 vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa tässä vaiheessa 3 vuodella 31.12.2014 saakka.

Vuokran perusteena voitaisiin edelleen pitää tilapäisvuokraustaksaa, joka Herttoniemessä on nykyisin 0,80 e/m²/kk. Uudeksi vuosivuokraksi tulee näin ollen 24 619 e/v (2 000 m² x 0,80 e/m²/kk + 1 129 m² x 0,80 e/m²/kk : 2).

Muilta osin voitaneen noudattaa entisiä sopimusehtoja.

Esittelijä



09.02.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
HKR

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 74

Asuntotonttien (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle sekä yhtiöjärjestyksen hyväksyminen (Konala, tontit 32020/9-12)

HEL 2012-001235 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F6 P2, Vanha Hämeenkylläntie 14d, 14a, 14b ja 14c

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 9 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14d) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 169 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 089 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2012 tulee 3 346 euroa.

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 188 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



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

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

2

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

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

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

3

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

4

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

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

5



09.02.2012

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen §:iä 8a-e ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

6

Tonttien 32020/9-12 vuokralaisten 29.9.2011 allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

7

Tontille on rakennettava Helsinki-pientaloja.

8

Tonteille 32020/9-11 rakennettavia rakennuksia tulee esitellä yleisölle rakennusaikana ja ainakin yhdelle tontille rakennettuja rakennuksia vähintään puolen vuoden ajan niiden valmistuttua.

(A1132-112)

B

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 10 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14a) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

Ehdot 1 – 8 kuten ehdotuksessa A.

(A1132-113)

C

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 11 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14b) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

Ehdot 1 – 8 kuten ehdotuksessa A.

(A1132-114)

D

Lautakunta päätti vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 12 (pinta-ala 498 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14c) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:



1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 170 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 108 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2012 tulee 3 367 euroa.

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 190 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

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

Ehdot 2 – 8 kuten ehdotuksessa A.

(A1132-115)

E

Samalla lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:n yhtiöjärjestyksen ylimääräisen yhtiökokouksen 17.1.2012 hyväksymässä muodossa.



09.02.2012

Samalla todetaan tontista 32020/6 ajaksi 1.6.2011 - 30.11.2011 tehdyn vuokrauksen (A1132-105) päättyneen 30.11.2011. (Ei palautettavaa maanvuokraa.)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muistio

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo
Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 9 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14d) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 169 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 089 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2012 tulee 3 346 euroa.



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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 188 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

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

2

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

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

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

3

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

4



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

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

5

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen §:iä 8a-e ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

6

Tonttien 32020/9-12 vuokralaisten 29.9.2011 allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

7

Tontille on rakennettava Helsinki-pientaloja.

8

Tonteille 32020/9-11 rakennettavia rakennuksia tulee esitellä yleisölle rakennusaikana ja ainakin yhdelle tontille rakennettuja rakennuksia vähintään puolen vuoden ajan niiden valmistuttua.

(A1132-112)

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 10 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14a) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

Ehdot 1 – 8 kuten ehdotuksessa A.

(A1132-113)

C

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 11 (pinta-ala 497 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14b) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

Ehdot 1 – 8 kuten ehdotuksessa A.



09.02.2012

(A1132-114)

D

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vanha Hämeenkylläntie 14:lle (Y-tunnus 2428782-7) Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32020 tontin nro 12 (pinta-ala 498 m², osoite Vanha Hämeenkylläntie 14c) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 170 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 3 108 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.12.2011 – 31.12.2012 tulee 3 367 euroa.

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 190 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

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



Ehdot 2 – 8 kuten ehdotuksessa A.

(A1132-115)

E

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä Asunto Oy Helsingin Vanha Hämeen kyläntie 14:n yhtiöjärjestyksen ylimääräisen yhtiökokouksen 17.1.2012 hyväksymässä muodossa.

Samalla todetaan tontista 32020/6 ajaksi 1.6.2011 - 30.11.2011 tehdyn vuokrauksen (A1132-105) päättyneen 30.11.2011. (Ei palautettavaa maanvuokraa.)

Tiivistelmä

Tontit on varattu Helsinki-pientalojen rakentamista varten Kastelli-talot Oy:lle. Tontteja hallitsemaan on perustettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestys sisältää Hitas II -ehdot. Taloja tulee esitellä yleisölle rakennusaikana ja ainakin yhtä rakennusta puolen vuoden ajan niiden valmistuttua. Rakennustyöt tonteilla on aiemman sopimuksen mukaisesti aloitettu, joten tontit vuokrataan 1.12.2011 alkaen.

Esittelijä

Lyhytaikainen vuokraus (A1132-105)

Tontit on vuokrattu 1.6.2011 (ToMltp, 102 §) rakennusluvan hakemista ja rakennustöiden aloittamista varten ajaksi 1.6.2011 – 30.11.2011.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 14.11.2007 vahvistaman ja 4.1.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11645 mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Tonttien 32020/9-11 pinta-alat ovat 497 m² ja rakennustehokkuus e = 0.25, joten rakennusoikeus on kullakin tontilla 124 k-m². Tontin 32020/12 pinta-ala on 498 m² ja rakennustehokkuus e = 0.25, joten rakennusoikeus on 125 k-m². Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillisiä talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/asunto sekä kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta. Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tonttien rekisteröinti

Tontista 32020/6 on tonttijaolla nro 11992 muodostettu tontit 32020/9-12.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 5.10.2011.



Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Kiinteistöviraston tonttiosasto on hyväksynyt rakennussuunnitelmat 22.8.2011 (ToMltp 25 - 28 §).

Suunnitelmien mukaan tonttien 32020/9-11 rakennusoikeus (124 k-m²) käytetään kokonaan. Tontin 32020/12 rakennusoikeudesta (125 k-m²) käytetään 124 k-m².

Kiinteistöviraston asunto-osasto on hyväksynyt 3.10.2011 hankinta-arvoksi 1 338 324 euroa.

Hitas-ehdot

Tonteille rakennetaan Hitas II -omistusasuntoja.

Energiaselvitys

Energiaselvityksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A.

Energiatodistus on nähtävänä esittelijällä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto on 27.4.2011 (86 §) oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontit (päätöksessä tontti 32020/6) 31.12.2075 saakka.

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

Päätös sääntelemättömän tontin vertailuvuokrasta

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

1

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

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien



vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

2

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

Tontin sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastavana rakennusoikeuden yksikköhintana 38 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1828) noin 695 euroa/k-m². Vertailuvuokra olisi siten noin 10 % Hitas-vuokraa korkeampi.

Maanvuokrien laskentataulukot

Maanvuokrien laskentataulukot ovat esityslistan liitteenä.

Rekisteritietoja yhtiöstä

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 17.11.2011.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä 17.1.2012 yhtiöjärjestykseen on lisätty Hitas II -pykälät.

Yhtiöjärjestys on nähtävänä esittelijällä.

Sitoumus

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

Kaupungin osakkuus yhtiössä

Hitas II –järjestelmän mukaisesti kaupunki ei osta yhtiön osakkeita.

Yhteisjärjestelysopimukset

Tonttien 32020/9-12 vuokralaiset ovat allekirjoittaneet 29.9.2011 tonttien yhteisjärjestelyjä koskevan sopimuksen.

Sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

Sopimus on nähtävänä esittelijällä.

Esittelijä



09.02.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muistio

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo
Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1



§ 75

**Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Pitäjänmäki, tontti 46072/15)**

HEL 2012-001057 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F5 S3, Hiomotie 24 / Valimomestarinpolku 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1019901-7) Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46072 tontin nro 15 (osoite Hiomotie 24, pinta-ala 1 539 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.2.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 240 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9 mennessä.

Maanvuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin valtio maksaa korkohyvitystä tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle korkotukilainalle.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 32 758 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 16.2.2012 – 31.12.2012 tulee 28 663 euroa.

2

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

3

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä



toimenpiteistä on sovittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

4

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

5

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa autopaikkoja tontille 46072/14.

(A1146-497)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muistio

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske ja Kmo
Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus: 1019901-7) Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46072 tontin nro 15 (osoite Hiomotie 24, pinta-ala 1 539 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.2.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 240 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan



kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9 mennessä.

Maanvuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin valtio maksaa korkohyvitystä tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle korkotukilainalle.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 32 758 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 16.2.2012 – 31.12.2012 tulee 28 663 euroa.

2

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

3

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

4

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

5

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa autopaikkoja tontille 46072/14.

(A1146-497)

Tiivistelmä

Tontille rakennetaan 25 asumisoikeusasuntoa. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa helmikuun aikana.



Esittelijä

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 7.4.2008 (508 §) varannut tontin 46072/11 (A1146-483) Asuntosäätiölle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin 31.12.2010 saakka.

22.9.2008 hyväksytyllä tonttijaolla nro 11518 tontin numeroksi on muutettu 46072/15.

Kiinteistölautakunta on 9.2.2010 (asia nro To/10) päättänyt muuttaa varauksen koskemaan asumisoikeusasuntoja muuten entisin ehdoin.

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

Lyhytaikainen maanvuokraus (A1146-491)

Tontti vuokrattiin 10.2.2010 (Aop pti, 105 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.3.2010 – 31.8.2010.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 hyväksymän ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11533 mukaan tontti on enintään seitsemänkerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A/VII). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Autopaikat sijoitetaan tontille ja viereiselle paikoitustontille (LPA 46072/14).

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.1.2009.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Kiinteistöviraston asuntoasiainosasto on tutkinut rakennussuunnitelmat 5.3.2010.

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 25 valtion korkotukemaa asumisoikeusasuntoa (1 999 k-m² / 1 567,5 htm²).

Hankinta-arvo määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hintapäätöksen perusteella.



30.10.2009 annetun energiatodistuksen mukaan rakennusten ET-luokka on D.

Hitas-ehdot

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta valtion korkotukemassa asumisoikeusasuntotuotannossa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto on 5.5.2010 (asia nro 9, 113 §) oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontin 31.12.2075 saakka.

Alennus maanvuokrasta korkotuen tai aravalainan johdosta

Tontista peritään valtion korkotuen johdosta alennettua maanvuokraa, joka on 80 % vapaarahoitteisesta maanvuokrasta.

Tontin maanvuokra

Maanvuokran laskentataulukko on esityslistan liitteenä.

Rekisteritietoja vuokralaisesta

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on merkitty kaupparekisteriin 14.6.1995.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muistio

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske ja Kmo
Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1



§ 76

Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kimmo Helistön valtuustoaloitteesta koskien liikkuvan väestön asumisolosuhteiden parantamista

HEL 2011-008252 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kimmo Helistön ja kahdeksan muun valtuutetun otsikossa mainitusta valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Itä-Euroopan maiden liittyttyä Euroopan unioniin on erityisesti romaniväestön edustajia tullut muiden EU-maiden suurkaupunkeihin kerjäämään. Näin myös Helsinkiin. Romanian asema itäisissä EU-maissa on hyvin vaikea työttömyyden, huonon koulutuksen, heikkojen asumisolujen sekä syrjinnän takia. Näihin epäkohtiin ja puutteisiin on puututtava ensisijassa tämän väestön kotimaissa, ja asiaan tarvitaan EU:n voimakkaita tuki- ja painostustoimia, jotta kerjäläisongelmien kaltaisia sivuvaikutuksia voitaisiin vähentää.

EU:n kansalaisilla on oikeus liikkua EU-alueella ja oleskella toisessa EU-maassa kolme kuukautta ilman, että rekisteröityy oleskelukuntansa asukkaaksi. Toisen maan kansalaisille turvataan EU-direktiivien mukaan tasavertainen kohtelu. Helsingissä ensisijassa sosiaalivirasto vastaa myös muiden EU-maiden kansalaisten tarvitsemasta ensisijaisesta avusta ja tuesta mm. järjestämällä lyhytaikaista hätämajoitusta erityisesti alaikäisille ja naisille.

Romanikerjäläisten ja muun vastaavan liikkuvan väestön ongelmia ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista pyrkiä ratkaisemaan järjestämällä näille alueita tilapäistä asumista varten. Tästä on varsin huonoja kokemuksia muista maista ja oikeastaan myös kotimaisten asunnottomien osalta. Näin on muualla syntynyt slummeja, jotka ovat vaarallisia niiden asukkaille sekä ympäristölle. Näillä alueilla toimeentuloa on jouduttu hankkimaan työmahdollisuuksien puutteen takia kerjäämisen ohella usein rikosten avulla, ja näissä maissa ammattimainen rikollisuus on hyödyntänyt tätä turvatonta väestöä. Tällainen ratkaisu olisi Suomen oloissa kestävä, eikä tällaista kehitystä tule muutoinkaan tukea. Tilapäiseenkin rakentamiseen tarvitaan maaomistajien ja rakennusviranomaisten luvat ja rakentamisessa tulee noudattaa lähes samoja normeja kuin pysyvässä asumisessa. Ei voitane kuvitella, että liikkuvalla köyhällä väestöllä olisi mahdollisuuksia tällaiseen melko kalliiseen rakentamiseen. Kysymykseen voinee tulla vain tilapäinen leiriytyminen.



Kaupunkialueella leiriytyminen tulee edelleenkin sallia ainoastaan siihen varatuilla alueilla, jotka on varustettu riittävillä ja turvallisilla saniteetti- ym. palveluilla ja valvonnalla. Talviaikaan näille alueille voidaan majoittua vain alueen tarjoamiin rakennuksiin tai talvikäyttöön soveltuviin asuntoautoihin tai -vaunuihin.

Välttämättömäksi osoittautuva hätämajoitus on syytä ja inhimillistä ohjata riittävän hyvin varustettuihin huonetiloihin eikä avotaivaan alle asukkaiden itsensä rakentamiin, kuljettamiin tai hankkimiin puutteellisiin suojiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kimmo Helistön ja kahdeksan muun valtuutetun otsikossa mainitusta valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Itä-Euroopan maiden liittyttyä Euroopan unioniin on erityisesti romaniväestön edustajia tullut muiden EU-maiden suurkaupunkeihin kerjäämään. Näin myös Helsinkiin. Romanian asema itäisissä EU-maissa on hyvin vaikea työttömyyden, huonon koulutuksen, heikkojen asumisolojen sekä syrjinnän takia. Näihin epäkohtiin ja puutteisiin on puututtava ensisijassa tämän väestön kotimaissa, ja asiaan tarvitaan EU:n voimakkaita tuki- ja painostustoimia, jotta kerjäläisongelmien kaltaisia sivuvaikutuksia voitaisiin vähentää.

EU:n kansalaisilla on oikeus liikkua EU-alueella ja oleskella toisessa EU-maassa kolme kuukautta ilman, että rekisteröityy oleskelukuntansa asukkaaksi. Toisen maan kansalaisille turvataan EU-direktiivien mukaan tasavertainen kohtelu. Helsingissä ensisijassa sosiaalivirasto vastaa myös muiden EU-maiden kansalaisten tarvitsemasta ensisijaisesta avusta ja tuesta mm. järjestämällä lyhytaikaista hätämajoitusta erityisesti alaikäisille ja naisille.



Romanikerjäläisten ja muun vastaavan liikkuvan väestön ongelmia ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista pyrkiä ratkaisemaan järjestämällä näille alueita tilapäistä asumista varten. Tästä on varsin huonoja kokemuksia muista maista ja oikeastaan myös kotimaisten asunnottomien osalta. Näin on muualla syntynyt slummeja, jotka ovat vaarallisia niiden asukkaille sekä ympäristölle. Näillä alueilla toimeentuloa on jouduttu hankkimaan työmahdollisuuksien puutteen takia kerjäämisen ohella usein rikosten avulla, ja näissä maissa ammattimainen rikollisuus on hyödyntänyt tätä turvatonta väestöä. Tällainen ratkaisu olisi Suomen oloissa kestävä, eikä tällaista kehitystä tule muutoinkaan tukea. Tilapäiseenkin rakentamiseen tarvitaan maaomistajien ja rakennusviranomaisten luvat ja rakentamisessa tulee noudattaa lähes samoja normeja kuin pysyvässä asumisessa. Ei voitane kuvitella, että liikkuvalla köyhällä väestöllä olisi mahdollisuuksia tällaiseen melko kalliiseen rakentamiseen. Kysymykseen voinee tulla vain tilapäinen leiriytyminen.

Kaupunkialueella leiriytyminen tulee edelleenkin sallia ainoastaan siihen varatuilla alueilla, jotka on varustettu riittävillä ja turvallisilla saniteetti- ym. palveluilla ja valvonnalla. Talviaikaan näille alueille voidaan majoittua vain alueen tarjoamiin rakennuksiin tai talvikäyttöön soveltuviin asuntoautoihin tai -vaunuihin.

Välttämättömäksi osoittautuva hätämajoitus on syytä ja inhimillistä ohjata riittävän hyvin varustettuihin huonetiloihin eikä avotaivaan alle asukkaiden itsensä rakentamiin, kuljettamiin tai hankkimiin puutteellisiin suojiin.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää lautakunnan lausuntoa kaupunginhallitukselle otsikossa mainitusta, liitteenä olevasta valtuustoaloitteesta 2.3.3012 mennessä.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Kimmo Helistö ja kahdeksan muuta valtuutettua ovat tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

”Suomi on ratifioinut Euroopan neuvoston rasismien ja suvaitsevaisuuden vastaisen komission (ECRI) yleisen poliittisen suosituksen numero 13 romanivastaisuuden ja romanien syrjinnän torjumiseksi.

Suosituksen alakohdassa 6 puututaan liikkuvan väestön asumisolosuhteisiin mm. seuraavasti:



- "varmistetaan, että liikkuvalla väestölle on riittävästi sopivia leiriytymisalueita pysyvää oleskelua tai kauttakulkua varten tarkoitukseen sopivilla ja asianmukaisesti varustetuilla paikoilla"

- "kannustetaan kaikkia paikallisia toimijoita ja liikkuvaa väestöä neuvottelemaan yhdessä liikkuvalla väestölle tarkoitettujen leiriytymisalueiden sijainnista"

Me allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki toimii kyseisen suosituksen mukaisesti ja pyrkii omalta osaltaan järjestämään liikkuvalla väestölle sopivia leiriytymisalueita."

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2012 § 31

HEL 2011-008252 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Liikkuvan väestön liikkuminen ja oleskelu on monitahoinen haaste. Leiriytymisalueiden kuten leirintäalueiden toiminnan kehittäminen ei ole kaupunkisuunnitteluviraston tehtävä. Mikäli leirintäalueiden aluevarausten tarve todetaan kasvavaksi eikä nykyisten alueiden kapasiteetti riitä voidaan niin haluttaessa etsiä maankäytön ja kaupunkirakenteen näkökulmasta edellytyksiä vanhojen alueiden laajentamiseksi tai sopivia sijainteja uusille leirintäalueille.

On kuitenkin huomattava, että tiivistyvässä kaupunkirakenteessa alueellisten laajennusten löytäminen paljon maapinta-alaa vaativalle



09.02.2012

toiminnalle on haasteellista. Kaavat valmistellaan aina tiiviissä vuorovaikutuksessa osallisten kanssa, jolloin paikallisilla toimijoilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus neuvotella ja vaikuttaa suunnitteluun.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi



§ 77

Suvilahden ja Herttoniemen välisen voimalinjan siirron tilaaminen Helen Sähköverkko Oy:ltä (Sörnäinen)

HEL 2012-001538 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta H4 S1 ja H3 S4

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helen Sähköverkko Oy:ltä (HSV) Suvilahti-Herttoniemi 110 kV -voimalinjan siirron siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 2,3 miljoonaa euroa (alv 0 %) ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Voimalinja on siirrettävä, jotta Sörnäistenniemen asemakaavan nro 11780 mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Herttoniemi-Suvilahti 110 kV:n voimajohdon siirtosopimus, luonnos
- 2 Asemakaava nro 11780

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Taske
Kv/to

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helen Sähköverkko Oy:ltä (HSV) Suvilahti-Herttoniemi 110 kV -voimalinjan siirron siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 2,3 miljoonaa euroa (alv 0 %) ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Voimalinja on siirrettävä, jotta Sörnäistenniemen asemakaavan nro 11780 mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa.

Esittelijä



Sörnäistenniemen asemakaava nro 11780 tuli lainvoimaiseksi 16.1.2009. Kaava on liitteenä. Alueelle tulee noin 2 700 asukasta, koulu, kaksi päiväkotia, hotelli ja kaksi toimistorakennusta. Asemakaava-alueella on rakennusoikeutta 150 225 k-m², josta 109 025 k-m² on asuinkerrosalaa.

HSV:n Suvilahden ja Herttoniemen välinen 110 kV:n voimajohto sijaitsee Sörnäistenniemen asemakaava-alueella. Johto joudutaan siirtämään nykyiseltä paikaltaan, jotta nykyisen johdon sijaintipaikan alla olevat korttelit nrot 10586 (korttelitalo, koulu ja päiväkoti) ja 10587 (asumista: VVO, ATT, S-Asunnot) voitaisiin rakentaa. Asuintalojen rakentaminen alkaa vuonna 2013 ja korttelitalon vuonna 2014. Uusi voimajohto sijoitetaan tulevan Sörnäistenniemen ja Sompasaaren erottavan kanavan keskelle.

Voimalinjan pylväiden perustusten rakentaminen on mukana Sörnäistenniemen maarakennusurakassa, ja siitä vastaa rakennusvirasto. Perustukset valmistuvat kesäkuun loppuun mennessä, minkä jälkeen pylväät voidaan pystyttää. Jotta rakentaminen voidaan nykyisen voimajohdon alla aloittaa vuoden 2013 alussa, tulee linjan siirto toteuttaa syksyllä 2012 ja siirron valmistelu aloittaa välittömästi. Koska kantakaupungin alueen sähkönjakelun käyttövarmuuden turvaaminen edellyttää johtokeskeytyksen aikana alueella sähköntuotantoa, HSV sopii Helsingin Energian kanssa tarvittavasta voimantuotannosta ja ajankohdasta.

HSV:llä ei ole tarvetta johdon siirtämiseen, vahvistamiseen tai uusimiseen. Mikäli sähköverkon rakenteita on tarve muuttaa muista syistä, edellytetään muutoksesta hyötyvien tahojen maksavan muutostöiden kustannukset. Voimajohdon siirtotarve johtuu asemakaavan muutoksesta. Voimalinjan siirrosta on laadittu sopimusluonnos, joka on liitteenä.

HSV on teettänyt suunnitelman voimajohdon siirtämisestä ja kilpailuttaa voimajohdon siirtotyön. HSV:n sopimusluonnoksessa esittämä johtosiirron kustannusarvio on seuraava (alv 0 %):

Johtosiirron suunnittelutyöt	80 000 e
Uusien pylväiden rakentaminen ja johtojen asentaminen	1 250 000 e
HSV:n projektointi ja valvonta	50 000 e
Lisä- ja muutostyövaraus	320 000 e
Tukiajokustannukset keskeytyksen aikana (2 vko)	586 000 e
YHTEENSÄ	2 286 000 e



HSV:n veloitukset jakautuvat arviolta siten, että 0,5 miljoonaa euroa (alv 0 %) laskutetaan vuonna 2012 ja 1,79 miljoonaa euroa (alv 0 %) vuonna 2013. Kaikki kustannukset veloitetaan toteutuneiden kustannusten perusteella.

Kiinteistövirasto on hakenut kaupunginhallitukselta määrärahaa tämän vuoden töihin. Ensi vuonna laskutettaville kustannuksille haetaan määräraha erikseen.

