



15.11.2012

Kokousaika	15.11.2012 klo 16:00 - 17:22	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espä (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet		
	Saarinen, Olli	puheenjohtaja
	Lohi, Jyrki	
	Molander, Sole	
	Pihlaja, Kirsi	
	Valve, Tuomo	
	Viskari, Tuomas	569 - 597 §, klo 16:07 - 17:22
	Kannus, Kristiina	varajäsen
		569 - 597 §, klo 16:07 - 17:22
	Rintamäki, Tuomo	varajäsen
Muut		
	Bogomoloff, Harry	kaupunginhallituksen edustaja
		569 - 574 §, klo 16:07 - 16:42
	Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
		569 - 597 §, klo 16:04 - 17:22
	Kaartinen, Ilkka	vs. virastopäällikkö
	Sarin, Teuvo	vs. osastopäällikkö
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
	Patrikainen, Esko	vs. osastopäällikkö
	Kuisma, Minna	tiedottaja
	Montell, Kristina	lakimies
	Linnas, Tuukka	arkkitehti
		asiantuntija
		569 §, klo 16:05 - 16:28
Puheenjohtaja		
	Saarinen	
Pöytäkirjanpitäjä		
	Montell	
Esittely		
	Virastopäällikkö	Kaartinen
		§ 567 - 571 ja 595 - 597
	Tilakeskus	Hiltunen



15.11.2012

Tonttiosasto

§ 572 - 584
Patrikainen
§ 585 - 594



15.11.2012

§	Asia	
567	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
568	Vp/7	Puheenjohtajan valinta
569	Vp/8	Asiantuntijan kuuleminen
570	Vp/2	Itsenäisyyspuolue r.p.:n oikaisuvaatimus vuokrausasiaa koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä
571	Vp/3	Kiinteistö Oy Espoon terminaalin osakkeiden ostaminen SRV Rakennus Oy:ltä
572	Tila/1	Porolahden peruskoulun perusparannus; lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
573	Tila/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin Energian hallinnassa olevan toimisto- ja tuotantorakennuksen siirtämisestä kiinteistövirastoon
574	Tila/3	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirkku Ingervon ym. valtuustoaloitteesta koskien Kapuntalon edistämistä Tapaninvainioon
575	Tila/4	Daghemmet Axelin rakennustekniset työt; urakoitsijan valinnan muutos
576	Tila/5	Päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen urakoitsijoiden valinta
577	Tila/6	Esitys kaupunginhallitukselle Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
578	Tila/7	Esitys kaupunginhallitukselle Myllypuron vanhustenkeskuksen siirroksi apportiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille
579	Tila/8	Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen rakennuttaminen
580	Tila/9	Oikaisuvaatimukset osoitteessa Hämeentie 125 A sijaitsevan rakennuksen (Bokvillan) myyntiä koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä
581	Tila/10	Oikaisuvaatimus tilakeskuksen viranhaltijan vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä
582	Tila/11	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
583	Tila/12	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)



15.11.2012

584	Tila/13	Ressun peruskoulun julkisivuhankkeen pääurakkasopimuksen purkaminen
585	To/1	Klk:n käsiteltäväksi otettu tonttiosaston osastopäällikön päätös 5.10.2012 161 §; Sopimusmallin hyväksyminen Suutarilan korttelin nro 40223 tontista nro 1, Arkkitehtitoimisto Erat Oy
586	To/2	Eliel Saarisen tien alueen johtosiirtojen tilaaminen Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Haaga, tontit 29145/22, 29146/12 ja 16 sekä 29154/2)
587	To/3	Zaidankadun alueen johtosiirron tilaaminen Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Meilahti, tontti 15643/1)
588	To/4	Teollisuustontin vuokra-ajan pidentäminen Puusepänliike Ahonvala Oy:lle (Tattarisuo, tontti 41006/19)
589	To/5	Esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan varauspäätöksen tarkistamisesta (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10619/1-4)
590	To/6	Määräalan myyminen Espoon Leppävaarasta (49-452-2-1313)
591	To/7	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Kaarela, Maununneva, tontti 33037/3)
592	To/8	Kalasataman Fiskarin korttelin kaupunkipientalotonttien kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10590/4-8)
593	To/9	Oikaisuvaatimukset määräalan pitkäaikaista vuokraamista Arabian Palvelu Oy:lle koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä
594	To/10	Asuntotontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle (Vuosaari, Kurkimoisio, tontti 54141/1)
595	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
596	Vp/5	Viraston tiedotuksia
597	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 567

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



15.11.2012

Vp/7

§ 568

Puheenjohtajan valinta

Päätös

Lautakunta päätti valita kokouksen puheenjohtajaksi Olli Saarisen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka



15.11.2012

Vp/8

§ 569

Asiantuntijan kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/8 osalta arkkitehti Tuukka Linnasta.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka



§ 570

Itsenäisyyspuolue r.p.:n oikaisuvaatimus vuokrausasiaa koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä

HEL 2011-005396 T 10 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jättää tutkimatta Itsenäisyyspuolue r.p.:n oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan 1.12.2011 tekemästä päätöksestä 569 §, jolla lautakunta päätti vuokrata eduskunnalle yleisistä alueista 2 K 100 ja 13 K 100 yhteensä noin 5 287 m²:n suuruiset alueet. Oikaisuvaatimus on saapunut oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Itsenäisyyspuolueen oikaisuvaatimus
- 2 Itsenäisyyspuolueen oikaisuvaatimuksen täydennys

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Vuokralainen
Kaupungin sisäiset tahot

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen jättää tutkimatta Itsenäisyyspuolue r.p.:n oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan 1.12.2011 tekemästä päätöksestä 569 §, jolla lautakunta päätti vuokrata eduskunnalle yleisistä alueista 2 K 100 ja 13 K 100 yhteensä noin 5 287 m²:n suuruiset alueet. Oikaisuvaatimus on saapunut oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen.

Esittelijä

Oikaistavaksi vaadittu päätös



Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2011 (569 §) vuokrata eduskunnalle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitsevasta yleisestä alueesta 2 K 100 (Mannerheimintie) ja 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevasta yleisestä alueesta 13 K 100 (Fredrikinkatu, Arkadiankatu, Nervanderinkatu, Ainonkatu, Aurorankatu, Eduskuntakatu ja Pohjoinen Rautatiekatu sekä Eduskuntapuisto ja Eduskuntakadun puistikko) yhteensä noin 5 287 m²:n suuruiset alueet eduskuntatalon teknisiä rakenteita ja alueiden käytön järjestämistä varten liitteenä olleen asemapiirroksen mukaisesti 1.12.2011 alkaen 12 kuukauden irtisanomisajoin, kuitenkin enintään 31.12.2020 saakka.

Eduskuntatalon peruskorjauksen ja siihen liittyvien maanalaisten tilojen LVI-järjestelyjen vuoksi Pohjoisen Rautatiekadun varressa oleva Eduskuntakadun puistikko oli tarpeen vuokrata eduskunnalle. Lisäksi päärakennuksen edustalla sijaitsevan niin sanotun Ylä-Mannerheimintien sekä sen ja Mannerheimintien välissä olevan nurmikko- ja puistoalueen hallinta oli muun muassa lupamenettelyjen yksinkertaistamiseksi tarkoituksenmukaisinta siirtää niin ikään eduskunnan hallintaan.

Maanvuokrasopimus sisältää maanvuokrasuhteissa noudatetun käytännön mukaiset tavanomaiset käyttöehdot, joissa on huomioitu myös kokoontumisvapauden käyttämisen turvaaminen eduskuntatalon edustalla ja se, että osa vuokra-alueesta on yleistä katualuetta. Irtisanomisaika mahdollistaa tarvittaessa sopimuksen muuttamisen myös vuokra-aikana.

Päätöksen 1.12.2011 (569 §) ote valitusosoituksin ja liite nro 2 on postitettu Itsenäisyyspuolue r.p.:lle 30.12.2011.