Lisäksi pylväiden perustuksista aiheutuu 0,37 miljoonan euron (alv 0 %) kustannus, jolle HKR hakee rahoituksen erikseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Herttoniemi-Suvilahti 110 kV:n voimajohdon siirtosopimus, luonnos
- 2 Asemakaava nro 11780

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy

Taske

Kv/to

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 78

Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Outi Alanko-Kahiluodon valtuustoaloitteesta koskien selvitystä Itäväylän kattamisesta asuntorakentamista varten

HEL 2011-009196 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Outi Alanko-Kahiluodon ja 32 muun valtuutetun otsikossa mainitusta valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Aloitteessa esitetään Itäväylän kattamisen selvittämistä Kivinokan osayleiskaavoituksen yhteydessä. Katettua aluetta käytettäisiin aloitteen mukaan asunto-, toimisto- yms. rakentamiseen siten, että Kivinokan alue vastaavasti säilytettäisiin virkistysalueena.

Kivinokan osayleiskaavoituksen alkuvaiheessa on syytä selvittää laajasti ja ennakkoluulottomasti kaikki mahdolliset vaihtoehdot sulkematta etukäteen mitään pois ja kytkemättä eri osa-alueiden ratkaisuja toisiinsa.

Osayleiskaavoituksen vaihtoehdoissa voisi mahdollisesti olla mukana myös Itäväylän ja metron kattaminen, vaikka alue ei kytkeydy kovin luontevasti Kivinokan alueeseen. Mahdollinen Itäväylän kattaminen on kuitenkin syytä käsitellä Kivinokan käytön suunnittelusta erillisenä itsenäisenä asiana.

Ehkä Itäväylän ja metroradan kattamista tai paremminkin sijoittamista tunneliin olisi tarkoituksenmukaista tutkia erikseen omana projektinaan. Kulosaaren osalta ehdotuksia ja selvityksiä on jo aiemmin tehty yksityisellä taholla. Tehdyssä selvityksessä ratkaisu osoittautui varsin kalliiksi ja olisi edellyttänyt melko raskasta asuntorakentamista kustannusten kattamiseksi. Tällainen ratkaisu ei ehkä ole lähiaikoina ajankohtainen, kun edullisempiakin rakennuspaikkoja on käytettävissä satamilta vapautuneilla alueilla, Östersundomissa ja mahdollisesti Malmin lentokentän alueella.

Käsittely

Tuuttila Juhani: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Mahdollinen Itäväylän kattaminen on kuitenkin syytä käsitellä Kivinokan käytön suunnittelusta erillisenä itsenäisenä asiana.



Vastaehdotus:

Sole Molander: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen viimeisestä virkkeestä poistetaan sanat "ja mahdollisesti Malmin lentokentän alueella".

Kannattajat: Kirsi Pihlaja

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen viimeisestä virkkeestä poistetaan sanat "ja mahdollisesti Malmin lentokentän alueella".

Jaa-äänet: 6

Jyrki Lohi, Tuula Paalimäki, Olli Saarinen, Nina Suomalainen, Tuomo Valve, Tuomas Viskari

Ei-äänet: 3

Sole Molander, Kirsi Pihlaja, Markku Vuorinen

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 0

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Outi Alanko-Kahiluodon ja 32 muun valtuutetun otsikossa mainitusta valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Aloitteessa esitetään Itäväylän kattamisen selvittämistä Kivinokan osayleiskaavoituksen yhteydessä. Katettua aluetta käytettäisiin



aloitteen mukaan asunto-, toimisto- yms. rakentamiseen siten, että Kivinokan alue vastaavasti säilytettäisiin virkistysalueena.

Kivinokan osayleiskaavoituksen alkuvaiheessa on syytä selvittää laajasti ja ennakkoluulottomasti kaikki mahdolliset vaihtoehdot sulkematta etukäteen mitään pois ja kytkemättä eri osa-alueiden ratkaisuja toisiinsa.

Osayleiskaavoituksen vaihtoehdoissa voisi mahdollisesti olla mukana myös Itäväylän ja metron kattaminen, vaikka alue ei kytkeydy kovin luontevasti Kivinokan alueeseen. Kivinokan säilyttämistä virkistysalueena vastineena Itäväylän kattamiseen ei voida pitää luontevana suunnitelmavaihtoehtona, vaan Itäväylän kattamista tulisi tutkia Kivinokan rakentamista täydentävänä tekijänä.

Ehkä Itäväylän ja metroradan kattamista tai paremminkin sijoittamista tunneliin olisi tarkoituksenmukaista tutkia erikseen omana projektinaan. Kulosaaren osalta ehdotuksia ja selvityksiä on jo aiemmin tehty yksityisellä taholla. Tehdyssä selvityksessä ratkaisu osoittautui varsin kalliiksi ja olisi edellyttänyt melko raskasta asuntorakentamista kustannusten kattamiseksi. Tällainen ratkaisu ei ehkä ole lähiaikoina ajankohtainen, kun edullisempiakin rakennuspaikkoja on käytettävissä satamilta vapautuneilla alueilla, Östersundomissa ja mahdollisesti Malmin lentokentän alueella.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää lautakunnan lausuntoa kaupunginhallitukselle otsikossa mainitusta, liitteenä olevasta valtuusto-aloitteesta 2.3.2012 mennessä.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Outi Alanko-Kahiluoto ja 32 muuta valtuutettua ovat tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

”Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittamassa Kivinokan suunnittelua. Alueelle laaditaan osayleiskaava. Suunnittelun aluksi mietitään erilaisia periaatteellisia vaihtoehtoja alueen tulevaisuuteen. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsisi vuoden kuluttua näistä periaatevaihtoehdoista yhden jatkosuunnittelun pohjaksi.

Me allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut esitämme, että Kivinokan alueen osayleiskaavoitukseen liittyen selvitetään mahdollisuudet ja kustannukset Itäväylän kattamista ja katetun alueen käyttämisestä kaupunkirakennetta täydentävään asunto-, toimisto- yms.



09.02.2012

rakentamiseen siten, että Kivinokan alue vastaavasti säilytetään virkistysalueena."

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 79

Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Helsingin seurakuntayhtymän kanssa Arabianrannan tontteja 23100/61 ja 74 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12051

HEL 2012-001709 T 10 01 00

Kiinteistökartta H4 R4, Berliininkatu, Lontoonkatu

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 23. kaupunginosan (Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nrot 61 ja 74 omistajan Helsingin seurakuntayhtymän kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12051 mahdollistaa tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena entisen 8 kerroksen sijasta sekä tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen toteuttamisen 5-kerroksisena entisen neljän kerroksen sijasta. Samalla viimeksi mainitun tontin pistetalon rakennusoikeutta kasvatetaan sen säilyessä neljäkerroksisena ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen. Muutosalueella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m² ja on muutoksen jälkeen 7 900 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttien omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tonttien omistaja suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 358 000 euroa.

(MA123-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11881
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12051



3 Sopimus

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kv/To
Kv/Ha

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 23. kaupunginosan (Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nrot 61 ja 74 omistajan Helsingin seurakuntayhtymän kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12051 mahdollistaa tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena entisen 8 kerroksen sijasta sekä tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen toteuttamisen 5-kerroksisena entisen neljän kerroksen sijasta. Samalla viimeksi mainitun tontin pistetalon rakennusoikeutta kasvatetaan sen säilyessä neljäkerroksisena ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen. Muutosalueella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m² ja on muutoksen jälkeen 7 900 k-m².

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttien omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tonttien omistaja suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 358 000 euroa.

(MA123-3)

Tiivistelmä

Tiivistelmä

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt AK-tonttien 23100/61 ja 74 omistaja Helsingin seurakuntayhtymä.

Maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttien omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa Helsingin seurakuntayhtymä suorittaa



osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 358 000 euroa.

Esittelijä

Voimassa oleva asemakaava

Tonteilla 23100/61 ja 74 on voimassa asemakaavan muutos nro 11881 (vahvistettu 26.8.2009), jonka mukaan tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus 6 150 k-m².

Maanomistus ja nykytilanne

Tontit 23100/61 ja 74 omistaa Helsingin seurakuntayhtymä kaupungin kanssa vuonna 2007 tehdyn aluevaihdon johdosta.

Seurakuntayhtymä järjesti vuonna 2008 tonteista arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka voitti Arkkitehtitoimisto JKMM Oy ehdotuksellaan "Särmä".

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.4.2011 puoltanut Arabianrannan Berliininpihan korttelin nro 23100 tontteja nrot 61 ja 74 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 hyväksymistä sekä 13.9.2011 käsiteltyt tehdyt muistutukset ja lausunnot. Kiinteistölautakunta antoi 31.5.2011 lausunnon kaavamuutoksesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää korkealaatuisen asunto-arkkitehtuurin toteutumista Arabianrantaan ja saada tontille järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittanut veistosmaisista rakennuskappaleista muodostuva komea kokonaisuus myös taloudellisesti toteutumaan.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla 23100/74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena entisen 8 kerroksen sijasta sekä tontilla 23100/61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen toteuttamisen 5-kerroksisena entisen neljän kerroksen sijasta. Samalla viimeksi mainitun tontin pistetalon rakennusoikeutta kasvatetaan sen säilyessä neljäkerroksisena ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen. Muutosalueella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m² ja on muutoksen jälkeen 7 900 k-m².

Tonttien arvot nousevat

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien 23100/61 ja 74 arvot nousevat merkittävästi, joten tonttien omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.



Sopimus

Tonttien 23100/61 ja 74 omistaja Helsingin seurakuntayhtymä suorittaa sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 358 000 euroa. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11881
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12051
- 3 Sopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/To
Kv/Ha

Otteen liitteet



§ 80

**Kaupunkipientalotonttien varaaminen Malmin Ormuspellon alueelta
(Malmi, tontit 38099/9-13, 38099/18-23, 38099/27-30, 38275/1-8,
38276/3-6)**

HEL 2011-007347 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J7 R1-R2, Teerikukontie, Huopanaulankatu, Pakkaajanaukio

Päätös

Lautakunta päätti valita Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan Malmin Ormuspellon alueen 27 kaupunkipientalotontin varauksensaajiksi liitteessä nro 1 mainitut hakijat.

Samalla lautakunta päätti, että tonttien varauksensaajien tulee noudattaa mainittujen tonttien osalta seuraavia ehtoja:

1

Varaus astuu voimaan, kun varauksensaaja on maksanut lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen ensimmäisen kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan laskun eräpäivään mennessä. Varaus pysyy voimassa, jos seuraavatkin maanvuokralaskut maksetaan eräpäiviin mennessä.

Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta siltä osin, kun se ylittää kahden kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä tai varaus muutoin päättyy.

2

Varaus on voimassa yhden vuoden, minkä kuluessa varauksensaajan tulee hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä siten, että mainittu sopimus tulee voimaan viimeistään neljän kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä lukien.

3

Varauksensaajan tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontin esirakentamisesta, perustuksista ja tonttiliittymistä aiheutuneet rakennuskustannukset (tontin rakennusoikeudesta riippuen 31 040 – 40 740 euroa) sekä tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut (1 264 euroa).



4

Tontin varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää varausta ulkopuoliselle, mutta varauksensaajat voivat vaihtaa tontteja keskenään. Vaihdoista on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

5

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rakennuspiirustusten tulee olla hyväksytty tonttiosastolla.

6

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen saa sen 21 §:n voimassaoloaikana eli kymmenen vuoden ajan vuokrauksen alkamisesta lukien siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle. Siten vuokraoikeuden siirto esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle on tuolloin kielletty.

7

Varauksensaajan tulee ryhtyä osakkeenomistajaksi kaupungin määräämin ehdoin alueelle jätehuoltoa ja pysäköintiä varten perustettavaan yhtiöön ja maksaa kaupungin ja yhtiön päätösten mukaisesti investointikustannusten kattamiseksi omarahoitusosuudet sekä käyttökustannusten kattamiseksi käyttömaksut.

8

Kunkin taloryhmän suunnitelmat tulee esittää yhtä aikaa tonttiosastolle ja rakennusluvat tulee hakea yhtä aikaa. Talojen suunnitelmat tulee siis laatia tiiviissä yhteistyössä taloryhmässä yhdessä sovittun aikataulun ja menettelyn mukaisesti.

9

Kussakin taloryhmässä ainakin tonttien rajoille tulevat palomuurit tulee rakentaa yhtäaikaaisesti.

10

Varauksensaajien tulee noudattaa suunnittelussa ja rakentamisessa kussakin tonttiryhmässä yhdessä sovittuja ja päätettyjä aikatauluja.

11

Kaikkien tonttien välittömään läheisyyteen on rakennettu kaukolämmön



liittymävaraus. Kaukolämpöön tulisi liittyä, ellei rakennus kuluta selvästi energialuokkaa A vähemmän energiaa ja käytetä uusiutuviin energialähteisiin perustuvaa vähäpäästöistä lämmitysjärjestelmää.

12

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

13

Varauksensaajan ja vuokralaisen tulee noudattaa liitteessä nro 4 olevaa toimintaohjetta rakentamisessa kaupungin tontille.

14

Varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus tehdään hakijan tai hakijoiden nimiin. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään hakijan tai hakijoiden sekä heidän nimeämiensä henkilöiden nimiin hakijan ilmoittamissa osuuksissa.

15

Tontin asuinrakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 95 %. Maanvuokrat kuitenkin peritään tontin rakennusoikeuden tai mahdollisen rakennusluvan mukaisen suuremman rakennusoikeuden mukaan.

16



Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan hakuohjeiden "Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkipientalot 2011" mukaisia ehtoja.

17

Ellei varauksensaaja noudata varausehtoja, kiinteistölautakunta voi todeta varauksen päättyneeksi, eikä maksettuja maanvuokria tällöin palauteta.

Lisäksi lautakunta päätti, että ilman varausta jääville ja mahdollisesti muutoin vapautuville tässä päätöksessä tarkoitetuille Ormuspellon alueen kaupunkipientalontonteille voi tonttiryhmä esittää uutta varaajaa tai tontit ilmoitetaan tonttiosaston internetsivuilla haettaviksi. Lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön nimeämään tonteille uudet varauksensaajat noudattaen tässä varauspäätöksessä mainittuja ehtoja.

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään perustelluista syistä poikkeamisia varausehdoista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Arvontapöytäkirja ja tontinvarauksensaajaluettelo
- 2 Hakuohjeet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen valita Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan Malmin Ormuspellon alueen 27 kaupunkipientalontontin varauksensaajiksi liitteessä nro 1 mainitut hakijat.



Samalla lautakunta päättäneen, että tonttien varauksensaajien tulee noudattaa mainittujen tonttien osalta seuraavia ehtoja:

1

Varaus astuu voimaan, kun varauksensaaja on maksanut lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen ensimmäisen kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan laskun eräpäivään mennessä. Varaus pysyy voimassa, jos seuraavatkin maanvuokralaskut maksetaan eräpäiviin mennessä.

Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta siltä osin, kun se ylittää kahden kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä tai varaus muutoin päättyy.

2

Varaus on voimassa yhden vuoden, minkä kuluessa varauksensaajan tulee hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä siten, että mainittu sopimus tulee voimaan viimeistään neljän kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä lukien.

3

Varauksensaajan tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontin esirakentamisesta, perustuksista ja tonttiliittymistä aiheutuneet rakennuskustannukset (tontin rakennusoikeudesta riippuen 31 040 – 40 740 euroa) sekä tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut (1 264 euroa).

4

Tontin varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää varausta ulkopuoliselle, mutta varauksensaajat voivat vaihtaa tontteja keskenään. Vaihdosta on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

5

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rakennuspiirustusten tulee olla hyväksytty tonttiosastolla.

6

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen saa sen 21 §:n



voimassaoloaikana eli kymmenen vuoden ajan vuokrauksen alkamisesta lukien siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle. Siten vuokraoikeuden siirto esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle on tuolloin kielletty.

7

Varauksensaajan tulee ryhtyä osakkeenomistajaksi kaupungin määräämin ehdoin alueelle jätehuoltoa ja pysäköintiä varten perustettavaan yhtiöön ja maksaa kaupungin ja yhtiön päätösten mukaisesti investointikustannusten kattamiseksi omarahoitusosuudet sekä käyttökustannusten kattamiseksi käyttömaksut.

8

Kunkin taloryhmän suunnitelmat tulee esittää yhtä aikaa tonttiosastolle ja rakennusluvat tulee hakea yhtä aikaa. Talojen suunnitelmat tulee siis laatia tiiviissä yhteistyössä taloryhmässä yhdessä sovitun aikataulun ja menettelyn mukaisesti.

9

Kussakin taloryhmässä ainakin tonttien rajoille tulevat palomuurit tulee rakentaa yhtäaikaaisesti.

10

Varauksensaajien tulee noudattaa suunnittelussa ja rakentamisessa kussakin tonttiryhmässä yhdessä sovittuja ja päätettyjä aikatauluja.

11

Kaikkien tonttien välittömään läheisyyteen on rakennettu kaukolämmön liittymävaraus. Kaukolämpöön tulisi liittyä, ellei rakennus kuluta selvästi energialuokkaa A vähemmän energiaa ja käytetä uusiutuviin energialähteisiin perustuvaa vähäpäästöistä lämmitysjärjestelmää.

12

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle



energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

13

Varauksensaajan ja vuokralaisen tulee noudattaa liitteessä nro 4 olevaa toimintaohjetta rakentamisessa kaupungin tontille.

14

Varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus tehdään hakijan tai hakijoiden nimiin. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään hakijan tai hakijoiden sekä heidän nimeämiensä henkilöiden nimiin hakijan ilmoittamissa osuuksissa.

15

Tontin asuinrakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 95 %. Maanvuokrat kuitenkin peritään tontin rakennusoikeuden tai mahdollisen rakennusluvan mukaisen suuremman rakennusoikeuden mukaan.

16

Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan hakuohjeiden "Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkipientalot 2011" mukaisia ehtoja.

17

Ellei varauksensaaja noudata varausehtoja, kiinteistölautakunta voi todeta varauksen päättyneeksi, eikä maksettuja maanvuokria tällöin palauteta.

Lisäksi lautakunta päättäneen, että ilman varausta jääville ja mahdollisesti muutoin vapautuville tässä päätöksessä tarkoitetuille Ormuspellon alueen kaupunkipientalontonteille voi tonttiryhmä esittää uutta varaajaa tai tontit ilmoitetaan tonttiosaston internetsivuilla haettaviksi. Lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston



osastopäällikön nimeämään tonteille uudet varauksensaajat noudattaen tässä varauspäätöksessä mainittuja ehtoja.

Lopuksi lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään perustelluista syistä poikkeamia varausehdoista.

Esittelijä

Kaikki Malmin Ormuspellon tonttien hakijat saavat tontin

Malmin Ormuspeltoon on suunniteltu omaleimainen uusi asuntoalue, jonka kerrostalot ovat jo pitkälle rakentuneet, mutta tiivistä ja matalaa kaupunkipientaloista muodostuvaa osaa ei vielä ole alettu rakentaa.

Kaupunkipientalo eli Town House on Suomessa melko uusi talotyyppi, jota on tähän mennessä rakennettu ainakin Espoon Säterinmetsään ja Helsingin Malminkartanoon. Tälle talotyypille on ominaista, että kullakin asunnolla on oma tonttinsa, vaikka talot rakennetaan rajoilla toisiinsa kiinni. Kyse on siis omakotitaloista eikä rivitaloista.

Ormuspellon kaupunkipientalotonteista on jo varattu kaksi kohdetta rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen, mutta hankkeet eivät ole lähteneet liikkeelle. Conect Oy:lle on varattu 23 tonttia, jotka on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Vahanen Oy:lle on varattu 9 tonttia, joista ollaan muodostamassa 12 tonttia. Nyt varattavien 27 tontin lisäksi alueella on vielä 8 tonttia, joita on ajateltu käytettävän joko Vahanen Oy:lle varatun kohteen seuraavana vaiheena tai suoraan omatoimisille rakentajille kuten nyt varattavat tontit.

Nyt esitetään nimettäväksi varauksensaajat 27 kaupunkipientalotontille, jotka olivat yleisessä haussa. Tontit muodostavat 5 - 6 yhteen rakennettavaa ryhmää, joten niitä voi hakea etukäteen koottuina ryhminä tai yksittäisinä tontteina. Hakijoissa oli kaksi ryhmää, joille esitetään varattavaksi heidän hakemiaan neljän ja kuuden tontin ryhmiä. Jäljelle jääneet 17 tonttia esitetään varattavaksi liitteestä nro 1 ilmeneville hakijoille arvontaan perustuvassa järjestyksessä. Koska hakijoita oli sattumalta yhtä monta kuin tontteja, voidaan kaikille hakijoille esittää tontin varausta. Jos tontteja vapautuu mahdollisten luopumisten takia, ne pannaan nettiin ja kiinnostuneet voivat niitä hakea. Tonttiryhmiin tarvitaan nopeasti uudet rakentajat.

Tonttien haku

Lautakunta päätti 17.11.2011 (559 §) hyväksyä tonttien hakuohjeet ja oikeuttaa tonttiosaston järjestämään haun. Hakuaika oli 28.11.2011–20.01.2012. Haettavat tontit sekä kaikki muutkin tiedot ilmenevät liitteenä nro 2 olevasta hakuohjeesta. Lisäksi liitteenä nro 3 on erikseen sijaintikartta.



Saapuneet hakemukset ja valintajärjestyksen arvonta

Hakemuksia jätettiin määräaikaan 20.1.2012 klo 16.00 mennessä 27 kpl. Hakemukset liitteineen ovat nähtävänä esittelijällä. Kaikki hakemukset täyttivät hakuehdot mm. hankesuunnitelmien osalta. Yhtään hakemusta ei ollut tarpeen esittää hylättäväksi.

Tonttien varauksensaajat on päätetty valita arvannon perusteella siten, että ensin arvotaan ryhmien järjestys ja sitten yksittäisten tonttien hakijoiden järjestys.

Hakijat olivat muodostaneet kaksi hakijaryhmää, joiden hakemukset kohdistuivat korttelin nro 38099 tontteihin nrot 18–23 ja korttelin nro 38276 tontteihin nrot 3-6 eli yhteensä kymmeneen tonttiin. Ryhmiin kuuluvat hakijat olivat jättäneet hakemuksia myös yksittäisiin tontteihin. Näitä hakemuksia ei ollut tarpeen ottaa huomioon yksittäisten tonttien varauksensaajien valinnassa.

Hakijaryhmiä oltua vain kaksi ja hakemusten kohdistuttua eri tonttiryhmiin, ryhmien valintajärjestyksestä ei ollut tarpeen arpoa, vaan ryhmille voidaan esittää suoraan varattavaksi niiden hakemia tonttiryhmiä. Ryhmien jäsenet ovat sopineet tai sopivat tonttien jaosta keskenään.

Yksittäisten tonttien hakijoita oli 17, kuten myös jäljellä olevia tontteja eli korttelissa nro 38099 tontit nrot 9-13 ja 27–30 sekä korttelissa nro 38275 tontit nrot 1-8. Tällä kertaa siis sattumalta kaikille hakijoille voidaan esittää tonttia. Yhtään hakijaa ei jäänyt numeroineen varasijoille.

Yksittäisten tonttien hakijoiden valintajärjestys arvottiin. Hakemukset numeroitiin satunnaisessa järjestyksessä ja arvonta suoritettiin tontti-osastolla numerokorttien nostolla. Kullekin hakijalle esitetään tonttia, joka oli hakijalla parhaalla sijalla jäljellä olevista tonteista. Kahdelle hakijalle ei heidän vuoronumerollaan enää ollut jäljellä heidän numeroimaansa tonttia. Heille esitetään kahta jäljelle jäänyttä tonttia. Arvontapöytäkirja on esityslistan liitteenä nro 1. Lautakunnalle esitetään tonttien varaamista hakijaryhmien hakemusten ja arvannon tulosten mukaisesti.