Oikaisuvaatimus ja siinä esitetyt perusteet

Itsenäisyyspuolue r.p. on 20.1.2012 jättänyt oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan päätöksestä ja vaatinut maanvuokrauspäätöksen kumoamista. Se on katsonut, ettei maa-alueiden hallintaoikeutta tule luovuttaa eduskunnalle ainakaan eduskuntatalon edustalta. Helsingin kaupungin on säilyttävä alueen haltijana, jotta eduskunnan kansliatoimikunnan pyrkimys saada mielenosoitusten järjestäminen eduskunnan edessä omaan päätösvaltaansa estyy. Kyse on poliitikkojen turhautumisesta muutaman mielenosoituksen johdosta.

Oikaisuvaatimuksen perustelut ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta oikaisuvaatimuksesta ja sen täydennyksestä.

Oikaisuvaatimuksen yleiset ja muodolliset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi



tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 92 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Päätös ei kohdistu nimenomaisesti Itsenäisyyspuolue r.p.:hen eikä puolue ole muutoinkaan sellaisessa asemassa, että Helsingin kaupungin omistuksessa olevien yleisten alueiden vuokraaminen eduskunnalle vaikuttaisi välittömästi sen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Siten puolue ei ole asiassa asianosaisen asemassa eikä sillä ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen tällä perusteella.

Sen sijaan Itsenäisyyspuolue r.p.:n kotipaikka on Helsinki, ja siten puolueella on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen kunnan jäsenenä.

Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöstä koskevan pöytäkirjanotteen lähettämisestä ja kunnan jäsenen, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi (kuntalain 95 §). Tiedoksisaantipäivää tai nähtävälleasettamispäivää ei oteta lukuun määräaika laskettaessa (MääräaikaL 2 §). Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Pöytäkirja kiinteistölautakunnan 1.12.2011 pidetystä kokouksesta on asetettu yleisesti nähtäville 16.12.2011, ja viimeinen päivä oikaisuvaatimuksen tekemiselle on ollut 30.12.2011.

Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 20.1.2012, joten se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle varatun määräajan jälkeen.

Esitetään päätöksen tutkimatta jättämistä

Esittelijän mielestä oikaisuvaatimus tulisi edellä esitetyillä perusteilla jättää tutkimatta. Kunnan jäsenen valitusaikea alkaa siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi silloinkin, kun kunnan jäsenelle on hänen pyynnöstään lähetetty päätös kuntalain 96 §:n mukaisesti.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö



15.11.2012

Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Itsenäisyyspuolueen oikaisuvaatimus
- 2 Itsenäisyyspuolueen oikaisuvaatimuksen täydennys

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Vuokralainen
Kaupungin sisäiset tahot

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.11.2012 § 548

Pöydälle 01.11.2012

HEL 2011-005396 T 10 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

01.12.2011 Ehdotuksen mukaan

17.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi



§ 571

Kiinteistö Oy Espoon terminaalin osakkeiden ostaminen SRV Rakennus Oy:ltä

HEL 2012-015046 T 10 01 04

Päätös

A

Lautakunta päätti ostaa SRV Rakennus Oy:ltä Kiinteistö Oy Espoon terminaali -nimisen yhtiön osakkeet nrot 1 - 4000 yhteensä 4 000 euron suuruisella kauppahinnalla sekä muutoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisilla ehdoilla.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Espoon terminaalin Helsingin kaupungin osakeomistus (50 %) ja tilojen hallinnointi kaikkine vastuineen siirrettäisiin Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitokselle (HKL) 1.1.2013 lukien.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n kirje
- 2 Kauppakirja

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Myyjä ehdotuksesta A

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen ostaa SRV Rakennus Oy:ltä Kiinteistö Oy Espoon terminaali -nimisen yhtiön osakkeet nrot 1 - 4000 yhteensä



4 000 euron suuruisella kauppahinnalla sekä muutoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisilla ehdoilla.

B

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Espoon terminaalin Helsingin kaupungin osakeomistus (50 %) ja tilojen hallinnointi kaikkine vastuineen siirrettäisiin Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitokselle (HKL) 1.1.2013 lukien.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Helsingin kaupunki ostaisi SRV Rakennus Oy:ltä 4 000 euron kauppahinnalla viimeistään 31.12.2012 toteutettavalla kaupalla puolet (50 %) Espoon bussiterminaalin tilat Helsingin Kampissa omistavan Kiinteistö Oy Espoon terminaalin osakekannasta. Espoon kaupunki ostaa samaan aikaan loput (50 %) osakekannasta vastaavin ehdoin.

Lautakunta esittää samalla kaupunginhallitukselle, että yhtiön Helsingin kaupungin osakeomistus (50 %) ja tilojen hallinnointi siirretään Liikennelaitos-liikelaitokselle (HKL) 1.1.2013 lukien.

Esittelijä

Hakemus

SRV Rakennus Oy esittää, että kaupunki ostaisi 4 000 euron kauppahinnalla viimeistään 31.12.2012 toteutettavalla kaupalla puolet (50 %) yhtiön omistamasta Kiinteistö Oy Espoon terminaalin osakekannasta eli osakkeet nrot 1 - 4000.

Yhtiö on esittänyt samanaikaisesti myös Espoon kaupungille, että se ostaisi loput puolet (50 %) osakekannasta eli osakkeet nrot 4001 - 8000 vastaavin ehdoin.

Kampin keskuksen kehittämistä ja toteuttamista koskevien sopimusten mukaisesti ja Kampin keskuksen valmistuttua on tarkoituksenmukaista siirtää yhtiön koko osakekannan omistus tilojen käyttäjille Helsingin ja Espoon kaupungeille asianomaisten hallintokuntien hallinnointiin ja hoitoon.

SRV Rakennus Oy:n kirje on liitteenä nro 1.

Kiinteistö Oy Espoon terminaali

Kiinteistö Oy Espoon terminaali -niminen osakeyhtiö (jäljempänä yhtiö) on merkitty kaupparekisteriin 19.6.2002. Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja rakennuttaa Helsingin Kampin keskuksen alueelle, pääasiassa tontin 4215/2 alueelle, sekä Fredrikinkadun ja Salomonkadun maan-



alaisille tasoille rakennettavia Espoon bussien terminaalitiloja liikennöintialueineen. Yhtiön tarkoituksena on tarjota terminaalitoimintaan liittyviä palveluja Espoon kaupungin bussiliikennettä hoitaville liikennöitsijöille, Helsingin kaupungille ja yleisölle, joka käyttää tiloja Espoon ja Helsingin välillä tapahtuvaan matkustamiseen sekä siirtymiseen metroon ja muihin jatkoliikenneyhteyksiin.

Yhtiön koko osakekannan omistaa SRV Rakennus Oy. Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 8 000 euroa. Osakkeita on yhteensä 8 000 kpl, ja osakkeen nimellisarvo on 1,00 euroa.

Yhtiö omistaa Kampissa sijaitsevan Espoon terminaalirakennuksen. Rakennuksen ja siihen liittyvien ajoyhteyksien tarvitsemat maa-alueet yhtiö on vuokrannut Helsingin kaupungilta kahdella maanvuokrasopimuksella (Klk 21.12.2004, 684 §) ajaksi 1.6.2005 - 31.5.2034.

Yhtiö on luovuttanut 27.9.2002 allekirjoitetulla sopimuksella terminaalirakennuksen Helsingin kaupungin ja Espoon kaupungin käyttöön 30 vuodeksi. Kaupungit ovat maksaneet (osuudet 50 % ja 50 %) tilojen 30 vuoden käyttöoikeudesta yhtiölle ennakkomaksuna ja kertakaikkisena korvauksena niiden rakentamisen aikana urakkahinnan 10 873 349,50 euroa, mikä summa tuloutetaan 30 vuoden kuluessa tasaerinä (362 444,98 euroa/vuosi). Yhtiöllä on 31.12.2011 tilinpäätöksen mukaan jäljellä 8 487 253,37 euron suuruinen pitkäaikainen velka kaupungeille. Kaupungit vastaavat (osuudet 50 % ja 50 %) omistajan tavoin 30 vuoden ajan kaikista terminaalirakennuksen ja yhtiön käyttö- ja ylläpitokustannuksista maksamalla sille hoitovuokraa, joka vahvistetaan vuosittain talousarviossa. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eikä tavoittele liiketoiminnassaan voittoa. Mikäli vuokrakauden jälkeen käyttöoikeussopimusta ei jatketa, siirtyvät Espoon terminaalin tilat ja oikeus tontin maanalaisiin alueisiin Helsingin ja Espoon kaupungin omistukseen.

Yhtiön kaupparekisteriote, yhtiöjärjestys, tasekirja 31.12.2011, tilintarkastuskertomus vuodelta 2011 ja KPMG:n osakkeiden hankintaan liittyvä veroseuraamusselvitys ovat nähtävillä esittelijällä kokouksessa.

Kauppakirja ja sen ehdot

SRV Rakennus Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa on osakkeiden ostohinnaksi sovittu niiden nimellisarvo 1,00 euroa/kpl. Helsingin kaupungille tarjottujen osakkeiden (50 %) eli osakkeet nrot 1 - 4000 kauppahinta olisi siten 4 000 euroa.



15.11.2012

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä samalla, kun kauppahinta kokonaisuudessaan maksetaan.

Lisäksi myyjän edustajat yhtiön hallituksessa jättävät paikkansa, jolloin kaupunki voi nimetä heidän tilalleen uudet hallituksen jäsenet keväällä pidettävässä yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Ehdotus kauppakirjaksi on liitteenä nro 2.

Osakehankinnan toimivalta ja yhtiön hallinto

Helsingin kaupungin kiinteistötoimen johtosäännön 4 §:n 2 momentin 7 kohdan mukaan kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa ostaa toimialaansa liittyviä osakkeita. Toimivaltarajaksi kaupunginhallitus on vahvistanut 2 000 000 euroa.

Koska Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) huolehtii joukkoliikenteen tarvitseman infrastruktuurin toteutuksen suunnittelusta sekä järjestää sen rakentamisen, kunnossapidon ja muun hallinnoinnin, tulisi lautakunnan samalla esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Espoon Terminaalin kaupungin osakeomistus (50 %) ja tilojen hallinnointi kaikkine vastuineen siirrettäisiin Liikennelaitos-liikelaitokselle (HKL) 1.1.2013 lukien.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n kirje
- 2 Kauppakirja

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Myyjä ehdotuksesta A

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 572

Porolahden peruskoulun perusparannus; 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 kotitalousluokkien enimmäislaajuudessaan 267 htm² suunnittelu- sekä lisä- ja muutostöihin 795 000 euroa arvonlisäverottomana aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Porolahden peruskoulun perusparannuksen kotitalousluokkien suunnittelu- ja rakennustyöt HKR-Rakennuttajalta tarjouksen mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 795 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 HKR:n tarjoukset Rat2-12-72 ja Rat2-12-42

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään Porolahden peruskoulun perusparannuksen kotitalousluokkien enimmäislaajuudessaan 267 htm² suunnittelu- sekä lisä- ja



15.11.2012

muutostöihin 795 000 euroa arvonlisäverottomana aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Porolahden peruskoulun perusparannuksen kotitalousluokkien suunnittelu- ja rakennustyöt HKR-Rakennuttajalta tarjouksen mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 795 000 euroa.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 4.4.2010 (84 §) hyväksyä 4.9.2009 päivätyn 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 8 796 000 euroa.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.2.2012 (69 §) rakennuttamisen sekä lisä- ja muutostyövarauksen korottamisen vesikaton ja yläpohjan lämpötalouden osalta sekä päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään kyseisiin lisätöihin arvonlisäverottomana enintään 773 541 euroa.

Hankkeen kustannusten muodostuminen

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

Urakkavaiheen kustannusarvio	6 949 000 euroa
Vesikaton ja yläpohjan korotus	773 541 euroa
Kotitalousluokkien kustannukset	795 000 euroa
Yhteensä	8 517 541 euroa

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



Lisä- ja muutostyöt

Porolahden peruskoulun urakassa on hankevaiheessa ajateltu tehdä kotitalousluokkien osalta vain pieniä korjauksia, kuten lämpöpattereiden vaihto ja päätyseinän lisälämmöneristys.

Vesikattokorjauksen päätöksen jälkeen ilmeni kuitenkin sisäilmaongelma kotitalousluokissa. Vesivauriot synnyttivät mikrobivaurioita, ja opettajat oireilivat kotitalousluokissa kevättalvella 2012. Työsuojelun raportin mukaan tiloissa oli mikrobeja ja korkea bakteeripitoisuus. Mikrobipitoisuudet johtuivat kosteusvaurioista ja bakteerit riittämättömästä ilmanvaihdosta. Levyrakenteiset komerokalusteet olivat vaurioituneet veden vaikutuksesta, ja seinissä oli maalit ”kupruilleet” kosteusvaurioiden takia. Alakatot olivat mustuneet ilmanvaihdosta tulleen liasta.

Kotitalousluokkien purkutyöt jouduttiin tekemään osittain asbestipurkuna lattiassa ja laatoituksissa ilmenneiden asbestien vuoksi. Lattiat jouduttiin avaamaan viemäriverahtojen ja kastumisen takia. Alustilan puhdistus toteutettiin haitta-ainepurkuna, jotteivät mikrobit päässeet leviämään muuhun rakennukseen. Purkutyöt tehtiin kaikkien pintojen osalta puhtaalle tasolle saakka. Vanhaa ilmavaihtokonetta tutkittaessa ilmeni, että se sijaitsi paikassa, jossa sitä ei päässyt huoltamaan, ja lisäksi se oli elinkaarensa lopussa.

Uudelleen rakennettaessa lattiaan laitettiin paremmat eristeet, jotta lattian pintalämpötila ja energiatehokkuus olisivat paremmat. Ikkunoiden eristeet ja kittaukset uusittiin ilmapuottojen välttämiseksi. Kotitalousluokkien yhteyteen lisättiin hätäpoistumisovi, koska poistumistiet muuta kautta olisivat olleet liian pitkät. Kalusteet ja vanhentunut talotekniikka uusittiin vastaamaan nykypäivän vaatimuksia; mm. luokkien huuivat uusittiin suodattimilla varustetuiksi, jottei rasva pääse kulkeutumaan ilmanvaihtokanavistoon ja näin ollen estetään bakteerien kasvualusta kanavistossa. Lisäksi Ilmanvaihtokoneelle jouduttiin rakentamaan asianmukaiset tilat ullakkotiloihin, jotta koneen tuleva huoltaminen on mahdollista.

Kotitalousluokkien rakennustyöt eriytettiin Porolahden peruskoulun pääurakoitsijan töistä. Kotitalousluokkien rakennustyöt suoritti Stara. Talotekniikkatyöt suorittivat samat urakoitsijat kuin Porolahden peruskoulun urakassa lukuun ottamatta ilmanvaihtotöitä, jotka teki vuosisopimusurakoitsija.

Porolahden peruskoulun pääurakkaan kuuluneiden töiden (mm. päätyseinän lämmöneriste) arvon HKR-Rakennuttaja pidättää Porolahden peruskoulun pääurakoitsijalta.



Kotitalousluokille pyrittiin löytämään korvaavia tiloja lähialueelta, mutta niitä ei ollut väistötilatarpeisiin riittävästi. Tämän vuoksi töitä jouduttiin tekemään myös ylitöinä, joka lisäsi hieman kustannuksia.

Kotitalousluokkien kuntoon laittaminen mahdollisimman nopeasti oli tarpeen, jotta saadaan opettajille ja oppilaille terveelliset opetustilat sekä oppilaille opetussuunnitelman mukaiset tunnit toteutettua.