Varausehdot

Varausehdot kerrottiin hakuohjeessa, jonka lautakunta hyväksyi. Ne on nyt kirjattu ja osin tarkennettu päätösehdotukseen.

Tonttiryhmittäistä yhteistyötä suunnittelussa ja osin rakentamisessakin on haluttu edistää sekä varmistaa mahdollisuuksien mukaan aikatauluissa pysyminen tai ainakin minimoida viiveiden aiheuttamat



ongelmat. Tarkoitus on, että varauksensaajat sopivat yhteistyöstä ja etenkin aikatauluista tonttiryhmittäin.

Tonttiosaston osastopäällikölle esitetään oikeutta hyväksyä perustelluista syistä poikkeamia varausehdoista. Tällaisia poikkeamistarpeita voi tulla esimerkiksi määräaikoihin, aikatauluihin, rakentamisohjeisiin ja rakennusoikeuden käytön vähimmäismäärään.

Jätehuoltoyhtiö

Uutena asiana varausehtoihin on sisällytetty tonttien varauksensaajien velvollisuus liittyä kaupungin määräämin ehdoin alueelliseen jätehuoltojärjestelmään ja maksaa siitä aiheutuvat rakentamis- ja käyttökustannukset. Asemakaavan mukaisesti jätteiden keräys on keskitetty koko tällä kaupunkipientaloalueella eli 70 tontin osalta kuuteen keräyspisteeseen, jolle tulee upotetut säiliöt kaikille jätelajeille. Tämä mahdollistaa jätteiden noudot 70 pisteen sijaan kuudesta ja selvästi harvemmin kuin, jos kullakin tontilla olisi oma pieni jätetastia. Jäteautojen ei myöskään tarvitse liikkua kaikilla kapeilla kaduilla. Jättepisteiden rakentamista, käyttöä ja laskutusta varten on tarpeen perustaa yhtiö, jonka osakkeenomistajiksi tulevat kaikkien tonttien vuokralaiset. Yhtiö voi ottaa tehtäväkseen myös muita alueellisia toimia sekä edistää yhteistyötä ja viihtymistä alueella. Tonttiosasto valmistelee yhtiön perustamisen.

Pysäköinti

Asemakaavan määräysten mukaan tulee pysäköintipaikkoja rakentaa yksi kutakin 80 k-m² kohden. Kuitenkin asuntoa varten riittää kaksi pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikoista ainakin puolet tulee sijoittaa tonteille ja puolet voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle LPA- tonteille tai katualueelta pysäköintiin varatuille alueille. Näiden pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta Helsingin kaupungin rakennusvirasto perii noin 3 300 euron kertakaikkisen korvauksen.

Vapautuvien tonttien varaaminen

Esityksen mukaan kaikki tontit tulisivat nyt varatuiksi. On mahdollista, että jotkut hakijat eivät ota varausta vastaan lautakunnan päätöksen jälkeen tai luopuvat varausmahdollisuudesta jättämällä maksamatta ensimmäisen maanvuokralaskun. On myös mahdollista, että jokin varaus täytyy katsoa päättyneeksi, jos varausehtoja selkeästi rikotaan.

Lautakunnalle esitetään, että ilman varausta jääville ja mahdollisesti muutoin vapautuville tonteille voi tonttiryhmä hakea ja esittää uutta varaajaa. Ellei näin käy tontit ilmoitetaan uudelleen haettaviksi tonttiosaston internetsivuilla. Varauksensaajaryhmien ja usein myös varauksesta luopuvan intressi on saada järjestettyä tontille nopeasti



uusi varauksensaaja, jottei tonttien suunnitteluun tai rakentamiseen tule viivettä.

Lautakunta voisi oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön nimeämään vapautuville tonteille uudet varauksensaajat. Useita tontteja vapautuessa kerralla voidaan niiden hakemiselle asettaa määräaika ja arpoa hakijoiden välillä tonttien valintajärjestys. Sen sijaan yksittäisiä tontteja vapautuessa voitaneen varauksensaajat valita hakujärjestyksessä.

Jatkotyöskentely

Tonttiosasto tulee järjestämään varauksensaajille tilaisuuksia, joissa kaupungin eri hallintokuntien edustajat antavat ohjeita kaupunkipientalojen suunnittelusta ja rakentamisesta. Etenkin rakennusvalvontaviraston panos on tärkeä. Tarpeen mukaan käytetään myös kaupungin ulkopuolisia asiantuntijoita, kuten Malminkartanossa vastaavan kohteen toteuttaneita.

Tonttiosastolle on palkattu pientaloasiamies, jonka tehtävänä on huolehtia varattavaksi esitettävien tonttien osalta lähinnä yleisneuvonnasta, tiedottamisesta ja tilaisuuksien organisoinnista. Asiassa ei ole tarkoitus palkata erillistä koordinoivaa arkkitehtia, joka laatisi tonteille rakennustapaohjeet ja joka koordinoisi suunnittelua, kuten Malminkartanon Vuorensyryssä. Kunkin tonttiryhmän varauksensaajien ja heidän suunnittelijoittensa tulee keskenään sopia yhteistoiminnasta sekä suunnitelmien ja rakentamisen koordinoinnista.

Varausta ei voi siirtää

Varausehtojen mukaan tonttien varausta ei voi siirtää ulkopuolisille. Varauksensaajat voivat sen sijaan vaihtaa tonttien varauksia keskenään, kunhan tekevät asiasta tonttiosastolle molempien allekirjoittaman ilmoituksen.

Sen sijaan varauksensaajan luopuessa kokonaan tontin varauksesta tällä itsellään tai muilla ryhmän jäsenillä on mahdollisuus esittää tämän tilalle uutta varauksensaajaa. Valinnasta päättäisi esityksen mukaan tonttiosaston osastopäällikkö hakemusten saapumisjärjestyksessä. Mainituissa tilanteissa ei liene myöskään estettä sille, että tällainen uusi varauksensaaja maksaa ja hyödyntää luopujan hankkeeseen käyttämää panostusta kuten suunnitelmia.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vapaa siirto-oikeus heti, kun po. sopimus on allekirjoitettu. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon, että pitkäaikaisen



maanvuokrasopimuksen saa sen 21 §:n voimassaoloaikana eli kymmenen vuoden ajan vuokrauksen alkamisesta lukien siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle. Siten vuokraoikeuden siirto esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle on tuolloin kielletty.

Edellä mainitusta huolimatta kirjaamisviranomaisen on katsonut vuokrasopimuksessa olevan vapaa siirto-oikeus, joten vuokrasopimusta (vuokraoikeutta ja vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia, ns. laitoskiinnitys) voidaan käyttää esimerkiksi rakentamisen aikaisen rahoituksen järjestämiseksi lainan panttina.

Kaupungilla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset, mikäli kauppahinta vuokraoikeutta siirrettäessä ylittää kaupungin hyväksymän enimmäishinnan. Ehdon tarkoituksena on, että kohdetta myytäessä kauppahintaan ei sisälly maapohjan hintaa vaan ainoastaan vuokralaisen omistamat rakennukset, puutarha ja pihatöiden osuus myyntihetken tasoissa. Lunastusehdon sanamuoto käy ilmi maanvuokrasopimuslomakkeen 21 §:stä. Ehto on voimassa 10 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Vuokraoikeuksien siirtojen hinnat tulee hyväksyttää kiinteistölautakunnassa. Hankkeen alkuvaiheessa kustannukset voivat koostua suunnittelusta, kaupungille suoritetuista maksuista, mahdollisista hankinnoista sekä alkuvaiheessa olevasta rakennuksesta. Näistä kustannuksista tulee olla selvä näyttö. Oman työn arvoon suhtaudutaan tässä vaiheessa pidättyväisesti, ellei vuokralainen ole alan ammattilainen. Kun talo on valmis tai jo pitkälle rakennettu, arvio perustuu ensi sijassa rakennuksen ym. sen hetkiseen arvoon eikä enää kustannuksiin.

Lopuksi

Esittelijä toteaa lopuksi, että hakumenettelyn perusteella kaikille hakijoille voidaan tarjota tonttia. Kaikki hakemukset täyttivät myös hakuohjeessa asetetut vaatimukset, joten lähtökohdat tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle pitäisi olla hyvät. Nyt ei kuitenkaan ole mahdollisten tonttien varauksista luopumisten osalta varalle valmiita hakijoita, vaan uudet varauksensaajat esitetään nimettäväksi edellä kuvatulla tavalla tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä. Malminkartanossa oli 66 hakijaa, joille kaikille tarjottiin tonttia ennen kuin 20 tontille saatiin vuokralainen ja rakentaja. Hankkeen viivästymisen perustusten rakentamisvaikeuksien takia karkotti monet hakijat. Toisaalta monet varasijoille jääneet eivät tilaisuuden tullen enää olleet kiinnostuneet kohteesta.

Esittelijä



09.02.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Arvontapöytäkirja ja tontinvarauksensaajaluettelo
- 2 Hakuohjeet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje

Otteet

Ote
Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.11.2011 § 559

HEL 2011-007347 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J7 R1/R2, Teerikukontie, Huopanaulankatu, Pakkaajanaukio

Päätös

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

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston järjestämään 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38099 tonttien nrot 9-13, 18-23 ja 27-30, korttelin nro 38276 tonttien nrot 3-6 sekä korttelin nro 38275 tonttien nrot 1-8 haun ja arvonnän hakuohjeen periaatteiden mukaisesti.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



09.02.2012

To/11

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi
Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi



§ 81

Teollisuus- ja varastotontin uudelleen vuokraaminen Valopaino Oy:lle (Lauttasaari, tontti 31126/8)

HEL 2012-001309 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F2 T2, Vattuniemenkatu 7

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Valopaino Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 8 vuokrasopimusta (sop.nro 14756, laskutustunnus T1131-31) 1.4.2012 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

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.

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

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 Valopaino Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 8



vuokrasopimusta (sop.nro 14756, laskutustunnus T1131-31) 1.4.2012 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

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.

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

Nykyiset vuokrasopimukset

Valopaino Oy:lle on vuokrattu tontti 31126/8, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Tontin perusvuosivuokra on 1 288,82 euroa ja nykyinen vuosivuokra on 21 469,68 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 31126/8 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 10194 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 384 m², ja sen rakennusoikeus on määriteltä tonttitehokkuusluvulla e=1,0. Tontin rakennusoikeudesta voi enintään 25 % käyttää toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin.

Yhtiö käyttää tonttia paino- ja tulostuspalvelutoimintaan.

Kaupunginhallituksen hyväksymässä teollisuusalueiden kehittämissuunnitelmassa vuokra-alue kuuluu Vattuniemen teollisuusalueeseen.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Tontin 31126/8 vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemasta. Tämä turvaisi Valopaino Oy:n suunnitelmallisen kehittämisen ja investointitoiminnan.

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



Alue on ollut Valopaino Oy:n hallinnassa 1.5.1989 alkaen, joten yritys vastaa maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko vuokra-ajalta. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole viime aikoina tutkittu.

Esittelijän mielestä Valopaino Oy:lle vuokratun tontin 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



§ 82

**Pencentra Oy:lle vuokratun teollisuustontin ja määräalan
vuokrasopimuksen muuttaminen (Lauttasaari, tontti 31129/2,
määräala tilasta 91-31-9909-100)**

HEL 2012-001283 T 10 01 01 02

Karttalehti F2 T2, Veneentekijäntie 9

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Pencentra Oy:lle pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31129 tontin nro 2 sekä sen edustalla olevan 530 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 9, yhteispinta-ala 4 891 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 19972, laskutustunnus T1131-53) 1.3.2012 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2035 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

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

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Pencentra Oy:lle pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31129 tontin nro 2 sekä sen edustalla olevan 530 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 9, yhteispinta-ala 4 891 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 19972, laskutustunnus T1131-53) 1.3.2012 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2035 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

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

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

Nykyiset vuokrasopimukset

Pencentra Oy:lle on vuokrattu 31.12.2020 saakka pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin tontti 31129/2 sekä sen edustalla oleva noin 530 m²:n suuruinen laiturialue.

Vuokratun alueen perusvuosivuokra on 2 879,21 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 52 171,29 euroa vuodessa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 31129/2 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 10194 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 4 361 m², ja sen rakennusoikeus on määriteltä tonttitehokkuusluvulla e=1,0. Tontin pinta-alasta saa käyttää enintään puolet rakentamiseen. Tontille saa sijoittaa enintään 500 k-m² myymälätiloja.

Yhtiöt käyttävät tonttia venetelakka- ja veistämötoimintaan.



Tontin edustalla on myös 530 m²:n suuruinen laiturialue, jota vuokralaiset käyttävät em. toimintaan.

Kaupunginhallituksen hyväksymässä teollisuusalueiden kehittämisohjelmassa vuokra-alue kuuluu Vattuniemen teollisuusalueeseen, lähemmin venepalvelujen korttelialueeseen.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Tontin 31129/2 ja noin 530 m²:n määräalan vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2035 entisen 31.12.2020 asemesta.

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

Vuokralaisella on tarkoitus saneerata olemassa olevaa rakennuskantaa ja suorittaa muita pidempiaikaisia investointeja toiminnan kehittämiseksi.

Alue on ollut Pencentra Oy:n hallinnassa 1.1.2002 alkaen, joten yritys vastaa maaperän sekä sedimenttien puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko vuokra-ajalta.

Esittelijän mielestä Pencentra Oy:lle vuokratun tontin ja määräalojen vuokrasopimukseen voitaisiin tehdä edellä esitetyt muutokset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 83

Varauksen jatkaminen Lemminkäinen Talo Oy:lle sisustusalán kauppakeskuksen laajennushanketta varten (Roihupellon yritysalue, tontti 45199/2)

HEL 2011-010730 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J5 T1, Tulppatie

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudulle (aiemmin nimeltään Oy Alfred A. Palmberg Ab) sisustusalán kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten varatun 45. kaupunginosan (Vartiokylä) Roihupellon yritysalueen korttelin nro 45199 tontin nro 2 varausta 31.12.2012 saakka entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kartta |

Otteet

Ote

Hakija
Kaupunki

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneé jatkaa Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudulle (aiemmin nimeltään Oy Alfred A. Palmberg Ab) sisustusalán kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten varatun 45. kaupunginosan (Vartiokylä) Roihupellon yritysalueen korttelin nro 45199 tontin nro 2 varausta 31.12.2012 saakka entisin ehdoin.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että jatketaan Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudun (entinen Oy Alfred A. Palmberg Ab) Roihupellon yritysalueella sijaitsevan liiketontin 45199/2 varausaikaa 31.12.2012



saakka. Tontti on ollut aiemmin varattuna hakijalle 31.12.2011 saakka. Asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m², ja tontille on suunniteltu sisustusalun kauppakeskuksen rakentamista. Hanke täydentää viereisen kauppakeskus Lanternan palvelutarjontaa.

Hanketta on suunniteltu yhteistyössä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa, jolloin kauppakeskus voisi laajentua viereiselle tontille 45199/3. Hankkeen rakennusoikeus kasvaisi tuolloin vielä 10 000 k-m².

Hanke on valmisteltu lähes rakennuslupavaiheeseen. Hankkeen toteuttamista on viivästyttänyt taloudellisen tilanteen muuttuminen epävarmaksi. Koska hakija on valmistellut hanketta jo usean vuoden ajan ja laatinut kohteesta pitkälle menevät suunnitelmat, hankkeen varauksen jatko on perusteltua.

Hakijalle esitetään tontin 45199/2 varauksen jatkoa 31.12.2012 saakka.

Esittelijä

Hakemus

Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu on lähettänyt hakemuksen tontin 45199/2 varauksen jatkamisesta Roihupellon yritysalueella sisustusalun kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Taustatietoja

Roihupeltoon valmistui vuoden 2005 marraskuussa sisustusalun kauppakeskus Lanterna. Hankkeen valmistuttua sisustusalun palvelutarjontaa haluttiin lisätä ja vahvistaa alueen kaupallista asemaa. Roihupellon alueelle on laadittu asemakaavan muutos, joka mahdollistaa 30 000 k-m²:n suuruisen lisärakentamisen.

Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu (entinen Oy Alfred A. Palmberg Ab) on valmistellut hanketta useamman vuoden ajan yhdessä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Laaditun asemakaavan muutoksen mukaan varauksen mukaiselle tontille olisi mahdollista rakentaa 20 000 k-m². Lisäksi naapuritontti 45199/3, joka on vuokralla Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalla, voitaisiin liittää osaksi suunniteltua kauppakeskusta, jolloin hankkeen koko nousisi 30 000 k-m²:iin. Hankkeen tutkiminen Varman vuokratontin osalta on valmisteltu yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudun kanssa.

Roihupellon yritysalueen vahvistamista sisustusalun kaupallisena keskittymänä voidaan pitää myönteisenä. Alue sijaitsee asuinalueisiin nähden keskeisellä paikalla, ja palvelut ovat liikenteellisesti hyvin



saavutettavissa sekä henkilöautoilla että joukkoliikenteellä. Hanke tukee myös kaupungin elinkeinopoliittisia linjauksia kehittää Itä-Helsinkiä työpaikka-alueena.

Aikaisemmat käsittelyt

Alue on ollut varattuna hakijalle vuoden 2006 alusta lukien. Viimeksi kiinteistölautakunta päätti 8.2.2011 (66 §) jatkaa Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseudulle sisustusalan kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten varatun korttelin nro 45199 suunnitellun tontin nro 2 varausta 31.12.2011 saakka. Hakija uskoo saavansa vuoden 2012 aikana aikaan päätöksen hankkeen rakennusluvan hakemisesta, tonttien vuokraamisesta ja kohteen rakentamisesta.

Asemakaavatilanne

Kauppakeskuksen suunnittelu on tapahtunut yhteistyössä asemakaavaosaston kanssa. Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11682, joka on vahvistunut 23.5.2008.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 45199/2 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m². Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen liikerakennuksen, jonka alle tulee pysäköintikellari. Pysäköintitiloihin pääsee sekä Laippatien että Tulppatien kautta maanalaisiin tiloihin johtavia ajoluiskia pitkin.

Tontilla 45199/3 (Varman tontti) sijaitsee liiketilaksi muutettava teollisuusrakennus, joka liitetään osaksi suunniteltua kauppakeskusta. Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m². Tontilla on alue, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa ja jota saa käyttää ulkomyyntitilana. Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan yhtenäiseksi kauppakeskukseksi.

Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan luettavia toimialoja, jotka ovat huonekalu-, sisustus-, rakennustarvike-, rauta-, puutarha-alan tai kodintekniikkakauppaa. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden ja muun erikoiskaupan, joka ei ole paljon tilaa vaativaa, osuus koko kauppakeskuksen yhteenlasketusta myyntipinta-alasta saa olla enintään 35 %. Myymälän myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla saa myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Tontille 45199/3 saa sijoittaa toimisto- ja muuta työtilaa enintään 15 % kerrosalasta.

Varauksen jatko



Ottaen huomioon hakijan hankkeen toteuttamiseen käytetty pitkäaikainen valmistelutyö ja pitkälle viedyt neuvottelut hankkeen vuokralaisten kanssa on perusteltua jatkaa hakija varausta 31.12.2012 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta

Otteet

Ote
Hakija
Kaupunki

Otteen liitteet



§ 84

**Määräalan vuokraaminen Tuomas Toivoselle ja Nene Tsuboille
perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun (Merihaka, 91-10-9909-
100)**

HEL 2012-001339 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 P3, Hakaniemenranta

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) yleisestä alueesta 10 K 100 (kiinteistötunnus 91-10-9909-100, os. Hakaniemenranta) liitekartan mukaisen noin 850 m²:n suuruisen määräalan Tuomas Toivoselle ja Nene Tsuboille perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun yleistä sauna varten 1.3.2012 – 28.2.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 255 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 4 661 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.3.2012 – 31.3.2013 on 5 049 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 2 300 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen



saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, ja vuokra-aluetta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

Vuokralaisen on ennen rakennustöihin ryhtymistä selvitettävä ja osoitettava maapohjan geotekninen kantavuus sekä muuri/kivikorien rakenteellinen kantavuus rakennukselle. Selvitys tulee toimittaa rakennusvirastoon Eero Sihvoselle rakennusviraston ylläpitotoimistoon. Jos selvitystä ei ole tehty, ei rakennustöihin saa ryhtyä ennen kuin asianmukaiset kantavuusselvitykset on tehty.

6

Vuokralainen vastaa kaikista mahdollisista hankkeen rakentamisen aiheuttamista korjauksista vuokra-alueella sekä vuokra-alueen ylläpidosta.

7

Kaikki vuokralaisen rakenteet, huoltotarvettoiminnot, istutukset ja kulkuväylät tulee mahtua vuokra-alueen sisäpuolelle. Irralliset rakenteet ja laitteet, kuten pyörätelineet ja jätteasiat, on sijoitettava rakennukseen kiinni, jotta alueen yleinen käyttö ei vaikeudu.

8

Yleinen kulku tulee turvata kevyenliikenteen väylillä. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella yleisen kevyenliikenteen väylän



kunnossapidosta, ellei vuokralaisen ja rakennusviraston välillä muuta sovita. Yleistä aluetta ei saa aidata.

9

Vuokra-alueen ja sen välittömän läheisyyden hoito- ja puhtaanapito on vuokralaisen vastuulla, ja se on hoidettava rakennusviraston antamien määräysten mukaisesti.

10

Vuokralaisen on sovittava huoltoajojärjestelyistä kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

11

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa välittömästi vuokra-alueeseen rajoittuen laiturin uuntia varten. Laiturin kiinnikkeiden muuriin asentamiselle on haettava hyväksyntä ja sijoituslupa rakennusvirastolta.

12

Vuokrattavalle alueelle rakennettava rakennus on osoitettava yleistä saunaa varten. Saunan on oltava yleisessä käytössä vähintään puolet aukioloajastaan. Vuokra-alueella saa harjoittaa saunatoiminnan lisäksi pienimuotoista kahvilatoimintaa.

13

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

14

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(S0110-141)

Vuokra-alueeseen kohdistuva lyhytaikainen vuokrasopimus (laskutustunnus S0110-134) merkitään 29.2.2012 päättyväksi.



09.02.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) yleisestä alueesta 10 K 100 (kiinteistötunnus 91-10-9909-100, os. Hakaniemenranta) liitekartan mukaisen noin 850 m²:n suuruisen määräalan Tuomas Toivoselle ja Nene Tsuboille perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun yleistä saunaa varten 1.3.2012 – 28.2.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 255 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2013 saakka on 4 661 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.3.2012 – 31.3.2013 on 5 049 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 2 300 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa



on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, ja vuokra-aluetta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

Vuokralaisen on ennen rakennustöihin ryhtymistä selvitettävä ja osoitettava maapohjan geotekninen kantavuus sekä muuri/kivikorien rakenteellinen kantavuus rakennukselle. Selvitys tulee toimittaa rakennusvirastoon Eero Sihvoselle rakennusviraston ylläpitotoimistoon. Jos selvitystä ei ole tehty, ei rakennustöihin saa ryhtyä ennen kuin asianmukaiset kantavuusselvitykset on tehty.

6

Vuokralainen vastaa kaikista mahdollisista hankkeen rakentamisen aiheuttamista korjauksista vuokra-alueella sekä vuokra-alueen ylläpidosta.