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 kotitalousluokkien korjausten osalta 795 000 euroa arvonlisäverottomana.

HKR-Rakennuttaja on antanut tarjoukset Rat2-12-42 ja Rat2-12-72, jotka sisältävät kotitalousluokkien kunnostamisen rakentamiskustannukset 795 000 euroa.

Hintataso ja tarjoukset

Kotitalousluokkien alueella on kaksi kotitalousluokkaa (kuusitoista opetuspistettä), niiden varastot, kodinhoitohuone, opetuskeittiö ja näiden tilojen käytävä sekä ilmanvaihtokonehuone portaikkoineen. Kunnostettujen opetustilojen ala on noin 232 m² ja ilmanvaihtokonehuoneen noin 35 m². Kotitalousluokat kunnostettiin nykyvaatimusten tasolle myös talotekniikan osalta.

Kotitalousluokkien arvonlisäverottomaksi kustannukseksi tulee 2 977 euroa/htm².

Rakennustekniset työt, Staran tarjous:

- työmaan johtamisveloitteet kotitalousluokkien alueella, varasto ja työmaatiloineen
- kaikki purkutyöt (betonilattiat, vanhat lämmöneristeet, alakatot, seinät sekä talotekniikka ja sähköt) puhtaalle pinnalle, asbesti- ja haitta-ainepurkuineen, sekä tarvittavat roilotukset talotekniikalle
- ryömintätilan puhdistus ja tuuletusaukkojen varmentaminen
- alapohjan tehokkaammat lämmöneristeet, pintalaatta, lattapinnoitteet, ilmatiiveyskittauksineen



- päätyseinän sisäpuolinen lisälämmöneristys kalsiumsilikaattilevyllä
- kaikkien sisäseinäpintojen uudelleen pinnoittaminen sekä vanhojen aukkojen tilkitseminen
- uusien kotitaloustilaan sopivien alakattojen tekeminen runkoineen
- kalusteiden ja keittiölaitteiden (pakastimet, jääkaapit, liesitasot, uunit) uusiminen (vanhat kalusteet osittain kosteusvaurioituneet sekä rikkoutuneet käytössä ja muutostöissä; vanhojen keittiölaitteiden purkaminen ja puhdistaminen mikrobeista ei ollut järkevää laitteiden elinkaarta ajatellen)
- kolme uutta ikkunaa ja poistumistieovi asennettuina sekä näihin liittyvät julkisivumuutokset
- alueen kaikkien ikkunoiden liittymärakenteiden tiiveyden korjaus
- E-osan ikkunapalkkien tippavesilistat asennettuna
- välitila- ja ikkunapenkkilaatoitukset
- tiloihin liittyvät varusteet mm. ilmoitustaulut, hygieniavarusteet ja opasteet
- uuden ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen ullakkotiloihin uuden koneen vaatimusten mukaisesti
- kotitalousluokkien alueen lukituksen yhtenäistäminen koulun lukitusjärjestelmään
- töitä on jouduttu tekemään ylitöinä kiireellisen aikataulun vuoksi

Sähkötyöt:

- johdotukset, sähkökalusteet
- tietoliikennekaapelointi rasioineen
- kulunvalvonnan kaapelointi
- talotekniikan automatiikan kaapeloinnit
- turvavalojärjestelmän laajennus
- valaisimien uusinta



15.11.2012

- alueen jakokeskuksen uusinta vikavirtasuojineen nykyvaatimusten mukaan
- purkuun liittyvät työt

Putkityöt:

- vesijohtotyöt ja vesikalusteet
- viemärihajotukset
- 2 kpl lämpöpattereita lämpöjohtoineen
- iv-lämmityspotket
- putkieristykset
- purkuun liittyvät työt

Ilmanvaihtotyöt:

- ilmanvaihtokone
- opetuspisteiden iv-huuvat rasvasuodattimilla 16 kpl
- ilmanvaihdon pääte-elimet
- ilmanvaihtokanavat
- säädöt ja mittaukset

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta hankesuunnitteluvaiheessa kustannustasossa 05/2009 on 8 600 000 euroa.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



Liitteet

1 HKR:n tarjoukset Rat2-12-72 ja Rat2-12-42

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.11.2012 § 550

Pöydälle 01.11.2012

HEL 2012-001699 T 10 06 00

Kiinteistökartta J4 T3, Roihuvuorentie 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

09.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



15.11.2012

§ 573

Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin Energian hallinnassa olevan toimisto- ja tuotantorakennuksen siirtämisestä kiinteistövirastoon

HEL 2012-011381 T 02 07 00

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, että Helsingin Energian hallinnassa osoitteessa Meijeritie 8 sijaitseva rakennus voidaan siirtää kiinteistöviraston tilakeskuksen omistajahallintaan tasearvoon 0 euroa siten, että hallinnan siirto tapahtuu 1.11.2012.

Esittelijä

Pitäjänmäen Meijeritiellä sijaitseva entinen Helsingin Energian piirikeskus on valmistunut vuonna 1966 ja sijaitsee tontilla 91-46-32-9. Samalla tontilla sijaitsee myös Helsinki Sähköverkko Oy:n sähköasema.

Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kokonaispinta-ala on noin 1 159 m². Helsingin Energia on irtisanonut vuokralaiset, ja tarkoitus on tilakeskuksen toimesta vuokrata rakennus kokonaan Palmian käyttöön. Palmia keskittää useammasta paikasta toimintaa Meijeritie 8:aan ja tätä kautta tehostaa toimintaansa. Helsingin Sähköverkko Oy:n muuntamo jää rakennukseen.

Tilakeskuksen edustajat ovat tutustuneet kohteeseen ja rakennuksen tekniikkaan ja hyväksyvät siirron siinä kunnossa kuin rakennus tällä



15.11.2012

hetkellä on. Mikäli rakennus tullaan kaavatarkastelun jälkeen joskus purkamaan, vastaa tilakeskus rakennuksen purkukustannuksista.

Muuta

Kiinteistöviraston tilakeskus/tonttiosasto tekee tontin osalta joko hallinnanjakosopimuksen tai sähköaseman tarvitsema tonttiosuus erotetaan omaksi määräalaksi, jonka tonttiosasto vuokraa Helen Sähköverkko Oy:lle.

Rakennuksessa olevasta muuntamosta tehdään vuokrasopimus Helen Sähköverkko Oy:n kanssa normaalein muuntamovuokrasopimusehdoin.

Tontille sijoitetut Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n johdot ja kaapelit jäävät tontille. Mahdollisesti tuonnempana tarvittavista johtosiirroista vastaa omistaja. Mahdollisesta maa-alueen puhdistusvastuista vastaa jatkossa hallinnan siirron jälkeen edelleen Helsingin Energia.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Helsingin Energia
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Helsingin Energian johtokunta 28.08.2012 § 50

HEL 2012-011381 T 02 07 00

Päätös

Johtokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi

- siirtää Kiinteistöviraston Tilakeskukselle Helsingin Energian taseessa olevan piirikeskusrakennuksen osoitteessa Meijeritie 8 tasearvolla (0 euroa) siten, että hallinnansiirto toteutetaan 1.11.2012



15.11.2012

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Seppo Ruohonen

Lisätiedot

Kauno Kaija, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2100
kauno.kaija(a)helen.fi



§ 574

**Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirkku Ingervon ym.
valtuustoaloitteesta koskien Kapuntalon edistämistä
Tapaninvainioon**

HEL 2012-006673 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirkku Ingervon ja 9 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistötoimen tilanhallinnan toimintaperiaatteet tukevat palveluverkon tilankäytön tehostamistavoitteita ja ovat työväline kaupungin toimitilaomaisuuden käytön, suunnittelun ja ohjauksen yhdenmukaistamiseksi ja kaupungin toimitilapolitiikan vahvistamiseksi nykyisestä.