7

Kaikki vuokralaisen rakenteet, huoltotarvettoiminnot, istutukset ja kulkuväylät tulee mahtua vuokra-alueen sisäpuolelle. Irralliset rakenteet



ja laitteet, kuten pyörätelineet ja jäteastiat, on sijoitettava rakennukseen kiinni, jotta alueen yleinen käyttö ei vaikeudu.

8

Yleinen kulku tulee turvata kevyenliikenteen väylillä. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella yleisen kevyenliikenteen väylän kunnossapidosta, ellei vuokralaisen ja rakennusviraston välillä muuta sovita. Yleistä aluetta ei saa aidata.

9

Vuokra-alueen ja sen välittömän läheisyyden hoito- ja puhtaanapito on vuokralaisen vastuulla, ja se on hoidettava rakennusviraston antamien määräysten mukaisesti.

10

Vuokralaisen on sovittava huoltoajojärjestelyistä kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

11

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa välittömästi vuokra-alueeseen rajoittuen laituri uintia varten. Laiturin kiinnikkeiden muuriin asentamiselle on haettava hyväksyntä ja sijoituslupa rakennusvirastolta.

12

Vuokrattavalle alueelle rakennettava rakennus on osoitettava yleistä saunaa varten. Saunan on oltava yleisessä käytössä vähintään puolet aukioloajastaan. Vuokra-alueella saa harjoittaa saunatoiminnan lisäksi pienimuotoista kahvilatoimintaa.

13

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

14



Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(S0110-141)

Vuokra-alueeseen kohdistuva lyhytaikainen vuokrasopimus (laskutustunnus S0110-134) merkitään 29.2.2012 päättyväksi.

Esittelijä

Hakemus ja tiedot hakijoista

Tuomas Toivonen ja Nene Tsuboi ovat pyytäneet 4.1.2011 päivätyllä hakemuksellaan, että heille vuokrattaisiin perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun Merihaasta määräalan katualueesta yleisen saunan rakentamista varten.

Tuomas Toivonen / NOW for Architecture and Urbanism Oy on vuodesta 2001 lähtien ollut mukana mittavissa arkkitehtisuunnittelutöissä sekä suunnitellut räätälöityjä uudis- ja korjausrakentamishankkeita tilojen loppukäyttäjille. Hakija on myös mukana Helsingin Viikinmäkeen toteutettavassa ryhmärakentamiskorttelin suunnittelussa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Po. määräala kiinteistöstä 91-10-9909-100 kuuluu 30.9.1981 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8428 mukaiseen katualueeseen. Määräala on erikseen osoitettu istutettavalle katualueen osalle, jonka pinta-alasta korkeintaan 50 % saa käyttää kahvilan rakentamiseen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 300 k-m².

Määräala on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata määräala kiinteistöstä 91-10-9909-100 yleisen saunan rakentamista varten 1.3.2012 - 28.2.2042 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 17 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 311 euroa/k-m² (ind. 1828). Vuokra on hieman korkeampi kuin Vasikkasaaren Saunasaareissa sijaitsevan saunakylän vuokra. Vuokraa voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon po. saunan sijainti mantereella keskustan tuntumassa.

Vuokralaisen on noudatettava alueen rakentamisessa, kunnossapidosta ja muista erikseen mainituista vuokraehdoista



rakennusviraston määräyksiä sekä suunniteltava ja toteutettava alue yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston kanssa.

Rakennettava saunarakennus on oltava yleisessä käytössä vähintään puolet aukioloajastaan. Alueella saa saunatoiminnan lisäksi harjoittaa pienimuotoista kahvilatoimintaa.

Vuokra-aluetta ei saa aidata eikä alueen yleistä käyttöä kevyenliikenteen väylänä saa estää.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan määräalan vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1828)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1828)
300	17	311	255	4 661

Maaperäasiat

Kiinteistöviraston tonttiosaston tekemien selvitysten mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut. Mikäli rakentamisen yhteydessä kuitenkin havaittaisiin maaperän pilaantuneen, vuokralaisen tulee välittömästi ottaa yhteys kiinteistöviraston tonttiosastoon. Tonttiosasto vastaa tällöin maaperän pilaantuneisuustutkimuksista ja mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijä toteaa, että hanke on osa World Design Capital Helsinki 2012 –vuoden ohjelmaa.

Muut ehdot

Muutoin voitaneen noudattaa kaupungin tavanomaisia teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



Muut hallintokunnat

kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 85

Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräisyhtiöiden osakemerkintämaksujen määräytymisperiaatteiden sekä niiden osakkaaksi tulevien kiinteistöjen kanssa tehtävien sopimusmallien vahvistaminen

HEL 2012-001714 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 10., 20. ja 21. kaupunginosien Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla asuin- ja toimitila-alueilla noudatettaviksi seuraavat Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346319-8) ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346322-7) äänioikeudettomien osakkeiden (B-osakesarja) merkintähinnan määräytymisperiaatteet:

Kukin kiinteistönomistaja/-haltija merkitsee yhtiöstä hallinnoimansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Yhtiöiden hallitukset määrittävät ja päättävät B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteasema ja runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1. - 31.12.2012) pidetään Jätkäsaaren osalta 20,18 euroa/osake ja Kalasataman osalta 15,40 euroa/osake. Yleistä osaa korotetaan vuosittain (1.1.) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön merkittäväksi tulevalle osakkeelle.



B-osakkeen osakekohtainen kokonaismarkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Lisäksi lautakunta päätti osaltaan hyväksyä liitteinä nrot 2 - 3 olevan suunnittelu- ja toteutussopimusmallin sekä osakemarkintäsopimusmallin käytettäväksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n sekä järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden välillä.

Lopuksi lautakunta oikeuttaa osaltaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n tekemään edellä mainittuihin markintähintojen määräytymisperiaatteisiin sekä sopimusluonnoksiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteet
- 2 Osakemarkintäsopimusmalli
- 3 Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
- 4 Kaavio sopimusrakenteesta

Otteet

Ote
Hakijat

Taske
Kv/to

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 10., 20. ja 21. kaupunginosien Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla asuin- ja toimitila-alueilla noudatettaviksi seuraavat Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346319-8) ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346322-7) äänioikeudettomien osakkeiden (B-osakesarja) markintähinnan määräytymisperiaatteet:



Kukin kiinteistönomistaja/-haltija merkitsee yhtiöstä hallinnoimansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Yhtiöiden hallitukset määrittävät ja päättävät B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteasema ja runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1. - 31.12.2012) pidetään Jätkäsaaren osalta 20,18 euroa/osake ja Kalasataman osalta 15,40 euroa/osake. Yleistä osaa korotetaan vuosittain (1.1.) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen kokonaismerkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Lisäksi lautakunta päättäneen osaltaan hyväksyä liitteinä nrot 2 - 3 olevan suunnittelu- ja toteutussopimusmallin sekä osakemerkintäsopimusmallin käytettäväksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n sekä järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden välillä.

Lopuksi lautakunta oikeuttanee osaltaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n tekemään edellä mainittuihin merkintähintojen määräytymisperiaatteisiin sekä sopimusluonnoksiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä



Kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Jätkäsaaren ja Kalasataman uusille asuin- ja toimitila-alueille toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja että alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään. Samalla päätettiin, että alueiden toteuttamista ja hallinnointia varten perustetaan yhtiöt, joiden osakepääoman kaupunki merkitsee perustamisvaiheessa kokonaisuudessaan. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti myöntää yhtiöille kaupungin omavelkaiset takaukset järjestelmän toteuttamisen rahoittamisen vakuudeksi.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2010 (263 §) perustaa alueelliset yhtiöt jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten. Kaupunginhallitus päätti täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysyhtiöiden ja putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi ja yhtiöiden osakkaiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden välillä tehtävien osakemerkintää ja liittymistä sekä putkikeräysjärjestelmien käyttöehtoja koskevien sopimusten pääperiaatteet.

Jätkäsaaren alueen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy ja Kalasataman järjestelmän toteuttamista varten Kalasataman jätteen putkikeräys Oy. Yhtiöt ovat vielä kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Tulevaisuudessa järjestelmän käyttäjiksi tulevat kiinteistöt tulevat yhtiöiden osakkaiksi merkitsemällä yhtiöiden äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita. Jäteyhtiöt kattavat järjestelmän rakentamisesta aiheutuvat investoinnit näin saatavilla osakemerkintämaksuilla.

Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysjärjestelmien rakentaminen on aloitettu. Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysyhtiöt esittävätkin 1.2.2012 päivätyllä kirjelmällä, että kiinteistölautakunta hyväksyisi osaltaan yhtiöiden ja järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa tehtäviä suunnittelu-, toteutus- ja merkintäsopimuksia koskevat luonnokset sekä osakemerkintämaksujen määräytymisen periaatteet. Kiinteistöjen kanssa tehtävä käyttösopimus tuodaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2012 aikana ennen järjestelmien käyttöönottoa.

Esittelijä

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Jätkäsaaren ja Kalasataman uusille asuin- ja toimitila-alueille toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä. Kaupunginhallitus päätti puolestaan



8.3.2010 (263 §) perustaa alueelliset yhtiöt jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten.

Jätkäsaaren alueelle rakennettavan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä "JJP") ja Kalasataman osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä "KJP"). JJP (Y-tunnus 2346319-8) on merkitty kaupparekisteriin 6.9.2010 ja KJP (Y-tunnus 2346322-7) 11.8.2010 (jäljempänä JJP ja KJP yhdessä jäteyhtiöt). Jäteyhtiöt ovat vielä kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Molemmat yhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella, eikä yhtiöiden tavoitteena ole siten tehdä toiminnallaan voittoa.

Jäteyhtiöt ovat kilpailuttaneet julkisessa hankintamenettelyssä (kilpailullinen neuvottelumenettely) yhteisesti putkikeräysjärjestelmän toimittajan, joka vastaa molemmilla alueilla järjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta kokonaisvastuuperiaatteen mukaan. Kilpailutuksen voitti YIT Kiinteistötekniikka Oy, jonka yhteistyökumppanina toimii maailman johtava alueellisten putkikeräysjärjestelmien toimittaja ruotsalainen Envac Ab. Hankintasopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2011. Hankinnan arvo on noin 20 vuotta kestävä ylläpitojakson kanssa kokonaisuudessaan noin 100 milj. euroa. Putkikeräysjärjestelmän runkoverkon rakentaminen on aloitettu molemmilla alueilla. Putkikeräysjärjestelmä pyritään ottamaan käyttöön Jätkäsaaren alueella kevään 2013 aikana ja Kalasatamassa saman vuoden syksyllä.

Putkikeräysjärjestelmän keskeiset toimintaperiaatteet on selostettu esityslistan liitteenä 1 olevassa esityksessä. Esityksen oheen on liitetty myös havainnekuvia jo toteutetuista järjestelmistä. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla putkikeräysjärjestelmällä kerättäviä jätelajikkeita on neljä: sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki.

Alkuperäisten suunnitelmien mukaan jäteyhtiöiden tarkoitus oli vastata ainoastaan putkikeräysjärjestelmän yleisten osien eli jätteiden koontaseman ja runkoverkon toteuttamisesta ja kunkin järjestelmän käyttäjäksi tulevan kiinteistön hankkia ja omistaa kiinteistöään palvelevat kiinteistökohtaiset järjestelmän osat eli jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputken. Hankkeiden jatkosuunnittelun aikana on kuitenkin osoittautunut perustelluksi ja järkeväksi, että jäteyhtiöt vastaisivat myös kiinteistökohtaisten järjestelmän osien toteuttamisesta, jotka rakennettaisiin siis yhtiöiden omistukseen. Tällä tavalla varmistetaan järjestelmän käyttäjien (asukkaiden) sekä järjestelmän häiriöttömän toiminnan kannalta keskeisimpien järjestelmän osien, eli jätteen syöttöpisteiden, tasalaatuinen ja korkeatasoinen ylläpito sekä turvataan jätteen putkikeräysjärjestelmän kehittämismahdollisuudet myös pitkällä



tähtäimellä. Jäteyhtiöiden yhtiökokoukset päättivätkin Helsingin kaupungin konsernin johdon myöntämän ennakosuostumuksen perusteella keväällä 2011 muuttaa yhtiöiden yhtiöjärjestystä siten, että jäteyhtiöt voivat ottaa vastattavakseen myös kiinteistökohtaiset putkikeräysjärjestelmän osat.

Kustannukset

Jätkäsaaren ja Kalasataman putkikeräysjärjestelmien toteutuksen valmistelun pohjaksi vuosina 2008 ja 2009 teetetyissä selvityksissä putkikeräysjärjestelmän yleisten osien (koonta-asema ja runkoverkko) reaalikustannuksiksi arvioitiin Jätkäsaarella keskimäärin noin 21 e/k-m² ja Kalasataman osalta keskimäärin noin 14 e/k-m². Kiinteistökohtaisten järjestelmän osien (syöttöpisteet ja kiinteistöputki) kustannusten arvioitiin puolestaan olevan keskimäärin noin 22 e/k-m². Näin ollen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi on Jätkäsaaren osalta arvioitu muodostuvan keskimäärin noin 40-45 e/k-m² ja Kalasataman osalta noin 35-40 e/k-m².

Jäteyhtiöt ovat putkikeräysjärjestelmän kilpailutuksen jälkeen laatineet kilpailutuksessa saatujen yksikköhintojen sekä hankintasopimuksessa sovittujen yksikköhintojen tarkistusemekanismien perusteella tarkennetun arvion putkikeräysjärjestelmän yleisten osien kustannuksista. Laskelmien perusteella putkikeräysjärjestelmän yleisten osien nimelliskustannukseksi muodostuisi Jätkäsaaren osalta keskimäärin noin 25 e/k-m² ja Kalasataman osalta keskimäärin noin 22 e/k-m². Reaalikustannukseksi muodostuisi tällöin 2 %:n inflaatio-olettamalla Jätkäsaaren osalta noin 22 euroa/k-m² ja Kalasataman osalta noin 18 euroa/k-m². Ero Jätkäsaaren ja Kalasataman välillä selittyy pääosin Jätkäsaaren kalliimmalla koonta-asemainvestoinnilla sekä Jätkäsaaren alueen Kalasataman aluetta alhaisemmalla kokonaisrakennusoikeuden määrällä, jotka nostavat investoinnin kustannusta euroa/k-m².

Kiinteistökohtaisten järjestelmän osien kustannus vaihtelee kiinteistökohtaisesti kulloisellekin kiinteistölle asennettavien syöttöpisteiden määrän ja laadun sekä kiinteistöputken pituuden mukaan. Lisäksi kustannuksiin (e/k-m²) vaikuttaa kiinteistön rakennusoikeus. Kustannusten määrittäminen yleisellä tasolla on siten haastavaa. Kiinteistökohtaisista järjestelmän osista aiheutuvien kustannusten ei kuitenkaan arvioida ainakaan merkityksellisesti ylittävän esiselvitysvaiheessa tehtyä arviota (keskimäärin noin 22 euroa/k-m²).

Tehtyjen selvitysten ja tarkennettujen laskelmien perusteella näyttäisi siis siltä, ettei putkikeräysjärjestelmän investointikustannukset ainakaan merkityksellisesti ylitä aiemmin tehtyjä alustavia arvioita.



Putkikeräysjärjestelmän käyttökustannuksista ei ole vielä tehty tarkentavia laskelmia. Käyttökustannusten suuruus riippuu merkittävästi siitä, missä määrin järjestelmän korvausinvestoinnit huomioidaan laskelmissa. Käyttökustannuslaskelmat on tarkoitus tehdä vuoden 2012 aikana. Tulokset esitetään kiinteistölautakunnalle samassa yhteydessä, kun kiinteistölautakunnalle esitetään käyttösopimuksen hyväksyminen.

Käyttäjäksi tulevien kiinteistöjen kanssa tehtävät sopimukset

Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa on tarkoitus tehdä kolme eri sopimusta, jotka määrittelevät järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen ja jäteyhtiöiden välisiä oikeuksia ja velvoitteita.

Suunnittelu- ja toteutussopimus

Ensimmäisessä vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa suunnittelu- ja toteutussopimuksen, jolla jäteyhtiöt ja kiinteistön toteuttajat sopivat jäteyhtiön ja kiinteistöjen toteuttajan välisistä urakkarajoista sekä toteutukseen liittyvistä vastuukysymyksistä. Suunnittelu- ja toteutussopimus pyritään tekemään talosuunnittelun alkuvaiheessa.

Suunnittelu- ja toteutussopimusluonnos on esityslistan liitteenä 2.

Merkintäsopimus

Toisessa vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa osakemerkintäsopimuksen. Osakemerkintäsopimuksella putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi tulevan kiinteistön omistaja/haltija merkitsee tonttinsa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (osake/k-m²) ja suorittaa tätä vastaan osakemerkintämaksun, jolla jäteyhtiöt rahoittavat putkikeräysjärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut. Osakemerkintämaksun määräytymisperiaatteet on selostettu jäljempänä. Osakemerkintäsopimus pyritään tekemään noin kolmen kuukauden kuluttua tontin luovutusasiakirjan (pitkäaikainen maanvuokrasopimus/ kauppakirja) allekirjoittamisesta edellyttäen, että kiinteistökohtaisten putkikeräysjärjestelmän osien kustannukset ovat selvillä.

Merkintäsopimusluonnos on esityslistan liitteenä 3.

Käyttösopimus

Kolmannessa vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistön omistajien/haltijoiden kanssa käyttösopimuksen, jossa määritetään



putkikeräysjärjestelmän käyttöön ja ylläpitoon liittyvät ehdot sekä putkikeräysjärjestelmän käytöstä perittävät maksut.

Käyttösopimusta ei ole vielä laadittu. Käyttösopimusluonnos tuodaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2012 aikana ennen järjestelmien käyttöönottoa.

Sopimusrakenne

Jätteen putkikeräysjärjestelmän toteutuksen sopimusrakenne on esitetty kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 4 olevassa kaaviossa.

Osakemerkintämaksujen määräytymisen periaatteet

Jäteyhtiöt ovat teettäneet PriceWaterhouseCooper Oy:llä (PwC) selvityksen osakemerkintämaksujen määräytymisestä. Selvitys valmistui elokuussa 2011.

Selvitykseen perustuen jäteyhtiöt esittävät, että jäteyhtiöiden B-osakesarjan osakkeiden kokonaisosakemerkintämaksut muodostuisivat seuraavien periaatteiden mukaan:

Kukin kiinteistönomistaja/-haltija merkitsee jäteyhtiöistä omistamaansa/hallinnoimaansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän JJP:n/KJP:n äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Yhtiöiden hallitukset määrittävät ja päättävät B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteasema ja runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1.-31.12.2012) pidetään JJP:n osalta 20,18 euroa/osake ja KJP:n osalta 15,40 euroa/osake. Yleistä osaa korotetaan vuosittain (1.1.) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) JJP:lle/KJP:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan



tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen kokonaismerkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Merkintämaksun yleisen osan (perusosan) lähtötaso olisi siis vuonna 2012 Jätkäsaaren osalta 20,18 euroa/osake ja Kalasataman osalta 15,40 euroa/osake. Merkintämaksun yleistä osaa (perusosaa) tarkistettaisiin vuosittain (1.1.) 5 %:lla. Keskimääräiseksi reaalisesti osakemerkintämaksun yleiseksi osaksi (perusosaksi) muodostuisi tällöin 2 %:n inflaatio-olettamalla Jätkäsaaren osalta noin 24 euroa/osake ja Kalasataman osalta noin 21 euroa/osake. Korkeimmillaan reaalin osakemerkintämaksun perusosa olisi Jätkäsaaren osalta noin 29 euroa/osake vuonna 2025 ja Kalasataman osalta noin 21 euroa/osake vuonna 2030. Edellä mainittuihin osakemerkintämaksun yleisiin osiin (perusosiin) on sisällytetty 10 %:n kustannusvaraus, jolla varaudutaan hankkeiden erittäin pitkistä toteutusajasta johtuviin ennakoimattomiin kustannusnousuihin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteet
- 2 Osakemerkintäsopimusmalli
- 3 Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
- 4 Kaavio sopimusrakenteesta

Otteet

Ote
Hakijat

Taske
Kv/to

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 86

**Esitys kaupunginhallitukselle Sörnäistenniemen
asuinkerrostalotontin myyntiperusteiksi (Sörnäinen, Kalasatama,
tontti 10590/3)**

HEL 2012-001732 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvä korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontti (AK) nro 3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ($k\text{-m}^2$) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän ($3\,000\text{ k-m}^2$, 300 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta $1\,400\text{ euroa/k-m}^2$ sekä liiketilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 700 euroa/k-m^2 .

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.



2

Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudattamia tavanomaisia ehtoja, tontinluovutuskilpailuohjelman ja sen liitteiden ehtoja sekä kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tämän päätöksen mukaisen, liitteenä olevan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuksimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Myytävän tontin kerrosala on 3 300 k-m², josta on oltava liiketilaa vähintään 300 k-m². Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille tulisi vahvistaa myyntiperusteet. Tontin myyntihinnaksi esitetään noin 4,4 milj. euroa, kun asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen 700 euroa/k-m². Koska tontin kauppahinta ylittää 2 milj. euroa, kaupunginhallitus päättää myynnistä.

Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien toteuttaja syyskuussa 2012, jolloin tontin myyntiperusteiden tulisi olla vahvistettu. Tällöin voidaan tehdä Helsingin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Rakentaminen voidaan aloittaa tontilla arviolta kesällä tai syksyllä vuonna 2013.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
800012-62637

Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6
Alvnro
FI02012566



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

Liitteet

- 1 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Luovutusasiakirjojen erityisehdot
- 3 Havainnekuva
- 4 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvä korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontti (AK) nro 3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liikeilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liikeilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ($k\text{-m}^2$) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän ($3\,000\text{ k-m}^2$, 300 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta $1\,400\text{ euroa/k-m}^2$ sekä liikeilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 700 euroa/k-m^2 .

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään



samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudattamia tavanomaisia ehtoja, tontinluovutuskilpailuohjelman ja sen liitteiden ehtoja sekä kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tämän päätöksen mukaisen liitteenä olevan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Myytävän tontin kerrosala on 3 300 k-m², josta on oltava liiketilaa vähintään 300 k-m². Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille tulisi vahvistaa myyntiperusteet. Tontin myyntihinnaksi esitetään noin 4,4 milj. euroa, kun asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen 700 euroa/k-m². Koska tontin kauppahinta ylittää 2 milj. euroa, kaupunginhallitus päättää myynnistä.

Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien toteuttaja syyskuussa 2012, jolloin tontin myyntiperusteiden tulisi olla vahvistettu. Tällöin voidaan tehdä Helsingin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä



rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Rakentaminen voidaan aloittaa tontilla arviolta kesällä tai syksyllä vuonna 2013.

Esittelijä

Varauspäätös

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

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

Lopuksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Kilpailun aikataulu ja kilpailuohjelma

Tontinluovutuskilpailu alkaa, kun lautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman "Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012". Kilpailuohjelman liitteinä ovat muun muassa esityslistan liitteinä 1 – 2 olevat rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus ja luovutusasiakirjojen erityisehdot.

Kilpailuehdotukset tulee jättää kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun viimeistään 31.5.2012 klo 15.00. Kilpailun arvostelu pyritään tekemään kesäkausi huomioon ottaen tästä kolmen kuukauden kuluessa. Arviointiryhmä tekee tuolloin kiinteistövirastolle esityksensä kilpailun ratkaisuksi. Lautakunnassa asia on tarkoitus käsitellä syyskuussa 2012.