Kaupungin kokonaisetua varmistettaessa tilaratkaisuja ja tilakustannuksia ei voida rajoittaa tarkastelemaan vain yksittäisen tilatarpeen tai hallintokunnan kannalta, vaan vaihtoehtojen seuraukset tulee arvioida läpinäkyvästi kaupungin kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta.

Toimitilaomaisuuden hallinnassa, ohjauksessa ja suunnittelussa otetaan aina huomioon kaupungin kokonaisedun toteutuminen. Kaupungin kokonaisedulla tarkoitetaan taloudellisten vaikutuksien lisäksi myös muita yhteiskunnallisia ja yhteiskuntapoliittisia näkökohtia, kuten yhteiskuntarakenteelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat, ympäristöpoliittiset tavoitteet ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä elinkaariajattelun ja kestävän kehityksen edistäminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Kokonaisedun harkinta tehdään pitkällä aikajänteellä koko kaupungin toiminnan ja talouden näkökulmasta.

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2010 todennut, että kaupungin talous on rakenteellisten uudistusten edessä, kun tuloutusmahdollisuudet Helsingin Energialta vähenevät ja mikäli myös kuntien veropohjaa tullaan kaventamaan. Kaupunginhallitus on lausunnossaan tarkastuskertomuksesta todennut, että kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan kaupungin toimintamenot tulee sopeuttaa olemassa oleviin tuloihin. Tavoitteena on, että palvelutuotannon menot asiakasta kohden nousevat korkeintaan kustannustason nousua vastaavasti, asiakas- ja palvelukohtaisia yksikköhintoja pienennetään ja tilakustannusten osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa



organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.

Tilakeskus on käynnistänyt yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa palveluverkon poikkihallinnollisen kehittämisprojektin, jossa on tavoitteena selvittää alueelliseen tarkasteluun perustuen kaupungin hallintokuntien tilankäytön tehostamismahdollisuudet yhteistyössä kaikkien tarkastelualueella toimivien kaupungin hallintokuntien kanssa. Tarkastelualueella käydään läpi kaikki kaupungin omassa käytössä olevat tilat; omistussuhteet, käyttötarkoitus, käyttäjät, tilan sijainti, koko ja ominaisuudet sekä tekninen kunto ja korjaustarpeet. Selvitystyön tuloksena saadaan alueellinen tilankäytön pitkän aikavälin kehittämissuunnitelma, jossa ovat mukana kaikki tarkastelualueella olevat hallintokuntien toimitilat.

Tilahallinnon tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien kanssa laatia alueelliset tilankäytön pitkän aikavälin kehittämissuunnitelmat koko kaupungin osalta meneillään olevasta kehittämishankkeesta saatavien kokemusten perusteella siten, että tilankäyttö tehostuu ja järjestelmällisesti ja suunnitelmallisesti voidaan luopua sellaisista kaupungin omistamista rakennuksista ja osakemuotoisista tiloista, joiden omistaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus pitkällä aikavälillä sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliömetriä, mistä kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm² (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 472 000 htm² (19 %) ja korjattavana tai muuten tyhjillään olevaa tilaa on noin 187 000 htm² (7 %).

Tilakeskus on valmistellut omistajahallinnassaan olevien rakennusten ja osaketilojen arvotuksen, jossa rakennukset ja osaketilat jaettiin neljään eri luokkaan:

Pidä

- Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä/pidä

- Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan



Kehitä/luovu

- Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa

Luovu

- Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispanosta.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2012 hintatasossa on noin 7,4 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,7 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde eli keskimääräinen kuntoluokka on noin 63 %.

Määritelmällisesti rakennusomaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennusten korjauksista on tingitty verrattuna korjaustasoon, jolla rakennukset olisi pidetty kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko rakennusomaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

Rakennuskannan korjausvelka on vuonna 2012 noin 1 200 miljoonaa euroa, ja vuotuinen käytöstä ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuva rakennuskannan kuluma on tällä hetkellä noin 190 miljoonaa euroa vuodessa. Kuluman vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitaso suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mutta ko. vuoden 3. ennusteen mukaan korjausrakentamiseen on tarpeen kohdistaa noin 136 miljoonaa euroa sen johdosta, että vuoden aikana on ilmennyt kiireellisiä vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomia korjaustarpeita, joiden suorittaminen on välttämätöntä tilojen käytettävyyden turvaamiseksi.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 9.8.2012 esittänyt 22 miljoonan euron lisämäärärahan myöntämistä tilakeskuksen käyttöön talonrakennuksen investointimäärärahaan vuodelle 2012 edellä mainittujen kiireellisten vuoden 2012 rakennusohjelmaan



kuulumattomien rakennushankkeiden toteuttamista varten, ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.11.2012 oikeuttanut kiinteistölautakunnan ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdan 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet 1 000 000 eurolla ja kohdan 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeet 21 000 000 eurolla.

Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa, ja kyseisen kestävämmän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla. Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistötiloista ja käyttäjien terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Kiinteistötoimen tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Kiinteistöviraston tilakeskus valmistelee vuosittain talousarvioon lukuun "8 02 Talonrakennus" yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa ehdotuksen rakentamisohjelmaan uudisrakentamiseen ja korjausrakentamiseen käytettävistä määrärahoista. Kaupunginhallituksen vahvistamien Tilahankkeiden käsittelyohjeiden 2008 mukaan tilahankkeiden suunnittelun tulee sopeutua taloussuunnitelmassa esitettyyn ajoitukseen. Tarveselvitys uudis-, lisärakennus- ja muutoshankkeista tulee olla käytettävissä jo silloin, kun hallintokunnat esittävät hankkeen sisällyttämistä taloussuunnitelman rakentamisohjelmaan. Tarveselvitysvaihe sisältää toiminnallisen tarveselvityksen, jonka tekee käyttäjähallintokunta, ja toteuttamisvaihtoehtojen selvityksen, jonka tekee tilakeskus yhteistyössä käyttäjähallintokunnan kanssa. Tarveselvityksen hyväksyy käyttäjähallintokunta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että palveluhallintokunnat eivät ole esittäneet Kapuntaloa talonrakennuksen investointiohjelmaan ja että kaupunginhallituksen vahvistamien Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan kaikki palveluhallintokuntien uudisrakennushankkeet, myös Kapuntalo, otetaan talonrakennusohjelmaan käyttäjähallintokuntien esityksestä sen jälkeen, kun käyttäjähallintokunnat ovat tehneet tilahankkeesta tarvepäätöksen.



15.11.2012

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirkku Ingervon ja 9 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistötoimen tilanhallinnan toimintaperiaatteet tukevat palveluverkon tilankäytön tehostamistavoitteita ja ovat työväline kaupungin toimitilaomaisuuden käytön, suunnittelun ja ohjauksen yhdenmukaistamiseksi ja kaupungin toimitilapolitiikan vahvistamiseksi nykyisestä.

Kaupungin kokonaisetua varmistettaessa tilaratkaisuja ja tilakustannuksia ei voida rajoittaa tarkastelemaan vain yksittäisen tilatarpeen tai hallintokunnan kannalta, vaan vaihtoehtojen seuraukset tulee arvioida läpinäkyvästi kaupungin kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta.

Toimitilaomaisuuden hallinnassa, ohjauksessa ja suunnittelussa otetaan aina huomioon kaupungin kokonaisedun toteutuminen. Kaupungin kokonaisedulla tarkoitetaan taloudellisten vaikutuksien lisäksi myös muita yhteiskunnallisia ja yhteiskuntapolitiittisia näkökohtia, kuten yhteiskuntarakenteelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat, ympäristöpoliittiset tavoitteet ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä elinkaariajattelun ja kestävä kehityksen edistäminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Kokonaisedun harkinta tehdään pitkällä aikajänteellä koko kaupungin toiminnan ja talouden näkökulmasta.

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2010 todennut, että kaupungin talous on rakenteellisten uudistusten edessä, kun tuloutusmahdollisuudet Helsingin Energialta vähenevät ja mikäli myös kuntien veropohjaa tullaan kaventamaan. Kaupunginhallitus on lausunnossaan tarkastuskertomuksesta todennut, että



kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan kaupungin toimintamenot tulee sopeuttaa olemassa oleviin tuloihin. Tavoitteena on, että palvelutuotannon menot asiakasta kohden nousevat korkeintaan kustannustason nousua vastaavasti, asiakas- ja palvelukohtaisia yksikköhintoja pienennetään ja tilakustannusten osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.

Tilakeskus on käynnistänyt yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa palveluverkon poikkihallinnollisen kehittämisprojektin, jossa on tavoitteena selvittää alueelliseen tarkasteluun perustuen kaupungin hallintokuntien tilankäytön tehostamismahdollisuudet yhteistyössä kaikkien tarkastelualueella toimivien kaupungin hallintokuntien kanssa. Tarkastelualueella käydään läpi kaikki kaupungin omassa käytössä olevat tilat; omistussuhteet, käyttötarkoitus, käyttäjät, tilan sijainti, koko ja ominaisuudet sekä tekninen kunto ja korjaustarpeet. Selvitystyön tuloksena saadaan alueellinen tilankäytön pitkän aikavälin kehittämissuunnitelma, jossa ovat mukana kaikki tarkastelualueella olevat hallintokuntien toimitilat.

Tilahallinnon tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien kanssa laatia alueelliset tilankäytön pitkän aikavälin kehittämissuunnitelmat koko kaupungin osalta meneillään olevasta kehittämissuunnitelmasta saatavien kokemusten perusteella siten, että tilankäyttö tehostuu ja järjestelmällisesti ja suunnitelmallisesti voidaan luopua sellaisista kaupungin omistamista rakennuksista ja osakemuotoisista tiloista, joiden omistaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus pitkällä aikavälillä sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliömetriä, mistä kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm² (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 472 000 htm² (19 %) ja korjattavana tai muuten tyhjillään olevaa tilaa on noin 187 000 htm² (7 %).

Tilakeskus on valmistellut omistajahallinnassaan olevien rakennusten ja osaketilojen arvotuksen, jossa rakennukset ja osaketilat jaettiin neljään eri luokkaan:



Pidä

- Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä/pidä

- Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan

Kehitä/luovu

- Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa

Luovu

- Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispanosta.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2012 hintatasossa on noin 7,4 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,7 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde eli keskimääräinen kuntoluokka on noin 63 %.

Määritelmällisesti rakennusomaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennusten korjauksista on tingitty verrattuna korjaustasoon, jolla rakennukset olisi pidetty kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko rakennusomaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

Rakennuskannan korjausvelka on vuonna 2012 noin 1 200 miljoonaa euroa, ja vuotuinen käytöstä ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuva rakennuskannan kuluma on tällä hetkellä noin 190 miljoonaa euroa vuodessa. Kuluman vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitason suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mutta ko. vuoden 3. ennusteen mukaan korjausrakentamiseen on tarpeen kohdistaa noin 136 miljoonaa euroa sen johdosta, että vuoden aikana on ilmennyt kiireellisiä vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomia



korjaustarpeita, joiden suorittaminen on välttämätöntä tilojen käytettävyyden turvaamiseksi.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 9.8.2012 esittänyt 22 miljoonan euron lisämäärärahan myöntämistä tilakeskuksen käyttöön talonrakennuksen investointimäärärahaan vuodelle 2012 edellä mainittujen kiireellisten vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomien rakennushankkeiden toteuttamista varten, ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.11.2012 oikeuttanut kiinteistölautakunnan ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdan 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet 1 000 000 eurolla ja kohdan 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeet 21 000 000 eurolla.

Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa, ja kyseisen kestävämmän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla. Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistöiloista ja käyttäjien terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Kiinteistötoimen tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Kiinteistöviraston tilakeskus valmistelee vuosittain talousarvioon lukuun "8 02 Talonrakennus" yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa ehdotuksen rakentamisohjelmaan uudisrakentamiseen ja korjausrakentamiseen käytettävistä määrärahoista. Kaupunginhallituksen vahvistamien Tilahankkeiden käsittelyohjeiden 2008 mukaan tilahankkeiden suunnittelun tulee sopeutua taloussuunnitelmassa esitettyyn ajoitukseen. Tarveselvitys uudis-, lisärakennus- ja muutoshankkeista tulee olla käytettävissä jo silloin, kun hallintokunnat esittävät hankkeen sisällyttämistä taloussuunnitelman rakentamisohjelmaan. Tarveselvitysvaihe sisältää toiminnallisen tarveselvityksen, jonka tekee käyttäjähallintokunta, ja toteuttamisvaihtoehtojen selvityksen, jonka tekee tilakeskus yhteistyössä käyttäjähallintokunnan kanssa. Tarveselvityksen hyväksyy käyttäjähallintokunta.



Kiinteistölautakunta toteaa, että palveluhallintokunnat eivät ole esittäneet Kapuntaloa talonrakennuksen investointiohjelmaan ja että kaupunginhallituksen vahvistamien Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan kaikki palveluhallintokuntien uudisrakennushankkeet, myös Kapuntalo, otetaan talonrakennusohjelmaan käyttäjähallintokuntien esityksestä sen jälkeen, kun käyttäjähallintokunnat ovat tehneet tilahankkeesta tarvepäätöksen.

Esittelijä

Kaupunginvaltuutettu Sirkku Ingervo ja 9 muuta valtuutettua ovat tehneet aloitteen Kapuntalon edistämisestä Tapaninvainioon. Aloite kuuluu seuraavasti:

Tapaninvainion palvelut ovat kulkeneet jälkijunassa alueen väestön kasvuun nähden. Väestöennusteesta näkee, että aiemmat päivähoiton päätökset ovat perustuneet osittain virheellisiin väestöennusteisiin. Nyt Tapaninvainiossa on 150 lasta enemmän. Pidemmän tähtäimen ratkaisuksi sopisi Kapuntalo. Kapuntalo vastaa kustannustehokkaasti sekä päivähoiton että alkuopetuspaikkojen huutavaan pulaan.

Kapuntalon voisi rakentaa Kirkonkyläntien ja Immolantien väliselle tontille, jossa tällä hetkellä sijaitsee päiväkotimolli ja Immolantien sivukoulu. Tontti on laajuudeltaan noin 10 000 m² ja sillä on kaupunkisuunnitteluviraston mukaan rakennusoikeutta jäljellä 3 800 m².

Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry on aktiivisesti ajanut korttelitalo Kapuntalo -hanketta. Kapuntalo oli vuoteen 2006 asti kaavasunnitelmassa kunnes se säästösyistä hyllytettiin. Kapuntaloon on suunniteltu päiväkotimolli, esikoulu, alkuopetuspaikkoja sekä vanhusten palveluita. Kapuntalo on ratkaisu alueen huonoon päivähoitotilanteeseen, kouluongelmaan ja toisi alueelle kaivatun, yhteisöllisyyttä tukevan asukastilan. Hanke yhdistää kustannustehokkaasti opetus- ja sosiaaliviraston toimintoja.

Jos alueen viimeinen rakentamaton yleisen rakennuksen tontti, Uimarannantie 8, menee muuhun tarkoitukseen niin jäljelle jää vielä vaihtoehto rakentaa Kapuntalo nykyisen väliaikaisen Immolantien sivukoulun ja päiväkotimolli Immolan tontille. Tontti on iso ja siinä on riittävästi rakennusoikeutta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että

1

Selvitetään kiireesti mahdollisuus toteuttaa aiemmin suunniteltu, mutta säästösyistä jäihin laitettu KAPUn korttelitalo hanke Tapaninvainion väestöennusteen ylittäneeseen päiväkotimolli-ikäisten ja pienten



15.11.2012

koululaisten lyhyen ja pitkän tähtäyksen palvelutarpeita vastaamaan. Myös vanhuksille voisi varata omaa tilaa samasta talosta.