Kolmen kuukauden kuluessa ratkaisun tekemisestä kaupungin ja kilpailun voittajan välillä tehdään rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki varaa tontin kilpailun voittajalle ja jossa tämä sitoutuu rakentamaan kohteen esittämiensä suunnitelmien ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti sekä noudattamaan rakentamisessa kilpailuohjelman mukaista aikataulua.

Kilpailun voittaja luovuttaa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan kaupungille rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.



Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman aluetyöryhmässä, joka tarkastaa myös arviointiryhmän mahdollisesti antamien jatkosuunnitteluohjeiden toteutumisen.

Kaupunki myy tontin, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on kaupungin puolelta allekirjoitettavissa. Rakennustyöt tontilla on aloitettava viimeistään yhdeksän kuukauden kuluessa rakentamis- ja esisopimuksen allekirjoittamisesta, ja rakennusten tulee olla kokonaan valmiita viimeistään kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Havainnekuva on esityslistan liitteenä 3.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontti 10590/3 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI).

Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m², josta 300 k-m² tulee rakentaa liiketilana. Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Määräys ei koske vuokra-asuntoja.

Korttelin keskellä on korttelipiha, jolla sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet ja jonka alle sijoitetaan tontin autopaikat yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkanormi on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m².

Tonttia 10590/3 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 873 m² ja osoite Capellan puistotie 2.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780 on esityslistan liitteenä 4.

Asuntojen myyntihinta

Tontti 10590/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, minkä vuoksi asunnoille ei määritellä etukäteen hintapuitetta. Tämän vuoksi rakennuttaja määrittelee vapaasti asuntojen myyntihinnan, johon sisältyy muun muassa tontin autopaikkojen ja korttelipihan rakennuskustannukset.

Tontin myyntihinta



Tontti (AK) 10590/3 esitetään myytäväksi, jolloin sen myyntiperusteet tulee määritellä etukäteen.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.5.2011 (108 §) vahvistaa arviolausunnon perusteella myyntiperusteet po. tontin lähetyvillä sijaitsevalle tontille (AK) 10583/1 siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan markkina-arvo oli 1 500 euroa/ k-m² ja liikerakennusoikeuden markkina-arvo 750 euroa/ k-m².

Nyt myytäväksi esitettävä tontti on, kuten arviolausunnon kohteena ollut tontti, rakentamaton asuinkerrostalotontti Helsingin Kalasataman alueella meren rannalla. Tontin 10583/1 markkina-arvo määriteltiin tuolloin kauppa-arvomenetelmällä eli vertaamalla toteutuneita rakentamattomien tonttikauppojen hintoja ja kauppojen kohteiden ominaisuuksia arvion kohteeseen. Tontti 10583/1 oletettiin rakentamiskelpoiseksi ja pilaantumattomaksi. Selvitysten mukaan perustamiskustannusten osuus oli arviolta noin 130 -140 euroa/k-m².

Vertailtavan tontin 10590/3 sijainti on myös poikkeuksellisen hyvä ja mitä ilmeisimmin yksi Sörnäistenniemen kaava-alueen parhaista. Tontin perustamiskustannusten osuus on arviolta noin 221 euroa/k-m². Tontti lienee sijainniltaan lähes samaa tasoa kuin tontti 10583/1, koska siltä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Ottaen lisäksi huomioon mainitun arviolausunnon arviointitarkkuuden vaihteluväli, alueen keskeneräisyys ja käyttäminen pitkään rakennustyömaana, tontin arvioidut suuremmat perustamiskustannukset sekä erityisesti tavoitteena olevan riittävän kilpailun ja erittäin korkealaatuisten ehdotusten turvaaminen sekä kaupunginvaltuuston päätöksessä tontille 10583/1 vahvistetut myyntiperusteet tontin 10590/3 asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen 700 euroa/k-m². Tällöin tontin myyntihinta olisi noin 4,4 milj, euroa.

Tontinluovutuskilpailuissa on perinteisesti pyritty siihen, kuten myös tontin 10583/1 hinnoittelussa, ettei korkeampi myyntihinta johtaisi siihen, ettei kilpailuun olisi riittävää kiinnostusta tai ettei kilpailuun saataisi riittävän korkealaatuisia ehdotuksia. Hankkeessa on ensisijaisena tavoitteena saada aikaan erittäin korkealaatuisia taloja ja asuntoja. Lisäksi tontille 10590/3 esitetty hinta ylittää selvästi alueelle aikaisemmin määritellyt tonttien eri pääkäyttötarkoitusten mukaiset myyntihinnat lukuun ottamatta tontin 10583/1 myyntihintaa. Koska tontin kauppahinta ylittää 2 milj. euroa, kaupunginhallitus päättää myynnistä.

Tontin myyntiperusteet tulisi olla vahvistettu siinä vaiheessa, kun kilpailu syksyllä 2012 ratkaistaan. Tällöin tehdään muun muassa



kaupungin ja kilpailun voittajan välillä tontin 10590/3 osalta rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Luovutusasiakirjojen erityisehdot
- 3 Havainnekuva
- 4 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 87

**Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Sörnäistenniemen korttelissa
nro 10590 (tontit 10590/1 - 9)**

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

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

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 1 olevan ohjelman
”SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590
TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012” ja
järjestää tontinluovutuskilpailun.

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

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

Lopuksi lautakunta päätti, ettei Energiatehokkaamman asumisen
puolesta ry:n perustettavien As Oy Merituuli-, As Oy Helsingin
Lounaistuuli- ja As Oy Helsingin Länsituuli -nimisten yhtiöiden lukuun
tekemä liitteenä nro 2 oleva tonttien 10590/1 – 3 varaamista koskeva
hakemus anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Kilpailuohjelma 9.2.2012 |
| 2 | Varaushakemus |
| 3 | Luettelo tontinluovutuskilpailuun kutsuttavista |
| 4 | Hitas-työryhmän lausunto |

Otteet

Ote

Ksv/ asemakaavaosasto
Taske/ kehittämisosasto
Hkr/ katu- ja puisto-osasto
Kv/ hallinto-osasto

Otteen liitteet



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä liitteenä nro 1 olevan ohjelman "SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012" ja järjestää tontinluovutuskilpailun.

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

Vielä lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään tontinluovutuskilpailuun kutsuttavista sekä vähäisistä muutoksista ja tarkennuksista kilpailuohjelmaan.

Lopuksi lautakunta päättäneen, ettei Energiatieteiden tutkimuskeskuksen asumisen puolesta ry:n perustettavien As Oy Merituuli-, As Oy Helsingin Lounaistuuli- ja As Oy Helsingin Länsituuli -nimisten yhtiöiden lukuun tekemä liitteenä nro 2 oleva tonttien 10590/1 – 3 varaamista koskeva hakemus anna aiheutta enempää toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Kalasataman Sörnäistenniemiessä järjestetään Fiskarin korttelissa nro 10590 alueen kolmas tontinluovutuskilpailu, jonka perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan kaksi asuinkerrostalotonttia ja myydään yksi. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m², josta vähintään 300 k-m² tulee olla liiketilaa. Kahdelle vuokrattavalle tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin ja kolmannelle myytävälle vapaarahoitteista omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Lisäksi kilpailun voittaja rakentaa korttelin yhteispihatontille asuntotontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantena, sekä korttelin viidelle kaupunkipientalotontille perustukset. Hitas-asuntojen keskimääräiset myyntihinnat saavat olla enintään 3 700 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 12/2011 (RKI 2010 = 100, pisteluku 104,1). Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien rakennuttaja syyskuussa 2012.

Kilpailuohjelman mukaan ensimmäisen tontin rakentaminen alkaa syksyllä 2013. Kilpailun ratkaisemisen jälkeen ilmoitetaan korttelin viisi kaupunkipientalotonttia haettavaksi erikseen konsulttivetoiseen ja/tai omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen. Sörnäistenniemen alueella on yhteensä 37 kaupunkipientalotonttia, jotka toteutetaan konsulttivetoisena ja/tai omatoimisena rakennuttamisena tai ainakin



niin, että asukkaat voivat osallistua asuntojensa suunnitteluun ja mahdollisesti myös rakennuttamiseen.

Esittelijä

Hakemus

Energiatehokkaamman asumisen puolesta ry:n on toimittanut perustettavien As Oy Merituuli-, As Oy Helsingin Lounaistuuli- ja As Oy Helsingin Länsituuli -nimisten yhtiöiden lukuun liitteenä 2 olevan tonttien 10590/1 - 3 varaamista koskevan hakemuksen.

Yhtiöiden tarkoitus on ollut rakentaa koerakentamishankkeina tonteille asuinrakennuksia, joissa perinteisten energiamuotojen rinnalla käytettäisiin aurinkosähkö-, maa-/merilämpö- ja tuulienergiaa yhdistettynä energiatehokkaisiin lämmöntalteenottoon ja ilmanvaihtoon liittyviin ratkaisuihin.

Varauspäättös

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.

Kilpailuohjelma

Tontinluovutuskilpailua varten on laadittu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston edustajien yhteistyönä esityslistan liitteenä 1 oleva ehdotus kilpailun ohjelmaksi: "SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012".

Kilpailuohjelma noudattelee melko tarkasti aiempia vastaavia ohjelmia. Kilpailuohjelmassa on selostettu melko laajasti kilpailukohdetta.



Sijaintikartta, ote asemakaavasta ja havainnekuva tonteista ovat kilpailuohjelman liitteinä.

Kysymyksessä on kutsukilpailu

Kysymyksessä on kutsukilpailu eikä täysin avoin kilpailumenettely. Tämä on todettu selkeimmäksi menettelyksi tällaisissa laatukilpailuissa. Kilpailuun on kuitenkin tarkoitus kutsua kaikki rakennuttajat ja urakoitsijat, joiden arvioidaan kykenevän toteuttamaan hankkeen.

Lista kilpailuun kutsuttaviksi suunnitelluista on esityslistan liitteenä 3. Mikäli kilpailun alkamisen jälkeen muutkin tahot haluavat kilpailuasikirjat, kutsutaan ne kilpailuun, mikäli niiden arvioidaan voivan toteuttaa hankkeen. Kilpailuun kutsuttavista voisi tonttiosaston osastopäällikkö tehdä päätökset.

Kilpailukohteena on kolme kerrostalotonttia ja kannenalainen pysäköintilaitos

Kilpailualueena on Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteli nro 10590. Kilpailun kohteena ovat tontit (AK) 10590/1 - 3 sekä tontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen 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. Nämä kolme kerrostalotonttia ovat varsinainen kilpailukohde.

Asemakaavan mukaisesti rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattuja ja pihajulkisivujen on oltava pääosin rapattuja.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkattona ja terassina, koska kilpailualueen läheisyyteen on tulossa useita huomattavan korkeita rakennuksia, joista avautuu hyvät näkymät asuinkerrostalojen kattomaisemaan.

Lisäksi alueella 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.

Rakennusten tulee olla tasakattoisia ja katoille tulee rakentaa terassi. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenäinen. Rakennuksien tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua



naapureistaan. Näin pyritään mahdollisimman monimuotoiseen kaupunkikuvaan pienimittakaavaisilla ja kapeilla kaduilla.

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

Kilpailun tarkoitus ja sisältö

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

Kilpailun tarkoituksena on:

- 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 kantena, 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.

Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Arviointiryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tontin rakennuttajan valitsemiseksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista



oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

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

Ehdotusten laadun arvioinnissa tullaan kiinnittämään 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).

Asukkaiden valittavissa olevat varusteet ja pintamateriaalit eivät sisälly kilpailuehdotusten arvosteluun.

Asuntojen keskikoko ja lukumäärä

Kaupunginhallituksen tonttien varauspäätöksessä 23.2.2009 (276 §) määriteltiin korttelin nro 10590 asuntojen lukumääräksi enintään 94. Edelleen kaupunginhallitus päätti seuraavaa:

- Varauksien saajien, lukuun ottamatta vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen varattavia tontteja, tulee noudattaa kunkin varattavan tontin kohdalla mainittua asuntojen enimmäismäärää. Painavasta suunnittelusta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen enimmäismäärä voidaan kuitenkin ylittää enintään 10 %.

Kaupunkipientalotonteille on ajateltu rakennettavan viisi asuntoa. On tietenkin mahdollista, että tonteille tulee kaksikin asuntoa esim. sivuasuntoratkaisuissa. Laskennallisesti korttelin muille tonteille voidaan rakentaa enintään 89 asuntoa, mutta perustelluista syistä kuitenkin enintään 98 asuntoa. Kerrostalojen asuntojen keskikooksi muodostuisi näin vähintään 91 k-m² eli noin 73 as-m².



Kilpailuohjelman mukaan omistusasuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Painavasta suunnittelullisesta syystä asuntojen vähimmäiskeskikoosta voidaan poiketa 10 %. Kilpailijoiden tulee esittää perustelut 75 as-m²:iä pienemmälle keskikoolle. Mainittu pienempi keskikoko edellyttää rakennuslautakunnan hyväksymää vähäistä poikkeamista tai kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöstä.

Tonttien vuokrat ja myyntihinta sekä Hitas-asuntojen hinta määritellään etukäteen

Kilpailussa haetaan siis korkealaatuisimpia suunnitelmia sekä tonteille rakennuttajaa. Vain suunnitelmien laatu ratkaisee kilpailun.

Tontit 10590/1 ja 2 esitetään vuokrattavaksi vapaarahoitteisia omistus-asuntoja varten Hitas I -ehdoin. Tontti 10590/3 esitetään myytäväksi ja toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistus-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, joten rakennuttaja määrittelee asuntojen myyntihinnan, johon sisältyy tontin autopaikkojen rakennuskustannukset sekä osuus yhteispihan rakennuskustannuksista.

Tonttien 10590/1 ja 2 vuokrausperusteet sekä Hitas-asuntojen hintapuite tulee määritellä etukäteen. Tontin 10590/3 myyntiperusteet tulee myös määritellä etukäteen.

Hitas-tuotantoon osoitettujen tonttien kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 640 euroa tämän päivän hintatasossa (12/2011, ind. 1828). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Tontin myyntihinnaksi esitetään asuinrakennusoikeuden osalta 1 400 euroa/k-m² ja liiketilan osalta 700 euroa/k-m² (12/2011, ind. 1828), mitä tullaan tarkistamaan tontin myyntihetkellä voimassa olevan viimeisimmän vahvistetun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan.

Tonttien 10590/1-2 vuokrausperusteista ja tontin nro 3 myyntiperusteista on erillinen esitys tällä lautakunnan esityslistalla.

Hintapuitteen laskutapa

Asuntojen myyntihinta Hitas-tuotannossa lasketaan seuraavasti:

Hintapuitetta korjataan rakennuskustannusindeksin muutoksella kilpailun alkamisajankohdasta rakennustöiden aloitusajankohtaan. Hankkeen kokonaishinta on lopullisten suunnitelmien mukaisten myytävien asuntoneliöiden ja indeksikorjatun hintapuitteen tulo. Kokonaishinta jaetaan asuntojen hinnoiksi asuntojen jyvityksen mukaan, joten yksittäisten asuntojen hintojen summan tulee olla sama



tai vähemmän kuin kokonaishinta. Hintapuitteeseen sisältyy tonttien autopaikkojen ja yhteispihan kannen rakennuskustannukset.

Hitas-työryhmän käsittely

Hitas-työryhmä käsitteli kilpailuohjelmaa ja hintapuitetta kokouksessaan 27.1.2012 ja antoi lausuntonsa lautakunnalle. Hitas-työryhmä puoltaa esityslistan liitteenä 4 olevassa lausunnossaan kilpailuohjelman hyväksymistä sekä esittää hintapuitteeksi 3 700 euroa asuntoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksiin 12/2011.

Kalasadamaan tulee runsaasti Town House- eli kaupunkipientaloja

Sörnäistenniemen kaava-alueella on yhteensä 37 kaupunkipientalotonttia, joista siis viisi on tässä kilpailukorttelissa. Ajatuksena on, että suuri osa näistä tonteista toteutettaisiin konsulttivetoisena ja/tai omatoimisena ryhmärakennuttamisena. Kaikilla tonteilla on tavoitteena menettely, jossa tulevat asukkaat voivat osallistua asuntojensa suunnitteluun ja mahdollisesti rakennuttamiseenkin.

Rakennuttaja toteuttaa kaupunkipientalojen perustukset ja yhteispihan

Tässä kohteessa rakennuttaja vastaa yhteispihan kannen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä myös tonttien 10590/4 - 8 autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelusta ja perustusten rakentamisesta eli paalutuksesta, salaojista, pohjalaatasta, tonttien rajoille tulevista palomuuureista, tonttiliittymistä sekä yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta kilpailuohjelman liitteenä 13 olevien kaupunkipientalotonttien ratkaisuperiaatteiden mukaisesti. Näistä rakentamistoimenpiteistä sovitaan erikseen rakennuttajan kanssa.

Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen luvan hakemista.

Kaupunkipientalotontit toteutetaan omatoimisena ryhmärakennuttamisena

Kaupunkipientalotontit rakennetaan valmiiksi eri hankkeena. Kaupunkipientalotontit ilmoitetaan haettavaksi konsulttivetoiseen ja/tai omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen. Vaikka kaupunkipientalot ovatkin kukin omalla tontillaan eikä niille tarvitse perustaa asunto-osakeyhtiötä, on niiden toteuttamisen kuitenkin arvioitu edellyttävän tiivistä yhteistyötä. Talot tulee rakentaa samanaikaisesti korttelin muiden rakennusten kanssa.



Kaupunkipientalotonttien varauksensaajat pyritään valitsemaan niin aikaisessa vaiheessa, että he pystyvät vaikuttamaan muun korttelin rakennuttajan velvoitteena oleviin suunnitelmiin ja rakennuttamiseen kaupunkipientalotonteilla. Kaupunkipientalotonttien omatoimiset rakennuttajat vastaavat niille tehtävien urakoiden ym. kustannuksista. Mahdollisesti omatoiminen rakennuttajaryhmä haluaa rajata suuremman osan toimenpiteistä itselleen tai haluaa rakennuttaa hankettaan pitemmälle yhdessä korttelin muiden tonttien rakennuttajan kanssa.

Tonttiosasto pyrkii tekemään kaupunkipientalojen varauksensaajista lautakunnalle esityksen tämän esityksen hyväksyminen jälkeen. Jo tässä vaiheessa on kuitenkin selvää, että hankkeiden toteutuksen yhteensovittaminen on vaativa tehtävä.

Kilpailun kulku

Kilpailun alkaa, kun lautakunta on hyväksynyt ohjelman ja hintapuitteen. Kilpailuasiakirjat ovat saatavissa kiinteistöviraston internet-sivuilla (www.hel.fi/kv/tontti).

Kilpailuehdotukset tulee jättää kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun viimeistään 31.5.2012 klo 15.00 mennessä. Kilpailun arvostelu pyritään tekemään kesän aikana, minkä jälkeen arviointiryhmä tekee kiinteistövirastolle esityksensä kilpailun ratkaisuksi. Lautakunnassa asia on tarkoitus käsitellä syyskuussa 2012.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman alueryhmässä, mikä tarkistaa myös arviointiryhmän mahdollisesti antamien jatkosuunnitteluohjeiden toteutumisen. Tämän jälkeen suunnitelmat käsitellään Hitas-työryhmässä, joka antaa lausuntonsa laadusta kiinteistövirastolle. Asunto-osaston osastopäällikkö päättää suunnitelmien ja hinnan hyväksymisestä.

Kaupungin ja kilpailun voittajan kesken tehdään rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jossa rakennuttaja sitoutuu rakentamaan kohteen esittämiensä suunnitelmien ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti sekä myymään Hitas-asunnot hintapuitteen mukaisilla hinnoilla ja noudattamaan rakentamisessa kilpailuohjelman mukaista aikataulua. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksestä.



Mainitun sopimuksen noudattamisen vakuudeksi rakennuttajan tulee asettaa kaupungin hyväksymä vakuus ja sitoutua maksamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa, jos rikkoo sopimuksen määräyksiä. Mahdollisen sopimussakon määrä voisi olla kunkin tontin ja vuokra-alueen osalta kulloinkin enintään 500 000 euroa. Vakuuden määrä olisi 500 000 euroa.

Edellä kuvatulla menettelyllä pyritään varmistamaan, että kilpailussa voittanutta ja lautakunnan valitsemaa ehdotusta noudatetaan myös rakennuslupapiirustuksissa sekä rakentamisessa. Normaali hankkeen kehittäminen on tietenkin tarpeen, mutta kilpailuehdotuksessa esitettyä laatutasoa ei saa huonontaa jatkosuunnittelussa.

Arvostelun yhteydessä arviointiryhmä määrittelee tarvittavat kehittämistoimenpiteet, jotka on toteutettava jatkosuunnittelussa Hitas-prosessin yhteydessä. Vaatimukset kehittämistoimenpiteiksi tulee kuitenkin olla selkeästi tonttien 10590/1 ja 2 osalta annettuun kustannuspuutteeseen mahtuvia.

Rakentaminen alkanee kesällä tai syksyllä 2013

Tonteilla on lainvoimainen asemakaava, ja niiden arvioidaan olevan rakennuskelpoisia. Kilpailun ratkaisemisen jälkeen suunnittelua jatketaan ja haetaan rakennuslupa, joten rakentamaan päästäneen kesällä tai syksyllä 2013. Rakentaminen on aloitettava ensimmäisellä tontilla yhdeksän kuukauden kuluessa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta. Asuntojen tulee valmistua ensimmäisellä tontilla kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Myös muille tonteille määritellään mainitussa sopimuksessa määräajat. Kiinteistölautakunta voi myöntää määräaikoihin pidennystä, mikäli syy on rakennuttajasta riippumaton.

Hitas-ehdot

Tontit 10590/1 ja 2 vuokrataan Hitas I -ehdoin, joten kaupunki tulee yhtiöihin osakkaaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Mikäli asunto-osakeyhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö kuuluu ns. uuden sääntelyjärjestelmän piiriin. Tällöin tonttien luovutuksessa noudatetaan mainitun päätöksen mukaisia lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusia Hitas-lisäehtoja ja yhtiöjärjestysmallia. Lisäksi rakennuttaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen ennen tonttien pitkäaikaista vuokraamista.



Hintapuite ja ohjelma ovat perusteltuja

Esittelijä pitää esitettyä hintapuitetta olosuhteet ja kaupungin tavoitteet huomioon ottaen hyväksyttävänä ja kilpailuohjelmaa tarkoituksenmukaisena. Kilpailuohjelmaa joudutaan mahdollisesti vielä tarkentamaan, joten tonttiosaston osastopäällikölle tulisi myöntää tähän valtuudet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Kilpailuohjelma 9.2.2012 |
| 2 | Varaushakemus |
| 3 | Luettelo tontinluovutuskilpailuun kutsuttavista |
| 4 | Hitas-työryhmän lausunto |

Otteet

Ote

Ksv/ asemakaavaosasto
Taske/ kehittämisosasto
Hkr/ katu-ja puisto-osasto
Kv/ hallinto-osasto

Otteen liitteet



§ 88

**Esitys kaupunginhallitukselle Sörnäistenniemen
asuinkerrostalotonttien vuokrausperusteiksi (Sörnäinen,
Kalasatama, tontit 10590/1 - 2)**

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Junonkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä



lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Vuokrattaville tonteille tulisi vahvistaa vuokrauserusteet. Hitas-tuotantoon osoitettujen tonttien kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 640 euroa tämän päivän hintatasossa 12/2011 (ind. 1828). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät



korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa.



Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Vuokrattaville tonteille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet. Hitas-tuotantoon osoitettujen tonttien kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 640 euroa tämän päivän hintatasossa 12/2011 (ind. 1828). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

Varauspääätös

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

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

Lopuksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Kilpailun aikataulu ja kilpailuohjelma

Tontinluovutuskilpailu alkaa, kun lautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman ”Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012”.

Kilpailuehdotukset tulee jättää kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun viimeistään 31.5.2012 klo 15.00. Kilpailun arvostelu pyritään tekemään kesäkausi huomioon ottaen tästä kolmen kuukauden kuluessa. Arviointiryhmä tekee tuolloin kiinteistövirastolle esityksensä kilpailun ratkaisuksi. Lautakunnassa asia on tarkoitus käsitellä syyskuussa 2012.

Kolmen kuukauden kuluessa ratkaisun tekemisestä kaupungin ja kilpailun voittajan välillä tehdään rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki varaa tontin kilpailun voittajalle ja jossa tämä sitoutuu rakentamaan kohteen esittämiensä suunnitelmien ja



arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti sekä noudattamaan rakentamisessa kilpailuohjelman mukaista aikataulua.

Kilpailun voittaja luovuttaa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan kaupungille rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman aluetyöryhmässä, joka tarkastaa myös arviointiryhmän mahdollisesti antamien jatkosuunnitteluohjeiden toteutumisen.

Kaupunki myy tontin, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on kaupungin puolelta allekirjoitettavissa. Rakennustyöt tontilla on aloitettava viimeistään yhdeksän kuukauden kuluessa rakentamis- ja esisopimuksen allekirjoittamisesta, ja rakennusten tulee olla kokonaan valmiita viimeistään kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Havainnekuva ovat esityslistan liitteinä 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10590/1 - 2 ovat enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V).

Tonttien 10590/1 ja 10950/2 rakennusoikeudet ovat 3 500 k-m² ja 2 400 k-m². Tonteille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Määräys ei koske vuokra-asuntoja.

Korttelin keskellä on korttelipiha, jolla sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet ja jonka alle sijoitetaan tonttien autopaikat yksityiseen maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikanormi on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m².

Tontteja 10590/1 - 2 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttien 10590/1 - 2 pinta-alat ovat 998 m² ja 795 m² sekä osoitteet Junonkatu 8 ja Parrulaituri 18.



Kopio asemakaavakartasta nro 11780 kaavamääräyksineen on esityslistan liitteenä 2.

Tonttien maaperätiedot

Geotekninen osasto on laatinut 1.3.2006 kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolle Sörnäisten- ja Hermanninrannasta täydentävän rakennettavuusselvityksen GEO 10977.

Selvityksen mukaan tontti 10590/1 sijaitsee maaperältään täyte- ja kitkamaa-alueella, jossa täytettä on alle 3 metriä. Tontti 10590/2 sijaitsee maaperältään täyte- ja kitkamaa-alueella, jossa täytettä on yli 3 metriä.

Geotekninen osasto on laatinut 31.12.2007 kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolle Sörnäistenniemen asemakaavan pohjarakennussuunnitelman GEO 11336, 31.12.2007. Selvityksen mukaan rakennusten perustamisen on arvioitu aiheuttavan eniten perustamiskustannuksia meren rannalla olevissa kortteleissa. Kustannusarviot vaihtelevat tämän esityksen kohteena olevien tonttien 10590/1 ja 2 osalta ollen 169 euroa/k-m² - 224 euroa/k-m² (porapaaluperustus).

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontit

Kaupunginvaltuusto päätti viimeksi 7.4.2010 (85 §) vahvistaa Sörnäistenniemen Kalasataman meren rannalla sijaitsevalle Hitas-asuntotuotantoon varatulle asuinkerrostalotontille (AK) 10580/1 (nykyiset tontit 10580/3 – 6) vuosivuokran pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-tonttien osalta 35 euroa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Kalasataman, Etelä-Hermannin, Arabianrannan ja Länsisataman Saukonpaaden Hitas-asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueella, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit.

Sörnäistenniemen tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (alle 500 m). Vuokrausperusteissa on myös huomioitu tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaaviin kustannuksiin.

Lisäksi vapaarahoitteisille kohteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta



johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokran esitetään määräytyvän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

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

Maanalaiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) vahvistaa vuokrausperusteet yhteispihatontille (AH) 10590/9 sekä sille sijoitettaville asuntotonttien autopaikoitusta palveleville maanalaisille pysäköintilaitoksille ja huoltotiloille pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana tai kerrosneliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Tämän vuoksi kilpailun kohteeseen kuuluvalla maanalaisella pysäköintilaitokselle ei tarvitse enää vahvistaa vuokrausperusteita.

Yleistä

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on siten huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (11/2011, ind. 1828) on asuintilojen osalta noin 640 euroa. Julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen k-m²-hinta on noin 311 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,56 euroa/as-m²/kk.



Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2015 saakka.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kalasataman Sörnäistenniemessä sijaitsevat ja päätöksessä mainitut asunto-, autopaikka- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien maanalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Kalasataman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämä vuoksi po. tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 89

**Ida Aalbergin tien asuntotontin (pientalo) varaaminen
tontinluovutuskilpailun perusteella Conect Oy:n kokoamille
ryhmärakennuttajille (Pohjois-Haaga, tontti 29141/1)**

HEL 2012-001630 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 P1, Ida Aalbergin tie 6

Päätös

Lautakunta päätti, muuttaen päätöstään 2.11.2010 (718 §), varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin nro 1 Conect Oy:n kokoamille, liitteessä nro 11 luetelluille varauksensaajille omatoimista ryhmärakennuttamista varten 30.9.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen liitteenä nro 1 olevia tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -varausehtoja.

Mainittujen ehtojen mukaan varattava tontti luovutetaan varauksensaajille yhteisesti määräosin ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II- sääntelyä vastaavat, liitteinä nrot 2 – 4 olevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sekä yhtiöjärjestysmallin mukaiset Hitas II -lisäehdot.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvolliset toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 5 olevan, tähän hankkeeseen muokatun omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

2

Varauksensaajien tulee kehittää kilpailuehdotustaan ja hankettaan ”Excelsior” tontinluovutuskilpailun arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimus 30.3.2012 mennessä, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan tonttiosaston uutta toimintaohjetta 2.11.2011 entisen toimintaohjeen sijasta.

4



Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Samalla lautakunta päätti todeta EKE-Rakennus Oy:n varauksen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontista nro 1 rauenneeksi, koska varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakentamissopimusta asetetussa määräajassa eikä ole sitoutunut noudattamaan kilpailuohjelman mukaista hintapuitetta.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään varauksensaajien mahdolliset muutokset sekä tarvittavat muutokset rakentamissopimukseen ja aikatauluun.

(A1129-194)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Määräosaiseen luovutukseen muokatut varausehdot
- 2 Lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen muokatut hitas II-lisäehdot
- 3 Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muokatut hitas II- lisäehdot
- 4 Yhtiöjärjestysmallista muokatut hitas II -ehdot
- 5 Muokattu omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus
- 6 Ohjelma: Ida Aalbergin tien tontinluovutuskilpailu, tontti 29141/1, 20.4.2010
- 7 Kiinteistölautakunnan päätös 2.11.2010
- 8 EKE-Rakennus Oy:n kirje
- 9 Conect Oy:n varaushakemus
- 10 Rakentamissopimuksen malli
- 11 Luettelo varauksensaajista
- 12 Toimintaohje
- 13 Luonnossuunnitelmat

Otteet

Ote

Varaajat
EKE-Rakennus Oy
Kv/Ha
Kv/To
Ksv
Taske/Keto

Otteen liitteet



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen, muuttaen päätöstään 2.11.2010 (718 §), varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin nro 1 Conect Oy:n kokoamille, liitteessä nro 11 luetelluille varauksensaajille omatoimista ryhmärakennuttamista varten 30.9.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen liitteenä nro 1 olevia tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -varausehtoja.

Mainittujen ehtojen mukaan varattava tontti luovutetaan varauksensaajille yhteisesti määräosin ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II- sääntelyä vastaavat liitteinä nrot 2 – 4 olevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sekä yhtiöjärjestysmallin mukaiset Hitas II -lisäehdot.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvolliset toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 5 olevan, tähän hankkeeseen muokatun omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

2

Varauksensaajien tulee kehittää kilpailuehdotustaan ja hankettaan ”Excelsior” tontinluovutuskilpailun arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimus 30.3.2012 mennessä, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan tonttiosaston uutta toimintaohjetta 2.11.2011 entisen toimintaohjeen sijasta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen todeta EKE-Rakennus Oy:n varauksen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontista nro 1 rauenneeksi, koska varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakentamissopimusta asetetussa määräajassa eikä ole sitoutunut noudattamaan kilpailuohjelman mukaista hintapuitetta.



Edelleen lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään varauksensaajien mahdolliset muutokset sekä tarvittavat muutokset rakentamissopimukseen ja aikatauluun.

(A1129-194)

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta järjesti tontinluovutuskilpailun Pohjois-Haagassa Ida Aalbergin tiellä asuntotontista 29141/1. Tontin asuntorakennusoikeus on 1 500 k-m². Tontille on tarkoitus rakentaa Hitas II -asuntoja. Kohteen hintapuitteeksi on asetettu 2 800 euroa asuntoneliömetrille (4/2010).

Kilpailuun osallistui kaksi ehdotusta, joista kiinteistölautakunta päätti 2.11.2010 (718 §) valita voittajaksi EKE-Rakennus Oy:n ehdotuksen "HELMINAUHA". Conect Oy:n ehdotus "EXELSIOR", joka on tarkoitus toteuttaa ns. ryhmärakennuttamishankkeena, valittiin varasijalle.

Kilpailun voittaja EKE-Rakennus Oy ei kuitenkaan allekirjoittanut kaupungin kanssa rakentamissopimusta asetetussa määräajassa 28.2.2011 ja ilmoitti lopulta, että haluaa muuttaa kilpailuohjelman mukaista hintapuitetta 2 800 eurosta 3 500 euroon asuntoneliömetrille. Kilpailuohjelman mukaan kustannuspuutteen ylittävät tarjoukset eivät myöskään voi tulla valinnassa kysymykseen.

Varasijalle asetetun ehdotuksen tekijä Conect Oy on ilmoittanut pystyvänsä toteuttamaan hankkeen kilpailuohjelman ja hintapuitteen mukaisesti kuitenkin niin, ettei tonttia hallitsemaan perusteta asunto-osakeyhtiötä vaan, että tontti vuokrattaisiin tuleville asukkaille yhteisesti määräosina ja että asukkaat tekisivät keskenään tontista hallinnanjakosopimuksen. Vuokrauksissa noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas II -ehtoja.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti varattaisiin Conect Oy:n kokoamille ryhmärakennuttajille vuokrattavaksi yhteisesti määräosin ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen soveltuvin osin Hitas II -ehtoja ja muutoin päätösehdotuksessa esitetyllä tavalla. Kiinteistöviraston asunto-osasto on osaltaan hyväksynyt esitetyn Hitas II -menettelyn ja muokatut Hitas II -lisäehdot.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymän ja 4.4.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11590 mukaan tontti 29141/1 kuuluu asuinkerrostaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille osoitettuun korttelialueeseen (AKR).



Tontin pinta-ala on 3 658 m² ja rakennusoikeus on 1 500 k-m². Tontti-tehokkuus on e=0,41. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Tonttijakoa ei ole vielä suoritettu.

Aikaisempi varauspäättös ja kilpailun ratkaiseminen

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Pohjois-Haagasta Ida Aalbergin tien varresta Haagan korttelin nro 29141 tontin nro 1 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin ja oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään tontilla tontinluovutuskilpailun sekä valitsemaan tontinluovutuskilpailun voittajan tontin 29141/1 varauksensaajaksi. Päätöksessä kiinteistölautakunta oikeutettiin myös päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista tai mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Lautakunta päätti 2.11.2010 (718 §) varata tontin 29141/1 EKE-Rakennus Oy:lle 20.4.2010 päivätyn tontinluovutuskilpailuohjelman ja kilpailuehdotuksen "HELMINAUHA" mukaisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen rakennuttamista varten 30.6.2011 saakka ehdolla, että varauksensaaja kehittää hankettaan arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimuksen 28.2.2011 mennessä.

Edelleen lautakunta päätti nimetä ehdotuksen "EXELSIOR" tekijän Conect Oy:n varasijalle siltä varalta, ettei EKE-Rakennus Oy allekirjoita määräajassa rakentamissopimusta tai muutoin luopuu hankkeesta.

Tontinluovutuskilpailun ohjelma ja kiinteistölautakunnan päätös ovat esityslistan liitteinä nro 6 ja 7.

Ehdotuksen "HELMINAUHA" tekijäksi osoittautui EKE-Rakennus Oy suunnittelijoinaan Työyhteenliittymä arkkitehtitoimisto APRT Oy ja Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy.

Varasijalle asetetun ehdotuksen "EXELSIOR" tekijäksi osoittautui Conect Oy. Hanke on tarkoitus toteuttaa ns. omatoimisena ryhmärakennuttamishankkeena. Conect Oy edustaa kolmeatoista perhettä, jotka toteuttavat hanketta asiantuntijoiden ohjaamina. Pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Tapio Hänninen, Arkkitehtitoimisto Tapio Hänninen Ky.

Tontin rakennuttajan valinnan jälkeen oli tarkoitus allekirjoittaa rakentamissopimus, jolla kaupunki varaa tontin rakennuttajalle/rakentajalle. Rakentamissopimuksessa varauksensaaja sitoutuu toteuttamaan kilpailuohjelman ja arvosteluryhmän kehittämisvaatimusten perusteella kehitetyn tekemänsä ehdotuksen mukaiset rakennushankkeet.



Hintapuite

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2010 (273 §) kohteen asuntojen keskimääräiseksi enimmäismyyntihinnaksi eli hintapuitteeksi 2 800 euroa asuntoneliömetrille sidottuna rakennuskustannusindeksiin 4/2010. Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan laskettavat tilat (as-m²). Mukaan ei siten lasketa asemakaavan sallimia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten autokatoksia tai -suojia, jätteiden lajitteluun tarvittavia tiloja, väestönsuojia, teknisen huollon tiloja, asumiselle tarpeellisia varastotiloja tai ullakolle sijoittuvia yhteisiä virkistys- ja saunatiloja.

Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällänsä tavalla. Asuntojen yhteenlasketun hinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen kokonaishinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteella ja korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella välillä 4/2010 - rakentamisen aloitusta edeltävä viimeinen tiedossa oleva indeksin pisteluku.

EKE-Rakennus Oy:n kirje

EKE-Rakennus Oy on 13.10.2011 päivätyllä kirjeellä esittänyt kaupungille, että tontin 29414/1 rakentamissopimuksen allekirjoittamisen määräaika siirrettäisiin 30.12.2011 saakka ja tontin varausaika jatkettaisiin 31.6.2012 saakka. Samalla esitettiin tontin Hitas-hintakaton muuttamista tasoon 3 500 euroa/m². EKE-Rakennus Oy perusteli kirjeessään hintakaton muutosta sillä, että tontin toteuttaminen on osoittautunut paljon haasteellisemmaksi kuin yhtiö alun perin oli suunnitellut.

EKE-Rakennus Oy:n kirje on esityslistan liitteenä nro 8.

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päätöksen 2.11.2010 (718 §) mukaan varauksensaajan tuli kehittää hankettaan arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimus 28.2.2011 mennessä. Edelleen esittelijä toteaa, että lautakunta päätti 20.4.2010 (273 §) kohteen asuntojen keskimääräisestä enimmäismyyntihinnasta. Hintapuitteeksi vahvistettiin 2 800 euroa asuntoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksiin 4/2010.

Hintapuitteen korottaminen 3 500 euroon asuntoneliölle tarkoittaisi alkuperäisen hintapuitteen 2 800 euroa asuntoneliölle korottamista 25 %:lla. Kysymys olisi niin merkittävästä kustannusten noususta, ettei sitä enää voida pitää varauspäätöksen mukaisena. Kilpailuohjelman mukaan kustannuspuitteen ylittävät tarjoukset eivät myöskään voi tulla valinnassa kysymykseen. EKE-Rakennus Oy:n voidaankin katsoa



luopuneen varauksesta, koska yhtiö ei ole määräaikaan mennessä allekirjoittanut rakentamissopimusta ja on ilmoittanut, että haluaisi toteuttaa hankkeen noudattaen kilpailuohjelmaa ja lautakunnan päätöstä selvästi korkeampaa hintapuitetta.

Conect Oy:n hakemus ja tulevat asukkaat

Conect Oy pyytää varaushakemuksessaan 26.1.2012, että tontti varattaisiin sille kilpailuehdotuksen "Excelsior" mukaisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen rakennuttamista varten 30.6.2012 ja vuokrattaisiin yhteisesti määräosin suoraan sen tuleville asukkaille. Kohde toteutetaan Conect Oy:n asiantuntijaohjatulla ryhmärakennuttamismallilla ilman välikäsiä ja suoraan tuleville asukkaille.

Kilpailussa varasijalle tullut Conect Oy on 14.11.2011 ja hakemuksessaan ilmoittanut halukkuutensa osallistua konsulttina kohteen toteuttamiseen. Yhtiö oli kilpailuun osallistuessaan kehittänyt kilpailukohteen suunnitelmat pitkälti vastaamaan asemakaavamääräyksiä ja kilpailuehtoja, joten niiden päivittäminen on yhtiön mukaan kohtalaisen vaivatonta. Conect Oy on lisäksi ollut yhteydessä ryhmärakennuttajiin, urakoitsijoihin ja potentiaalsiin materiaalien toimittajiin ja uskoo, että kohde voidaan toteuttaa vaaditussa Hitas-hintatasossa.

Tavoitteena on toteuttaa tontti hallinnanjakosopimuksella, mikä tarkoittaa, että tontti vuokrataan maanvuokrasopimuksella yhteisesti määräosin ilman yhtiömuotovaatimusta tuleville asukkaille. Jotta varauspäätöksen edellyttämä Hitas-sääntely säilyy kohteessa, tontin maanvuokrasopimukseen tulee sisällyttää soveltuvien osien yhtiömuotoista Hitas-sääntelyä vastaavat Hitas-ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät.

Conect Oy:n hakemus on esityksen liitteenä nro 9.

Luettelo tontille tulevista perheistä on esityslistan liitteenä nro 11. Nämä perheet ovat varsinaiset varauksensaajat, ja heidän kanssaan tullaan tekemään maanvuokrasopimus.

Hintapuitteen luonne on hankkeille erilainen

Kilpailussa käytetty sitova hintapuitemenettely sopii hankkeisiin, joissa toteuttaja on rakennuttaja tai rakennusliike. Tällöin kilpailuun osallistuja sitoutuu myymään asuntoja hallitsemaan oikeuttavat osakkeet etukäteen päätettyyn keskimääräiseen enimmäishintaan.

Kilpailuohjelmassa on mahdollistettu myös omatoimisten ryhmien osallistuminen. Kun osallistuja koostuu tulevista asukkaista, on heidän



intressinsä tietenkin saada asunnot rakennutettua mahdollisimman edulliseen hintaan tai ainakin saada mahdollisimman hyvä hinta/laatusuhde, eikä varsinaiselle hankintahinnan kontrollille olisi edes tarvetta. Sen sijaan asuntojen jälleenmyynnissä kontrolli on tarpeen, jos hanke ja asunnot halutaan pitää Hitas-menettelyssä.

Tällaisessa hankkeessa lopullinen hankintahinta selviää vasta, kun viimeinenkin urakka on valmis ja viimeinen hankinta tehty. Tässä tapauksessa rakennuttajakonsultti on selvittänyt mahdollisen pääurakoitsijan ja materiaalitoimittajien kanssa kustannuksia ja laatinut kustannusarvion, joka konsultin ilmoituksen mukaan mahtuu hintapuitteeseen (2 800 e/as-m² + indeksikorjaus = hieman alle 3 000 e/as-m²).

Vaikka kohteeseen ei tulla perustamaan asunto-osakeyhtiötä, noudatetaan hankkeen käsittelyssä ja vuokrauksissa soveltuvin osin Hitas-menettelyä. Suunnitelmille ja hankintahinnalle tulee siis saada kaupungin (asunto-osaston Hitas-työryhmän lausunnon perusteella) hyväksyntä. Hyväksytty hankintahinta tulee olemaan asuntojen jälleenluovutuksen enimmäishinnan perusteena. Jos asunnoista ja tontin määräosan vuokrasopimuksesta pyydetään ylisuurta hintaa, on kaupungilla lunastusoikeus Hitas-hintaan. Tässä tapauksessa ehto on voimassa 30 vuotta, kun se omakotitonteille on voimassa 10 vuotta.

Hitas-alueryhmä

Hanketta on esitelty Hitas-alueryhmän kokouksessa 14.12.2011. Kokouksessa todettiin, että vuoden 2010 kilpailun voittaneen EKE-Rakennus Oy:n osalta projekti päättyi kilpailun ehtona olleen hankintahinnan rajoituksiin. Tontin suunnittelu ja toteutus siirtyy näin ollen Conect Oy:n rakennuttajakonsulttivetoiselle ryhmärakentamishankkeelle, joka koostuu pääosin Haagan alueella asuvista lapsiperheistä.

Asuntopohjia ja koko korttelin suunnitelmaa on kehitelty kilpailun arvostelupöytäkirjassa esitettyjen kehittämisvaatimusten ja -ehdotusten pohjalta. Asuntoja tulee edelleen 13, ja niiden koko vaihtelee 83 m² - 122 m². Hitas-alueryhmän kokouksessa todettiin, että suunnitelma on kehittynyt toivottuun suuntaan ja on vähäisen jatkokehittelyn jälkeen toteutuskelpoinen.

Luonnossuunnitelma on esityslistan liitteenä nro 13.

Tontin vuokraaminen tultaisiin ratkaisemaan hallinnanjakosopimuksella, sillä ryhmärakennuttamishankkeita ei tällä hetkellä voida toteuttaa yhtiömuotoisina rahoituksen saamisessa olevien ongelmien takia. Hankkeeseen ryhtyville tulee korostaa



hankkeen hitasnäkökulmaa ja varmistaa, että he ymmärtävät hankintahinnan ja jälleenmyyntihinnan suhteen.

Uusi varauspäätös

Tontti on tarkoitus vuokrata suoraan ryhmärakennuttajille yhteisesti määräosin ilman yhtiömuotovaatimusta Hitas II -ehdoin. Kunkin ryhmärakennuttajan määräosuus vuokraoikeudesta ja vuokra-alueelle toteutettavista rakennuksista määräytyy laadittavan hallinnanjakosopimuksen perusteella (esimerkiksi kunkin toteutettavan asunnon rakennusoikeuden suhteesta koko tontin rakennusoikeuteen). Jotta varauspäätöksen edellyttämä Hitas-sääntely toteutuu kohteessa, tultaisiin tontista tehtävään maanvuokrasopimukseen sisällyttämään soveltuvin osin yhtiömuotoista sääntelyä koskevat vastaavat Hitas II -maanvuokrasopimusehdot ja yhtiöjärjestyspykälät.

Tähän hankkeeseen Hitas-yhtiöjärjestysmallista muokatut Hitas II -ehdot ovat esityslistan liitteenä nro 4 sekä lyhyt- ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muokatut Hitas II -ehdot liitteinä nro 2 - 3. Omistamisrajoituksen valvontaa koskeva muokattu sitoumus on esityslistan liitteenä nro 5.