2

Esitämme myös, että selvitetään Kapun talon rakentamismahdollisuus Immolantien/Kirkonkyläntien kulmassa olevan tontin käyttämättömälle rakennusoikeudelle, jossa on myös päiväkotia ja pienten lasten koulu.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.11.2012 § 1224

Pöydälle 12.11.2012

HEL 2012-006673 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 30.10.2012 § 182

HEL 2012-006673 T 00 00 03

Päätös



15.11.2012

Opetuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Sosiaaliviraston toimesta on 2000-luvun alussa suunniteltu opetus-, päivähoito- ja harrastustiloja sisältävän Kapuntalon rakentamista Tapaninvainion alueelle. Hankkeesta kuitenkin luovuttiin, koska alueella on riittävästi koulutilaa.

Pukinmäen peruskoulun oppilaaksiottoalueella, johon Tapaninvainiokin kuuluu, on tällä hetkellä käytettävissä pysyviä oppilaspaikkoja Pukinmäen peruskoulukiinteistössä 757 ja Erkki Melartinintien sivukoulussa 82. Sivukoulusta luovutaan opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston 31.5.2011 tekemän päätöksen mukaan vuonna 2013. Lisäksi osoitteessa Immolantie 9 on opetustoimintaa siirtokelpoisessa viipalekoulurakennuksessa. Väestöennusteen mukaan alueella asuvien peruskouluikäisten lasten määrä vuosina 2013–2022 vaihtelee 709 ja 768 välillä. Näiden lukujen valossa ei alueella nykyisten tilojen lisäksi ole lisätilantarvetta.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Järnala

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.09.2012 § 325

HEL 2012-006673 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että jos aloitteen mukainen Kapuntalo päätetään rakentaa, asemakaavan puolesta sen sijoittamiselle Kirkonkyläntien ja Immolantien väliselle tontille 39055/41 ei ole estettä. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 10165) julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jolla on rakennusoikeutta 3 800 kerrosneliömetriä. Tontilla on tällä hetkellä päiväkodin ja ala-asteen väliaikaiset rakennukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa lisäksi, että 2000-luvun alussa on laadittu hankesuunnitelma opetus-, päivähoito- ja harrastustiloja sisältävän Kapuntalon rakentamisesta Tapaninvainion alueelle osoitteeseen Uimarannantie 8 (tontti 39049/2). Myöhemmin hankkeesta on luovuttu ja kiinteistölautakunta varasi sille kaavaillun



15.11.2012

tontin Esperi Oy:lle. Asemakaavamuutosta ei Kapuntalon vuoksi ole ollut valmisteilla.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi



§ 575

Daghemmet Axelin rakennustekniset työt; urakoitsijan valinnan muutos

Pöydälle 15.11.2012

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Kiinteistökartta G2 S4, Merimiehenkatu 12

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olavi Kovanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 42341
olavi.kovanen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäne kumota 4.4.2011 (200 §) tekemänsä päätöksen sopimuksen tekemisestä Daghemmet Axelin peruskorjauksen suorittamisesta Inlook Sisustus Oy:n kanssa arvonlisäverottomalla 392 500 euron kokonaishinnalla. Urakoitsija ei suostunut jatkamaan tarjouksen voimassaoloaikaa eikä suostunut antamaan sopimuksen tekoa varten maksuerätaulukkoa.

B

Lautakunta päättäne hyväksyä Staran tarjouksen 12T1027 Daghemmet Axelin rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 500 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan Daghemmet Axelin pääurakan rakennustekniset työt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Daghemmet Axel perustetaan vuonna 1953 rakennettuun asuin- ja päiväkotirakennukseen. Uuden päiväkodin tilat koostuvat:



1. kerroksessa sijaitsevista entisen hammashoitolan tiloista sekä
2. kerroksessa jo sijaitsevista päiväkotitiloista.

Uusi kuumennuskeittiö rakennetaan kokonaisuuteen liitettävään entiseen toimistohuoneistoon. Kellarissa sijaitsevat entisen hammashoitolan henkilökunnan sosiaalitilat palvelevat hieman laajennettuina jatkossakin entisessä tehtävässään.

Tilat varustetaan ovikoskettimiin ja liikeilmaisimiin perustuvalla rikosilmoitusjärjestelmällä, jonka hälytys välitetään vartiointiliikkeelle.

Kumpaankin päiväkotikerrokseen rakennetaan märkäeteinen. Osa pesutiloista on korjattu juuri päättyneeseen linjasaneeraukseen kuuluvina, loput uusitaan tämän työn yhteydessä.

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

Ilmanvaihdon poistokanavien tilavaatimusten takia osa sisäpihalla olevasta savupiipusta puretaan ja rakennetaan kevyempirakenteisena uudelleen.

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

Esittelijä

Päätösprosessin aikana Inlook Sisustus Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa he eivät antaneet maksuerätaulukkoita sopimuksen tekemistä varten. Sopimuksia ei neuvotteluista huolimatta saatu tehtyä valitun rakennusteknillisten töiden pääurakoitsijan kanssa, koska he vetosivat tarjousten voimassaoloajan päättyneen eivätkä uusineet tarjoustaan.

Inlook Sisustus Oy:n vetäytyessä tarjouksesta tilakeskus aloitti neuvottelut Staran kanssa. Stara tarjoutui Daghemmet Axelin rakennusteknillisten töiden pääurakoitsijaksi, ja alistettuina sivu-urakoitsijoina jatkoivat kiinteistölautakunnan (200 §, 2012) päätöksen mukaiset Kauklahden lämpöasennus Oy (LVIA-urakka) ja ES-Projektit Oy (S-urakka).

Kustannukset

Hankkeen rahoitukseen on varauduttu vuoden 2012 peruskorjausmäärärahoissa talousarviokohdassa 8020201 ja hanke on sisällytetty



15.11.2012

tilakeskuksen käyttösuunnitelmaan. Hankkeen urakoihin sovelletaan käännettyä arvonlisäveromenettelyä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olavi Kovanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 42341
olavi.kovanen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Otteet

Ote

Inlook Sisustus Oy (A)

Stara (B)
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 17.04.2012 § 62

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon 1.12.2011 päiväystä ja 1.3.2012 kustannusten osalta täsmennetystä Daghemmet Axelin hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 200

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Kiinteistökartta G2 S4, Merimiehenkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



15.11.2012

A

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

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

B

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

C

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

D

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

E

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

F

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

G

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön

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



15.11.2012

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 275 000,00 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Tilakeskuksen päällikkö 22.09.2011

HEL 2011-000193 T 10 06 00

Päätös

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

Päätöksen perustelut

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

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

Lisätiedot

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



§ 576

Päiväkoti Laajasuon uudisrakennuksen urakoitsijoiden valinta

HEL 2012-009070 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G5 P4, Poutunkuja 4

Päätös

Lautakunta päätti

A

hylätä Pakilan Putki Oy:n tarjouksen putkiurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

B

hylätä LVI-Arina Oy:n tarjoukset IVA-urakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C

hylätä Tekham Oy:n tarjoukset IVA-urakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

D

hylätä YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen sähköurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

E

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Rakennus K. Karhu Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Laajasuon uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 2 077 000 euron kokonaishintaan.

F

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Skanska Talonrakennus Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Laajasuon uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 176 900 euron kokonaishintaan.

G

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen LVI-Helin Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Laajasuon uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 193 900 euron kokonaishintaan.



H

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 114 560 euron kokonaishintaan.

I

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.
- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 195 096 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Rakennusteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (E)

Sähköteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (F)

Putkiteknisistä töistä tarjouksen
jättäneet (G)

IVA-töistä tarjouksen jättäneet
(H)

Putkiurakkatarjoukset, jotka
hylätään (A, G)

IVA-urakkatarjoukset, jotka
hylätään (B, C, H)

Otteen liitteet

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



Sähköurakkatarjoukset, jotka
hylätään (D, F)

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hylätä Pakilan Putki Oy:n tarjouksen putkiurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

B

hylätä LVI-Arina Oy:n tarjoukset IVA-urakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C

hylätä Tekham Oy:n tarjoukset IVA-urakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

D

hylätä YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen sähköurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

E

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Rakennus K. Karhu Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 2 077 000 euron kokonaishintaan.