Esittelijä katsoo, että tontin toteuttamiselle hallinnanjakosopimuksella ei ole estettä, kunhan tarvittavat Hitas-ehdot sisällytetään maanvuokrasopimukseen. Kiinteistöviraston asunto-osasto on osaltaan hyväksynyt esitetyn ilman yhtiömuotovaatimusta toteutettavan Hitas II -menettelyn ja muokatut Hitas II -ehdot.

Edelleen esittelijä pitää perusteltuna, että tontti varataan Conect Oy:n kokoamille liitteessä nro 11 luetelluille perheille. Varauksensaajien kanssa tulee tehdä kilpailuohjelman mukainen rakentamissopimus, johon kiinteistövirastolla on oikeus tehdä tarvittavia lisäyksiä ja muutoksia.

Rakentamissopimus on esityslistan liitteenä nro 10.

Ratkaisuehdotus on perusteltu

Esittelijän käsityksen mukaan päätösehdotuksessa esitetty ratkaisuehdotus on perusteltu. Kilpailun voittaja, jonka ehdotusta kilpailun arvosteluryhmä ja lautakunta pitivät laadullisesti parempana, vetäytyi hankkeesta olemalla allekirjoittamatta rakentamissopimusta sekä esittämällä hankkeen hintapuitetta selvästi korkeampaa hintaa. Varasijalle asetetun ehdotuksen tekijä on kehitellyt suunnitelmaa arvosteluryhmän ja lautakunnan asettamien tavoitteiden suuntaan ja sitoutuu asetettuun hintapuitteeseen.



Vaikka kilpailuohjelmassa on lähdetty siitä, että kilpailun voittaja perustaa tonttia hallitsemaan asunto-osakeyhtiön, voitaneen kohteessa sallia tontin vuokraaminen ryhmärakennuttajille yhteisesti määräosina ja hallinnanjakosopimuksen käyttäminen, kun vuokrauksissa käytetään vastaavia ehtoja kuin yhtiömuotoisessa Hitas II -menettelyssä. Syynä poikkeukselliseen menettelyyn on se, etteivät pankit anna lainaa omatoimisena ryhmärakennuttamisena toteutettaville asunto-osakeyhtiöille; myös tulevien asukkaiden henkilökohtaisten lainojen saaminenkin on osoittautunut usein vaikeaksi. Asiassa ei siten luovuta Hitas II -sääntelystä. Kysymys lienee kilpailuohjelman ja Hitas-sääntelyn näkökulmasta katsottuna vähäisenä pidettävästä seikasta, eikä yhtiömuodosta luopumisella ole ollut laatukilpailun näkökulmasta vaikutusta kilpailun tavoitteiden, arviointiperusteiden ja ratkaisun kannalta.

Asunto-osakeyhtiön perustamista rakennuttajakonsulttivetoisissa hankkeissa halutaan myös, mikäli mahdollista, toistaiseksi välttää, koska asiaa koskevan epäselvän oikeustilan ja asuntokauppalain tarkistaminen on vireillä oikeusministeriössä. Tämän vuoksi voi olla perusteltua toistaiseksi edistää ja toteuttaa hankkeita hallinnanjakosopimusten avulla, milloin se on mahdollista.

Kaupunginvaltuuston vuoden 1978 Hitas-järjestelmän perustamista koskevan päätöksen mukaan kaikessa yhtiömuotoisessa asuntorakentamisessa kaupungin omistamilla tonteilla tulee noudattaa Hitas-menettelyä, ellei siitä erillisellä päätöksellä poiketa. Päätös mahdollistaa Hitas-tyyppisten ehtojen käyttämisen muissakin kuin yhtiömuotoisissa vuokrauksissa.

Esittelijän käsityksen mukaan tässä tapauksessa lautakunnan valtuudet riittävät varauksensaajan vaihtamiseen sekä kohteen toteuttamisen hyväksymiseen ilman asunto-osakeyhtiötä, koska kilpailuohjelma hintapuitteineen sekä Hitas-ehdot toteutuvat.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Määräosaiseen luovutukseen muokatut varausehdot
- 2 Lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen muokatut hitas II-lisäehdot



- | | |
|----|---|
| 3 | Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muokatut hitas II- lisäehdot |
| 4 | Yhtiöjärjestysmallista muokatut hitas II -ehdot |
| 5 | Muokattu omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus |
| 6 | Ohjelma: Ida Aalbergin tien tontinluovutuskilpailu, tontti 29141/1, 20.4.2010 |
| 7 | Kiinteistölautakunnan päätös 2.11.2010 |
| 8 | EKE-Rakennus Oy:n kirje |
| 9 | Conect Oy:n varaushakemus |
| 10 | Rakentamissopimuksen malli |
| 11 | Luettelo varauksensaajista |
| 12 | Toimintaohje |
| 13 | Luonnossuunnitelmat |

Otteet

Ote

Varaajat
EKE-Rakennus Oy
Kv/Ha
Kv/To
Ksv
Taske/Keto

Otteen liitteet



§ 90

Maanalaisten tilojen vuokrasopimusten muuttaminen ym. Kampissa

HEL 2012-001736 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S1, Annankatu, Kansakoulukatu, Urho Kekkosen katu, Narinkkatori

Päätös

A

Lautakunta päätti merkitä Kamppiparkkisopimuksen (sop. nro 896) ja Kamppiparkkilisäsopimuksen (sop. nro 3042a) päättymään 15.2.2012 sekä tehdä 16.2.2012 alkaen Oy Kamppiparkki Ab:n kanssa uuden vuokrasopimuksen, joka koskee asemakaavan muutosten nro 8346 ja nro 9794 mukaista, pääosin Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa (Kamppi) kortteleiden nrot 4001, 64 ja 68 sekä niitä rajaavien katu- ja yleisten alueiden alapuolella sijaitsevaa Kampin maanalaista kallioväestönsuojaa (n. 31 930 m²) ja siihen Kamppiparkin toimesta rakennettua maanalaista pysäköintilaitosta maanpäällisine ja maanalaisine kulkuväylineen, seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika pidennetään siten, että se päättyy 31.1.2065.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 8 621 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 on 31.3.2013 saakka 157 594 euroa. Perittävä vuokra ajalta 16.2.2012 - 31.3.2013 on 177 293 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville



saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

3

Kaupunki vuokraa kalliosuojan Oy Kamppiparkki Ab:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista, varustamista ja pitämistä varten. Pysäköintilaitosta on käytettävä yleiseen maksulliseen pysäköintiin, eikä siitä saa osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus antaa laitos ulkopuolisen hoitoon ja määrätä pysäköinnistä perittävät maksut.

Hallintaoikeuteen sisältyy myös oikeus Simonkadun ja Jaakonkadun ajoyhteyksien sekä tarvittavien poistumisteiden ja henkilöyhteyksien käyttämiseen sillä tavoin ja niillä ehdoin, kuin niistä on erikseen sovittu.

5

Vuokralainen vastaa laitoksen kunnossapidosta ja hoidosta kustannuksineen. Edellä mainittu velvollisuus koskee myös laitokseen kuuluvia ajoluiskia mukaan lukien Simonkadun ajoluiska, kalliosuojan rakenteet, ilmastointi ja valaistus.

Kaupungilla on lisäksi oikeus korvauksetta käyttää pysäköintilaitoksen ajoluiskaa ja tunneleita huoltoajoon siten kuin jäljempänä on sanottu.

6

Voimassa olevat muun muassa kallioluolan ajoyhteyksiä ja henkilökäyntejä koskevat oikeudet ja velvoitteet siirtyvät vuokralaisen vastattavaksi ja hyväksi samalla, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Kaupunki on mm. luovuttanut ns. Forumtonteille (mukaan lukien tontit 91-4-64-1 ja 16) pysyvän käyttöoikeuden käyttää kalliosuojan kulkuaukkoja tonttien ajoneuvojen ja jalankulun tulo- ja poistumisteinä. Tämä koskee mm. Forumin tavarankuljetus- ja huoltoajoyhteyttä Simonkadun sisäänajotunnelin kautta. Myös tontin 91-4-64-2:n huoltoliikenne on järjestetty tontin nro 1 ja Simonkadun sisäänajotunnelin kautta sekä tontin 91-4-64-14 tavarankuljetus- ja huoltoliikenne muiden Forumtonttien ja Simonkadun sisäänajotunnelin kautta. Vuokralainen vastaa ja sitoutuu huolehtimaan siitä, että mainittu



vastikkeeton ajoyhteys Simonkadun sisäänajotunnelin kautta on avoinna ympäri vuorokauden.

Nykyisiä sopimuksen mukaisia reittejä tai henkilökäyntejä ei saa rajoittaa tai sulkea.

Vuokralainen vastaa kallioluolan ajoyhteyksien ja henkilökäyntien käytöstä, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista voimassa olevien, niitä koskevien sopimusten mukaisesti.

7

Muutoinkin kuin, mitä 6. kohdassa on sanottu, kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus käyttää vuokralaisen omistamaa pysäköintilaitosta ja sitä palvelevia ajoyhteyksiä Kampin alueen muille kiinteistöille tapahtuvaan pysäköinti- ja huoltoajoon sekä henkilöyhteyksiä niiden saavuttamiseen kuitenkin siten, etteivät ne olennaisesti haittaa vuokralaisen omistaman pysäköintilaitoksen toimintaa.

Vuokralaisella on oikeus periä käyttäjältä kohtuullinen korvaus tämän tarvitseman ajoyhteyden rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vuokralaisen ja käyttäjän arvioitujen liikennetuotosten suhteessa.

8

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokratulle alueelle ja sille rakennettaviin maanalaisiin tiloihin ja tunneleihin vuokralaisen kanssa erikseen sovittavalla tavalla ja ehdoin.

9

Alueella voimassa olevan asemakaavan nro 11275 mukaisesti vuokralaisen omistama pysäköintilaitos yhdistetään rakenteellisesti ja toiminnallisesti Kampin Luola Oy:n omistamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen siten, että ajo molempiin laitoksiin voi tapahtua sekä lännestä Keskustan maanalaisen huoltoväylän että idästä Simonkadun ja Jaakonkadun ajoluiskan kautta.

Mikäli Kampin Luola Oy tekee tasapuolisen sopimusehdotuksen vuokralaiselle tämän omistaman pysäköintilaitoksen ja Kampin Luolan pysäköintilaitoksen välisestä pysäköintiajoliikenteestä, pysäköintimaksujen rahastusjärjestelmästä, keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä ja mahdollisesta molempien pysäköintilaitosten kulkuyhteyksien investointikustannusten



korvaamisesta, vuokralainen on velvollinen tekemään sen kanssa sopimuksen ja noudattamaan sitä.

10

Vuokralaisen on liityttävä keskustan maanalaiseen huoltoväylään ja allekirjoitettava Helsingin kaupungin kanssa sitä koskeva liittymissopimus sekä suoritettava mainitun sopimuksen mukainen liittymismaksu 1 470 000 euroa (sis. alv 0 %).

11

Pysäköintilaitoksesta on vähintään 822 pysäköintipaikkaa varattava asemakaavan ja rakennuslupien mukaisten pysäköintivelvoitteiden täyttämistä varten. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta tekemään edellä mainittuja velvoiteautopaikkoja koskevia rasite- ja autopaikkasopimuksia vuokralaisen ja Oy Kamppiparkki Ab:n osakkaiden välillä allekirjoitetun velvoiteautopaikkasopimuksen mukaisesti tai Helsingin kaupungin osoittaman luovutuksensaajan kanssa sekä pitämään ajan tasalla olevaa rekisteriä kaikista tämän sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuvista velvoiteautopaikkojen osoituksista ja kiinteistöistä, joihin osoitukset kohdistuvat. Edellä mainittu velvoitepaikkaa koskeva oikeus ei oikeuta nimettyyn autopaikkaan eikä velvoita osallistumaan velvoiteautopaikan hoito- tai ylläpitokustannuksiin. Mainittu oikeus ei myöskään takaa, että vapaita autopaikkoja on pysäköintilaitoksessa aina tarjolla.

Mikäli edellä mainitun velvoiteautopaikan haltija käyttää autopaikkaa, hänen tulee maksaa siitä vuokralaiselle tämän kulloinkin perimää markkinahintaista vuokraa. Muilta osin noudatetaan vuokralaisen pitkäaikaisessa pysäköinnissä kulloinkin käyttämiä yleisiä sopimusehtoja.

12

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Kalliosuoja muodostaa S6-luokan väestönsuojan, johon kaupunki on osoittanut yhteensä 10 500 suojapaikkaa.

Väestönsuojelulaitteiden kunnossapidosta ja hoidosta vastaa kaupunki. Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus suorittaa kaikkia vss-rakenteiden rakentamis-, korjaus-, huolto- ja kunnossapitotöitä tässä sopimuksessa mainituissa tiloissa, joihin pysäköintiyhtiön on tarvittaessa järjestettävä tätä varten vapaa pääsy.

Kaupungilla on oikeus ottaa tämän sopimuksen tarkoittamat tilat väestönsuojelukäyttöön kulloinkin voimassa olevien väestönsuojelumääräysten mukaisesti ja tiloissa voidaan tarvittaessa



pitää

vss-harjoituksia. Harjoituksista ilmoitetaan hyvissä ajoin etukäteen ja ne pyritään ajoittamaan siten, ettei tiloissa harjoitetulle toiminnalle aiheuteta tarpeetonta haittaa tai kustannuksia. Mikäli sovittua hallintaoikeutta tällöin joudutaan osittain rajoittamaan tai se väliaikaisesti lakkaa kokonaan, kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan aiheutuvaa haittaa tai vahinkoa.

Mikäli pelastusviranomaisten määräämä keskeytys laitoksen toiminnassa muodostuu pitkäaikaiseksi, kaupunki pidentää vastaavasti yhtiön vuokra-aikaa. Keskeytyksen ajalta maanvuokraa ei peritä.

13

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada Kalliosuoja uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan edelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen yleisenä pysäköintilaitoksena. Muussa tapauksessa vuokralaisen omistaman pysäköintilaitoksen kaikki rakenteet ja laitteet siirtyvät ilman eri korvausta tai toimenpidettä kaupungin omistukseen.

14

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokraamisesta säädetyn lain säännöksiä ja maanalaisten alueiden maanvuokra-sopimuslomakkeen ehtoja.

15

Jos sopijapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000.

16

Tämän sopimuksen aiheuttamat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

B

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n välistä Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan yleisen alueen 4 G 100 alapuolella olevaa noin 1 150 m²:n suuruista määrääalaa koskevaa maanvuokrasopimusta (sop. nro 19748) seuraavalla tavalla:



1

Vuokra-aikaa pidennetään siten, että se päättyy 31.1.2065.

2

Vuokran määrittämisen perusteet säilyvät ennallaan. Perittävää vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

3

Pysäköintilaitosta on käytettävä yleiseen maksulliseen pysäköintiin eikä siitä saa osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

4

Pysäköintilaitoksesta on vähintään 55 pysäköintipaikkaa varattava asemakaavan ja rakennuslupien mukaisten pysäköintivelvoitteiden täyttämistä varten. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta tekemään edellä mainittuja velvoiteautopaikkoja koskevia rasite- ja autopaikkasopimuksia Helsingin kaupungin osoittaman luovutuksensaajan kanssa. Edellä mainittu velvoitepaikkaa koskeva oikeus ei oikeuta nimettyyn autopaikkaan eikä velvoita osallistumaan velvoiteautopaikan hoito- tai ylläpitokustannuksiin. Mainittu oikeus ei myöskään takaa, että vapaita autopaikkoja on pysäköintilaitoksessa aina tarjolla.

Mikäli edellä mainitun velvoiteautopaikan haltija käyttää autopaikkaa, hänen tulee maksaa siitä vuokralaiselle tämän kulloinkin perimää markkinahintaista vuokraa. Muilta osin noudatetaan vuokralaisen pitkäaikaisessa pysäköinnissä kulloinkin käyttämiä yleisiä sopimusehtoja.

5

Vuokralainen osallistuu Simonkadun ajoluiskan hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin siltä osin kuin ne kohdistuvat ajoluiskan siihen osuuteen, joka alkaa kadulta ja päättyy Simonaukion pysäköintilaitoksen ajokäytävään.

Mainitut kustannukset jaetaan luiskan käyttäjien kesken liikennetuotosten suhteessa, elleivät käyttäjät sovi keskenään muusta jakoperusteesta.

6

Muilta osin noudatetaan nykyisen sopimuksen ehtoja ja soveltuvin osin



Helsingin kaupungin käyttämiä maanalaisen vuokrasopimuksen vakioehtoja.

C

Lautakunta päätti tehdä Oy Kamppiparkki Ab:n kanssa liitteenä nro 1 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

Samalla lautakunta päätti todeta, että liittymissopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti Oy Kamppiparkki Ab:n osakekauppaa koskevan sopimuksen sekä vuokrasopimusmuutoksen kanssa.

D

Lautakunta päätti tehdä liitteenä nro 2 olevan Oy Kamppiparkki Ab:n autopaikkoja koskevan velvoiteautopaikkasopimuksen.

E

Lautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 3 olevan Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskevan sitoumuksen.

F

Lisäksi lautakunta päätti merkitä tiedoksi, että Kuntien Eläkevakuutuksen (Keva) kanssa on saavutettu neuvottelutulos kaupunginhallituksen 28.11.2011 (1089 §) päättämien periaatteiden mukaisesta Oy Kamppiparkki Ab:n ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n osakkeiden myynnistä.

Pöytäkirja kaupunginhallituksen päätöksestä 28.11.2011 (1089 §) on liitteenä nro 4.

G

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi
Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Sopimus keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä |
| 2 | Velvoiteautopaikkasopimus |



- 3 Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskeva sopimus
4 Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2011 1089 §
5 Kaupunginvaltuuston päätös 30.11.2011 239 §

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Muut sopimusosapuolet

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen merkitä Kamppiparkkisopimuksen (sop. nro 896) ja Kamppiparkkilisäsopimuksen (sop. nro 3042a) päättymään 15.2.2012 sekä tehdä 16.2.2012 alkaen Oy Kamppiparkki Ab:n kanssa uuden vuokrasopimuksen, joka koskee asemakaavan muutosten nro 8346 ja nro 9794 mukaista, pääosin Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa (Kamppi) kortteleiden nrot 4001, 64 ja 68 sekä niitä rajaavien katu- ja yleisten alueiden alapuolella sijaitsevaa Kampin maanalaista kallioväestönsuojaa (n. 31 930 m²) ja siihen Kamppiparkin toimesta rakennettua maanalaista pysäköintilaitosta maanpäällisine ja maanalaisine kulkuväylineen, seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika pidennetään siten, että se päättyy 31.1.2065.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 8 621 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 on 31.3.2013 saakka 157 594 euroa. Perittävä vuokra ajalta 16.2.2012 - 31.3.2013 on 177 293 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

3

Kaupunki vuokraa kalliosuojan Oy Kamppiparkki Ab:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista, varustamista ja pitämistä varten. Pysäköintilaitosta on käytettävä yleiseen maksulliseen pysäköintiin, eikä siitä saa osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus antaa laitos ulkopuolisen hoitoon ja määrätä pysäköinnistä perittävät maksut.

Hallintaoikeuteen sisältyy myös oikeus Simonkadun ja Jaakonkadun ajoyhteyksien sekä tarvittavien poistumisteiden ja henkilöyhteyksien käyttämiseen sillä tavoin ja niillä ehdoin, kuin niistä on erikseen sovittu.

5

Vuokralainen vastaa laitoksen kunnossapidosta ja hoidosta kustannuksineen. Edellä mainittu velvollisuus koskee myös laitokseen kuuluvia ajoluiskia mukaan lukien Simonkadun ajoluiska, kalliosuojan rakenteet, ilmastointi ja valaistus.

Kaupungilla on lisäksi oikeus korvauksetta käyttää pysäköintilaitoksen ajoluiskaa ja tunneleita huoltoajoon siten kuin jäljempänä on sanottu.

6

Voimassa olevat muun muassa kallioluolan ajoyhteyksiä ja henkilökäyntejä koskevat oikeudet ja velvoitteet siirtyvät vuokralaisen vastattavaksi ja hyväksi samalla, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Kaupunki on mm. luovuttanut ns. Forumtonteille (mukaan lukien tontit 91-4-64-1 ja 16) pysyvän käyttöoikeuden käyttää kalliosuojan kulkuaukkoja tonttien ajoneuvojen ja jalankulun tulo- ja poistumisteinä. Tämä koskee mm. Forumin tavarankuljetus- ja huoltoajoyhteyttä



Simonkadun sisäänajotunnelin kautta. Myös tontin 91-4-64-2:n huoltoliikenne on järjestetty tontin nro 1 ja Simonkadun sisäänajotunnelin kautta sekä tontin 91-4-64-14 tavarankuljetus- ja huoltoliikenne muiden Forumtonttien ja Simonkadun sisäänajotunnelin kautta. Vuokralainen vastaa ja sitoutuu huolehtimaan siitä, että mainittu vastikkeeton ajoyhteys Simonkadun sisäänajotunnelin kautta on avoinna ympäri vuorokauden.

Nykyisiä sopimuksen mukaisia reittejä tai henkilökäyntejä ei saa rajoittaa tai sulkea.

Vuokralainen vastaa kallioluolan ajoyhteyksien ja henkilökäyntien käytöstä, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista voimassa olevien, niitä koskevien sopimusten mukaisesti.

7

Muutoinkin kuin, mitä 6. kohdassa on sanottu, kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus käyttää vuokralaisen omistamaa pysäköintilaitosta ja sitä palvelevia ajoyhteyksiä Kampin alueen muille kiinteistöille tapahtuvaan pysäköinti- ja huoltoajoon sekä henkilöyhteyksiä niiden saavuttamiseen kuitenkin siten, etteivät ne olennaisesti haittaa vuokralaisen omistaman pysäköintilaitoksen toimintaa.

Vuokralaisella on oikeus periä käyttäjältä kohtuullinen korvaus tämän tarvitseman ajoyhteyden rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vuokralaisen ja käyttäjän arvioitujen liikennetuotosten suhteessa.

8

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokratulle alueelle ja sille rakennettaviin maanalaisiin tiloihin ja tunneleihin vuokralaisen kanssa erikseen sovittavalla tavalla ja ehdoin.

9

Alueella voimassa olevan asemakaavan nro 11275 mukaisesti vuokralaisen omistama pysäköintilaitos yhdistetään rakenteellisesti ja toiminnallisesti Kampin Luola Oy:n omistamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen siten, että ajo molempiin laitoksiin voi tapahtua sekä lännestä Keskustan maanalaisen huoltoväylän että idästä Simonkadun ja Jaakonkadun ajoluiskan kautta.



Mikäli Kampin Luola Oy tekee tasapuolisen sopimusehdotuksen vuokralaiselle tämän omistaman pysäköintilaitoksen ja Kampin Luolan pysäköintilaitoksen välisestä pysäköintiajoliikenteestä, pysäköintimaksujen rahastusjärjestelmästä, keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä ja mahdollisesta molempien pysäköintilaitosten kulkuyhteyksien investointikustannusten korvaamisesta, vuokralainen on velvollinen tekemään sen kanssa sopimuksen ja noudattamaan sitä.

10

Vuokralaisen on liitettävä keskustan maanalaiseen huoltoväylään ja allekirjoitettava Helsingin kaupungin kanssa sitä koskeva liittymissopimus sekä suoritettava mainitun sopimuksen mukainen liittymismaksu 1 470 000 euroa (sis. alv 0 %).

11

Pysäköintilaitoksesta on vähintään 822 pysäköintipaikkaa varattava asemakaavan ja rakennuslupien mukaisten pysäköintivelvoitteiden täyttämistä varten. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta tekemään edellä mainittuja velvoiteautopaikkoja koskevia rasite- ja autopaikkasopimuksia vuokralaisen ja Oy Kamppiparkki Ab:n osakkaiden välillä allekirjoitetun velvoiteautopaikkasopimuksen mukaisesti tai Helsingin kaupungin osoittaman luovutuksensaajan kanssa sekä pitämään ajan tasalla olevaa rekisteriä kaikista tämän sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuvista velvoiteautopaikkojen osoituksista ja kiinteistöistä, joihin osoitukset kohdistuvat. Edellä mainittu velvoitepaikkaa koskeva oikeus ei oikeuta nimettyyn autopaikkaan eikä velvoita osallistumaan velvoiteautopaikan hoito- tai ylläpitokustannuksiin. Mainittu oikeus ei myöskään takaa, että vapaita autopaikkoja on pysäköintilaitoksessa aina tarjolla.

Mikäli edellä mainitun velvoiteautopaikan haltija käyttää autopaikkaa, hänen tulee maksaa siitä vuokralaiselle tämän kulloinkin perimää markkinahintaista vuokraa. Muilta osin noudatetaan vuokralaisen pitkäaikaisessa pysäköinnissä kulloinkin käyttämiä yleisiä sopimusehtoja.

12

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Kalliosuoja muodostaa S6-luokan väestönsuojan, johon kaupunki on osoittanut yhteensä 10 500 suojapaikkaa.

Väestönsuojelulaitteiden kunnossapidosta ja hoidosta vastaa kaupunki. Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus suorittaa kaikkia vss-



rakenteiden rakentamis-, korjaus-, huolto- ja kunnossapitotöitä tässä sopimuksessa mainituissa tiloissa, joihin pysäköintiyhtiön on tarvittaessa järjestettävä tätä varten vapaa pääsy.

Kaupungilla on oikeus ottaa tämän sopimuksen tarkoittamat tilat väestönsuojelukäyttöön kulloinkin voimassa olevien väestönsuojelumääräysten mukaisesti ja tiloissa voidaan tarvittaessa pitää vss-harjoituksia. Harjoituksista ilmoitetaan hyvissä ajoin etukäteen ja ne pyritään ajoittamaan siten, ettei tiloissa harjoitetulle toiminnalle aiheuteta tarpeetonta haittaa tai kustannuksia. Mikäli sovittua hallinto-oikeutta tällöin joudutaan osittain rajoittamaan tai se väliaikaisesti lakkaa kokonaan, kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan aiheutuvaa haittaa tai vahinkoa.

Mikäli pelastusviranomaisten määräämä keskeytys laitoksen toiminnassa muodostuu pitkäaikaiseksi, kaupunki pidentää vastaavasti yhtiön vuokra-aikaa. Keskeytyksen ajalta maanvuokraa ei peritä.

13

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada Kalliosuoja uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan edelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen yleisenä pysäköintilaitoksena. Muussa tapauksessa vuokralaisen omistaman pysäköintilaitoksen kaikki rakenteet ja laitteet siirtyvät ilman eri korvausta tai toimenpidettä kaupungin omistukseen.

14

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokraamisesta säädetyn lain säännöksiä ja maanalaisten alueiden maanvuokra-sopimuslomakkeen ehtoja.

15

Jos sopijapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000.

16

Tämän sopimuksen aiheuttamat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

B



Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin kaupungin ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n välistä Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan yleisen alueen 4 G 100 alapuolella olevaa noin 1 150 m²:n suuruista määrää alaa koskevaa maanvuokrasopimusta (sop. nro 19748) seuraavalla tavalla:

1

Vuokra-aikaa pidennetään siten, että se päättyy 31.1.2065.

2

Vuokran määrittämisen perusteet säilyvät ennallaan. Perittävää vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

3

Pysäköintilaitosta on käytettävä yleiseen maksulliseen pysäköintiin eikä siitä saa osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

4

Pysäköintilaitoksesta on vähintään 55 pysäköintipaikkaa varattava asemakaavan ja rakennuslupien mukaisten pysäköintivelvoitteiden täyttämistä varten. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta tekemään edellä mainittuja velvoiteautopaikkoja koskevia rasite- ja autopaikkasopimuksia Helsingin kaupungin osoittaman luovutuksensaajan kanssa. Edellä mainittu velvoitepaikkaa koskeva oikeus ei oikeuta nimettyyn autopaikkaan eikä velvoita osallistumaan velvoiteautopaikan hoito- tai ylläpitokustannuksiin. Mainittu oikeus ei myöskään takaa, että vapaita autopaikkoja on pysäköintilaitoksessa aina tarjolla.

Mikäli edellä mainitun velvoiteautopaikan haltija käyttää autopaikkaa, hänen tulee maksaa siitä vuokralaiselle tämän kulloinkin perimää markkinahintaista vuokraa. Muilta osin noudatetaan vuokralaisen pitkäaikaisessa pysäköinnissä kulloinkin käyttämiä yleisiä sopimusehtoja.

5

Vuokralainen osallistuu Simonkadun ajoluiskan hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin siltä osin, kuin ne kohdistuvat ajoluiskan siihen osuuteen, joka alkaa kadulta ja päättyy Simonaukion pysäköintilaitoksen ajokäytävään.



Mainitut kustannukset jaetaan luiskan käyttäjien kesken liikennetuotosten suhteessa, elleivät käyttäjät sovi keskenään muusta jakoperusteesta.

6

Muilta osin noudatetaan nykyisen sopimuksen ehtoja ja soveltuvin osin Helsingin kaupungin käyttämiä maanalaisen vuokrasopimuksen vakioehtoja.

C

Lautakunta päättäneen tehdä Oy Kamppiparkki Ab:n kanssa liitteenä nro 1 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

Samalla lautakunta päättäneen todeta, että liittymissopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti Oy Kamppiparkki Ab:n osakekauppaa koskevan sopimuksen sekä vuokrasopimusmuutoksen kanssa.

D

Lautakunta päättäneen tehdä liitteenä nro 2 olevan Oy Kamppiparkki Ab:n autopaikkoja koskevan velvoiteautopaikkasopimuksen.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä liitteenä nro 3 olevan Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskevan sitoumuksen.

F

Lisäksi lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi, että Kuntien Eläkevakuutuksen (Keva) kanssa on saavutettu neuvottelutulos kaupunginhallituksen 28.11.2011 (1089 §) päättämien periaatteiden mukaisesta Oy Kamppiparkki Ab:n ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n osakkeiden myynnistä.

Pöytäkirja kaupunginhallituksen päätöksestä 28.11.2011 (1089 §) on liitteenä nro 4.

G

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

Vuokrasopimusten muutostarve ja uudet vuokrausperusteet



Oy Kamppiparkki Ab:n, Kampin Luola Oy:n sekä Simonaukion Pysäköinti Oy:n merkittävimmät omistajat ovat päättäneet yhtiöiden omistamien pysäköintilaitosten myynnistä yhtenä kokonaisuutena Kuntien Eläkevakuutukselle (Keva). Helsingin kaupunki omistaa Simonaukion Pysäköinnin koko osakekannan ja Kamppiparkin osakkeista noin 17 %. Kampin luolan koko osakekannan omistaa SRV Rakennus Oy. Mainitut kolme pysäköintilaitosta voidaan yhdistää yhdeksi operatiiviseksi kokonaisuudeksi viimeistään Kamppiparkin voimassa oleva operaattorisopimuksen umpeutuessa 31.12.2013.

Kaupan myötä voimassa olevat vuokrasopimukset tulee muuttaa perusteiltaan pääosin yhdenmukaisiksi, jolloin Kamppiparkin voimassa oleva vuokrasopimus on muutettava kokonaan ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n nykyiseen vuokrasopimukseen on tehtävä joitakin tarkistuksia.

Kaupunginvaltuusto on 30.11.2011 (239 §) päättänyt Oy Kamppiparkki Ab:n ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n vuokrausperusteiden muutoksesta.

Pöytäkirja kaupunginvaltuuston päätöksestä 30.11.2011 (239 §) on liitteenä 5.

Vuokra-aikaa pidennetään 31.1.2065 saakka ja vuokra-alueen vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 5,4 euron suuruista neliömetrihintaa. Tämän hetken indeksin mukainen rakennusoikeuden hinta on noin 99 euroa/k-m² (ind. 1828). Vuosivuokra on 5 % mainitusta pääoma-arvosta.

Kamppiparkkisopimus

Kaupunki, Forum-osakkaat ja Polar-Rakennus Oy solmivat 27.1./16.3.1983 ns. Kamppiparkkisopimuksen asemakaavan muutoksen nro 8346 mukaisen kalliosuojan rakentamisesta ja varustamisesta väestönsuojaksi ja pysäköintilaitokseksi. Sopimuksella kaupunki vuokrasi omistamansa Kampin kallioväestönsuojan Kamppiparkille yleistä pysäköintilaitosta varten. Sopimusta on muutettu ja täydennetty 29.5.1995 solmitulla Kamppiparkki-lisäsopimus –sopimuksella liittyen kalliosuojan laajentamiseen kaavamuutoksen nro 9794 tarkoittamalla tavalla. Lisäsopimus noudattaa alkuperäisen Kamppiparkkisopimuksen periaatteita.

Kamppiparkin osakkaiden hallinnassa on laitoksessa kaikkiaan 822 pysäköintipaikkaa. Lisäksi pysäköintilaitos muodostaa S6-luokan väestönsuojan, jossa on 10 500 väestönsuojapaikkaa. Väestönsuojavarustuksen omistaa kaupunki, joka vastaa suojan käytöstä ja ylläpidosta.



Kalliosuoja valmistui kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen rakennusvaihe käsitti pääosin kallioluolan rakentamisen ja toinen vaihe sen edelleen rakentamisen ja varustamisen pysäköintilaitokseksi. Myöhemmin toteutettu kolmas vaihe käsitti varsinaisen väestönsuojan rakentamisen ja varustamisen. Kallioluolan ensimmäinen ja kolmas vaihe rakennettiin Kamppiparkin toimesta kaupungin lukuun. Kallioluolan edelleen rakentamisen ja varustamisen pysäköintilaitokseksi Kamppiparkki suoritti omaan lukuunsa ja omalla kustannuksellaan.

Kamppiparkkisopimus ja sen lisäsopimus päättyvät 31.12.2055. Vuosivuokra vuonna 2010 oli 2 805 euroa vuodessa. Vuokra on muodollinen sen vuoksi, että voimassa olevan sopimuksen mukaisesti vuokrakauden päättyessä Kamppiparkin omistama pysäköintilaitos siirtyy velvoitteineen korvauksetta kaupungin omistukseen.

Osakekannan myynnin toteuduttua voimassa olevaa Kamppiparkkisopimusta on muutettava. Päivitetyssä sopimuksessa on määritelty ne ehdot ja periaatteet, joilla sovitaan väestönsuojan sekä pysäköintilaitoksen omistamisesta, hallinnosta, käytöstä ja ylläpidosta. Samalla on sovittu myös laitoksessa olevien vapaiden velvoiteautopaikkojen käsittelystä ja toimenpiteistä sopimuksen päättyessä sekä Kamppiparkin liittämistä keskustan maanalaiseen huoltoväylään.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokrakohde uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan edelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen yleisenä pysäköintilaitoksena. Muussa tapauksessa vuokralaisen omistaman pysäköintilaitoksen kaikki rakenteet ja laitteet siirtyvät ilman eri korvausta tai toimenpidettä kaupungin omistukseen.

Kaupunki siis luopuu oikeudesta saada pysäköintilaitos korvauksetta omistukseensa sopimuksen päättyessä. Kamppiparkkisopimuksen nojalla kaupunki olisi kuitenkin mainitussa tapauksessa velvollinen luovuttamaan laitoksessa olevat velvoiteautopaikat omakustannushintaan Kamppiparkin osakkaille, joten käytännössä mainittu ehto on kaupungin kannalta nykyisin merkityksetön. Lisäksi on huomattava, että uuden vuokrasopimuksen tullessa voimaan kaupunki voi välittömästi periä laitoksesta käypää vuokraa entisen muodollisen korvauksen sijasta.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehdot, joiden perusteella vuokralainen on velvollinen toiminnassaan huomioimaan, että pysäköintilaitos on samalla S6-luokan väestönsuoja. Suojan käytöstä ja ylläpidosta kustannuksineen vastaa kaupunki.

Simonaukion Pysäköinti Oy:n vuokrasopimus



Simonaukion Pysäköinti Oy hallitsee noin 1 150 m²:n suuruista maanlaista määrää alaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan yleisen alueen 4 G 100 (Narinkkatori) alapuolella. Sopimus on voimassa 1.6.2000 – 31.12.2055 välisen ajan. Vuokra-alueella on yhtiön omistama maanalainen pysäköintilaitos, jossa on yhteensä 110 pysäköintipaikkaa. Ajo laitokseen tapahtuu Simonkadun ajoluiskan kautta. Laitos on yleisen pysäköinnin käytössä.

Simonaukion Pysäköinti Oy:n vuokra-aikaa jatketaan siten, että se päättyy 31.1.2065 eli samanaikaisesti Kamppiparkin ja Kampin Luolan vuokrasopimuksen kanssa.

Samalla sopimukseen lisätään muun muassa ehto, jonka nojalla puolet yhtiön omistaman pysäköintilaitoksen autopaikoista, eli yhteensä 55 kpl, varataan tuleviin kaavoitustarpeisiin, jolloin kaupungilla on mahdollisuus osoittaa niille käyttäjä. Loput yhtiön paikoista jää yhtiön vapaaseen omistukseen ja hallintaan.

Liittyminen keskustan maanalaiseen huoltoväylään

Oy Kamppiparkki Ab on vuokrasopimuksen ehdon mukaan velvollinen liittymään keskustan maanalaiseen huoltoväylään, solmimaan kaupungin kanssa sitä koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan liittymismaksun, joka on noin 1 470 000 euroa (alv 0%).

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2005 (asia 6) hyväksyä keskustan maanalaisen huoltoväylän 24.10.2005 päivätyn hankesuunnitelman. Samalla kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään Stockmann Oyj Abp:n kanssa hankesuunnitelman liitteenä olevan, keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymistä koskevan sopimuksen sekä tekemään siihen huoltoväylän erikseen päätettävästä hallintamuodosta mahdollisesti seuraavat muutokset ja tarvittaessa myös muita vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään vastaavia periaatteita noudattaen liittymissopimukset myös muiden keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittyvien huolto- tai pysäköinti-liikenteen liittymien osalta sekä perimään erikseen sovittavat liittymismaksut.

Samalla, kun edellä tässä esityksessä tarkoitettu pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muutos allekirjoitetaan, yhtiön kanssa on allekirjoitettava myös huoltoväylän liittymissopimus.

Huoltoväylän liittymissopimukset solmitaan kaupungin ja kunkin liittyjän välillä samojen periaatteiden mukaisena ja mahdollisimman yhdenmukaisin ehdoin. Sovittavan liittymismaksun perii niin ikään



kaupunki, joka vastaa myös ensisijassa väyläinvestoinnin rahoituksesta.

Velvoiteautopaikkasopimuksen tekeminen

Helsingin kaupunki ja Oy Kamppiparkki Ab:n nykyiset osakkeenomistajat sekä osakkeiden ostaja ovat neuvotelleet erillisen velvoiteautopaikkasopimuksen. Sopimuksella on tarkoitus varmistaa, että Kamppiparkkisopimuksen kohdan 7 ”osakeluovutukset vuokra-aikana” mukainen oikeudenhaltijoiden velvollisuus myydä lisäosuuksien oikeuttamia velvoiteautopaikkoja kaupungin osoittamalle kolmannelle taholle säilyy. Lisäksi sopimuksella sovitaan oikeudenhaltijoiden nykyisin omistamien ja/tai osoittamien ja myöhemmin mahdollisesti osoittamien kiinteistöjen pysyvästä oikeudesta käyttää pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksessa rakennusluvissa määrättävien pysäköintivelvoitteiden täyttämiseksi.

Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskeva sitoumus

Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskevalla sitoumuksella on tarkoitus sopia Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuaukon ja henkilökäynnin avaamisesta mainitun kiinteistön kaikille käyttäjille Kampin kallioväestönsuojaan sekä avaamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Toistaiseksi ainoastaan autopaikan haltijoilla on ollut kulkuyhteys Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:sta Kampin kallioväestönsuojaan ja em. kiinteistö on asettanut kulkuyhteyden avaamisen edellytykseksi Oy Kamppiparkki Ab:n osakekaupan toteutumiselle. Kaupungille kulkuyhteyden avaamisesta aiheutuvat kustannukset tulevat olemaan arviolta 8 000 – 10 000 euroa.

Osakkeiden myynti

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 (1089 §) Oy Kamppiparkki Ab:n ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n osakkeiden myynnistä ehdolla, että Oy Kamppiparkki Ab:n osakkeen kauppahinta on vähintään 52 920 euroa ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n osakkeen kauppahinta on vähintään 50 000 euroa.

Lopullisia tarjouksia saatiin kolme kappaletta. Tarjouksen tekivät Q-park, Europark (Indigo Invest As./Kuntien eläkevakuutus) sekä BK-Group/Taaleritehdas. Lopulliset tarjoukset vaihtelivat välillä 74 milj. – 81 milj. euroa. Kaikki tarjoukset täyttivät kaupunginhallituksen päätöksellä vahvistetut vähimmäisvaatimukset.

Käytyjen neuvottelujen perusteella valittiin sopimuskumppaniksi Europark/Kuntien eläkevakuutus (Keva). Q-parkin lopullinen tarjous oli



korkeampi, mutta se sisälsi ehtoja, jotka olisivat edellyttäneet muun muassa sitä, että Kamppiparkin vuokrasopimukset olisi pitänyt saattaa uudelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Q-parkin tarjous sisälsi myös maksuehtoja, joiden mukaan maksu olisi suoritettu kahdessa vaiheessa eikä kaupan yhteydessä, joka oli osakkaiden lähtökohta.

Edellä mainituista syistä ja vallitseva taloustilanne huomioiden päädyttiin Kevan tarjouksen hyväksymiseen, jotta osakekauppa saadaan tehtyä mahdollisimman nopealla aikataululla ja ostaja suorittaa maksun yhdellä kertaa. Q-parkin tarjouksen hyväksyminen olisi viivästyttänyt kaupan loppuun saattamista toivotussa ajassa. Kevan tarjouksen mukainen lopullinen kauppahinta on 52 700 euroa/autopaikka, mistä muodostuu kokonaiskauppahinnaksi 78 000 000 euroa.

Oy Kamppiparkki Ab:n ja Simonaukion Pysäköinti Oy:n osakkeiden kauppa on kaksivaiheinen. Ensimmäinen osa eli kauppakirjojen allekirjoitus (ns. "signing") on suoritettu 30.12.2011.

Toinen osa ja lopullinen kauppa (ns. "closing") tehdään, kun kaupunki on hyväksynyt kaupan ja kaupan tekemisen ehtona olevat sopimusmuutokset. Alustava aikataulu lopulliselle kaupalle on 16.2.2012.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Ollikka, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.ollikka(a)hel.fi
Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä
- 2 Velvoiteautopaikkasopimus
- 3 Kiinteistö Oy Fredrikinkatu 42:n kulkuyhteyttä koskeva sopimus
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2011 1089 §
- 5 Kaupunginvaltuuston päätös 30.11.2011 239 §

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Muut sopimusosapuolet

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 91

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 30.1. - 9.2.2012 tekemiä päätöksiä:

Geoteknisen osaston osastopäällikkö	2
Tilakeskuksen kiinteistöpalveluiden kiinteistöpäällikkö	4 - 7
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	18
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	29 - 34
Tonttiosaston osastopäällikkö	22 - 26
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	10 - 17
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	10 - 14, 17

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



§ 92

Pyydetyt kaavalausunnnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

HEL 2011-007132

Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus nro 12088

Kiinteistölautakunta/Päätätj

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 1.

2

HEL 2011-004840

Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli -alueen asemakaavaehdotus nro 12080

Kiinteistölautakunta/Päätätj

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 2.

3

HEL 2011-004118

Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotus nro 12089

Kiinteistölautakunta/Päätätj

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 3.

4

HEL 2011-004076

Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotus nro 12093

Kiinteistölautakunta/Päätätj

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 4.

5

HEL 2011-002589

KOy Vattuniemenranta 4:n hakemus, Lauttasaaren tontin 31133/6 asemakaavan muutosehdotus nro 12083

Kiinteistölautakunta/Päätätj



17.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 5.

6

HEL 2011-002538

Lauttasaaren tontin 31117/7 (Tehdaskiinteistö Metallitalo Oy)
asemakaavan muutosehdotus nro 12084

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 6.

7

HEL 2011-002535

Kaartinkaupungin korttelin 50 tontin 10, tason -1.0 yläpuolella,
asemakaavan muutosehdotus nro 12082

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 7.

8

HEL 2011-002442

Metroasema ja Hertan kauppakeskus, asemakaavan muutosehdotus
nro 12068

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

3.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 8.

9

HEL 2011-001780

Kruununuhaka, Lampan talon, tontti 4/4, Pohjoisesplanadi 5,
asemakaavan muutosehdotus nro 12094

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 9.

10

HEL 2011-001570

Tuomarinkylän kartanon alueen asemakaavan muutosehdotus nro
12072

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

3.2.2012/Määräaika/To



09.02.2012

Asemakaavakartta liitteen nro 1 sivulla 10.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartat 1 - 10

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

HEL 2011-007132

Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus nro 12088

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 1.

2

HEL 2011-004840

Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli -alueen asemakaavaehdotus nro 12080

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 2.

3

HEL 2011-004118

Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotus (nro 12089)

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 3.



4

HEL 2011-004076

Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotus nro 12093

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 4.

5

HEL 2011-002589

KOy Vattuniemenranta 4:n hakemus, Lauttasaaren tontin 31133/6

asemakaavan muutosehdotus nro 12083

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

17.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 5.

6

HEL 2011-002538

Lauttasaaren tontin 31117/7 (Tehdaskiinteistö Metallitalo Oy)

asemakaavan muutosehdotus nro 12084

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 6.

7

HEL 2011-002535

Kaartinkaupungin korttelin 50 tontin 10, tason -1.0 yläpuolella,

asemakaavan muutosehdotus nro 12082

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 7.

8

HEL 2011-002442

Metroasema ja Hertan kauppakeskus, asemakaavan muutosehdotus
nro 12068

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

3.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 8.



9

HEL 2011-001780

Kruununhaka, Lampan talon, tontti 4/4, Pohjoisesplanadi 5,
asemakaavan muutosehdotus nro 12094

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

29.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 9.

10

HEL 2011-001570

Tuomarinkylän kartanon alueen asemakaavan muutosehdotus
nro 12072

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

3.2.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta liitteen 1 sivulla 10.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445

juhani.tuuttila(a)hel.fi

Liitteet

1

Asemakaavakartat 1 - 10



09.02.2012

Vp/7

§ 93

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 94

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



09.02.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jyrki Lohi

Nina Suomalainen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.02.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



09.02.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 70 §, 73 §, 74 §, 75 §, 81 §, 82 §, 84 §, 85 §, 90 §

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783



09.02.2012

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

2

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 64 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.



09.02.2012

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankinto-oikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankinto-oikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankinto-oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö,



09.02.2012

oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: PL 118
00131 HELSINKI

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi



09.02.2012

Faksinumero: 010 36 43314
Käyntiosoite: Erottajankatu 1-3, 5. kerros
Puhelinnumero: 010 36 43300

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi



09.02.2012

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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