F

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Skanska Talonrakennus Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 176 900 euron kokonaishintaan.

G

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen LVI-Helin Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 193 900 euron kokonaishintaan.

H

hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman



tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Laajasuon uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 114 560 euron kokonaishintaan.

I
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön

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

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 195 096 euroa.

Esittelijä

Hanketta varten on varattu tontti Haagan alueella osoitteeseen Poutunkuja 4 (tontti 29107/4). Laajasuo sijaitsee Eliel Saarisen tien, Ilkantien ja Laajasuonpuiston rajaamalla alueella. Rakennuksessa tulee toimimaan 80:n tilapaikan päiväkotia, ja hankkeen laajuus on 957 brm². Päiväkotia tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 3 254 456 euroa syyskuun 2012 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan suuruinen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 14.6.2012. Kyseinen kilpailutus keskeytettiin kuitenkin rakennusteknistentöiden osalta ja niiden kilpailutusta jatkettiin 28.9.2012 julkaistulla ilmoituksella. Kilpailutus keskeytettiin, koska määrärahavaraus olisi ylittynyt. Tarjouksen antaneilta talotekniikkaurakoitsijoilta tarkistettiin tarjouksien voimassaoloaika ja tehtyjen suunnitelmamuutosten vaikutus talotekniikkatarjouksiin.

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



Tarjouspyynnössä esitettiin kaava, jolla lasketaan vertailuhinta tarjouksille ja joka toimii valintaperusteena. Kaavaan vaikuttivat kiinteä kokonaishinta sekä urakoitsijan ilmoittamien muutostyötuntihintojen keskiarvo kerrottuna arvioiduilla lisätyötunneilla.

Rakennusurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Urakkatarjoukset

Rakennusurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdelletoista urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 2 077 000 - 2 283 382 euroa.

Vertailuhinnalla lasketun halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Rakennus K. Karhu Oy.

Sähköurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdelletoista urakoitsijalle, joista viisi jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 174 690 - 212 300 euroa.

Vertailuhinnalla lasketun halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Skanska Talonrakennus Oy.

Putkiurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kuudelle urakoitsijalle, joista yksi jätti hyväksyttävän tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton hinta on 193 900 euroa.

Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi LVI-Helin Oy.

Ilmanvaihto- ja automaatiourakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle urakoitsijalle, joista kuusi jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 114 560 - 137 000 euroa.

Vertailuhinnalla lasketun halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Ilmastointi Malkki Oy.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa marras-joulukuussa 2012 ja valmistuu syyskuussa 2013.



Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2012 - 2017 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Rakennusteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (E)

Sähköteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (F)

Putkiteknisistä töistä tarjouksen
jättäneet (G)

IVA-töistä tarjouksen jättäneet
(H)

Putkiurakkatarjoukset, jotka
hylätään (A, G)

IVA-urakkatarjoukset, jotka
hylätään (B, C, H)

Sähköurakkatarjoukset, jotka
hylätään (D, F)

Tilakeskus

Otteen liitteet

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



§ 577

Esitys kaupunginhallitukselle Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-011602 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 30.7.2012 päivätyn Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 786 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 290 000 euroa, alv. 0 % tammikuun 2012 hintatasossa.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Keinutien ala-aste, hankesuunnitelma + liitteet 1-4, 30.7.2012

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle 30.7.2012 päivätyn Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 786 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 290 000 euroa, alv. 0 % tammikuun 2012 hintatasossa.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä



Keinutien ala-asteella annetaan suomenkielistä perus-, erityis- ja S2-opetusta (oman äidinkielen opetusta) luokka-asteilla 1-6. Koulussa toimii lisäksi starttiluokka ja iltapäiväkerho. Koulussa on tällä hetkellä 414 oppilasta, 40 opettajaa, rehtori ja 24 henkeä muuta henkilökuntaa.

Koulurakennuksen kapasiteetti on 511 yleisopetuksen laskennallista vähimmäisoppilaspaikkaa. Rakennuksessa on iltakäyttöä.

Hankkeen lähtökohtina ovat Keinutien ala-asteen sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet.

Hankkeessa koulurakennuksen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto, sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk-, lämmitys- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Ulkoseinien kosteusvauriot korjataan tiilijulkisivut ja lämmöneristeet uusimalla, myös sisäänkäyntikatokset korjataan. Vesikattoa uusitaan aikaisemmin uusimattomalta osaltaan sekä vesikatolle tulevien uusien IV-konehuoneiden vaatimassa laajuudessa.

Ikkunat uusitaan, esteettömyyttä parannetaan, opasteet uusitaan ja piha perusparannetaan. Keittiö perusparannetaan ja opettajien työtilojen toimivuutta parannetaan.

Hankkeen bruttoala on yhteensä 6 786 brm².

Rakentaminen aloitetaan tammikuussa 2015 ja rakennus otetaan käyttöön syksyllä 2016.

Hanke on tilakeskuksen talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2012 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Hankkeen lähtökohtina ovat Keinutien ala-asteen sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet.

Hankkeessa koulurakennuksen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto, sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk-, lämmitys- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Ulkoseinien kosteusvauriot korjataan tiilijulkisivut ja lämmöneristeet uusimalla, myös sisäänkäyntikatokset korjataan.

Ikkunat uusitaan, esteettömyyttä parannetaan, opasteet uusitaan ja piha perusparannetaan. Keittiö perusparannetaan ja opettajien työtilojen toimivuutta parannetaan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen



HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 11 290 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 664 euroa/brm². Kustannukset ovat tammikuun 2012 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra on 65 720 euroa kuukaudessa, 788 642 euroa vuodessa.

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

pääomavuokra 15,56 euroa /htm²/kk
ylläpito vuokra 2,99 euroa /htm²/kk (vuoden 2012 tasossa) eli
yhteensä 18,55 euroa /htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on peruskorjauksen jälkeen 5 780 htm². Kuukausivuokra on 107 219 euroa ja vuosivuokra 1 286 628 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Käyttäjähallintokunta vastaa väistötilojen vuokra- ja muuttokustannuksista.

Opetusvirasto maksaa rakentamisen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylimenevä vuokra maksetaan perusparannuksen jälkeen, ja on kustannusarvioon perustuen 4 333 euroa/kk 10 vuoden maksuajalla.

Käyttäjähallintokunta vastaa toiminnan aloittamiskustannuksista, joita ovat esim. muuttokustannukset ja irtokaluste- ja varustehankinnat.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakentaminen alkaa 1/2015 ja työ valmistuu 8/2016.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



15.11.2012

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

Liitteet

1 Keinutien ala-aste, hankesuunnitelma + liitteet 1-4, 30.7.2012

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 18.09.2012 § 163

HEL 2012-011602 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa Keinutien ala-asteen perusparannuksen 30.7.2012 päiväystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Lisäksi lautakunta esittää, että koulurakennuksen teknisen perusparannuksen ajalta aiheutuvista väistötiloihin liittyvistä kustannuksista eli sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

Käsittely

18.09.2012 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

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



§ 578

**Esitys kaupunginhallitukselle Myllypuron vanhustenkeskuksen
siirroksi apporttiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin
Palveluasunnoille**

HEL 2012-015114 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin luovuttamaan osoitteessa Myllymatkantie 4 sijaitsevan Myllypuron vanhustenkeskuksen (kiinteistötunnus 91-45-136-2), jonka huoneistoala on 13 110 m² ja bruttoala 15 308 m², apporttiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille. Rakennuksen tämän hetkinen arvioitu tekninen nykyarvo on 26 256 189 euroa sairaalakäytössä. Tontti, jolla Myllypuron vanhustenkeskus sijaitsee, tullaan vuokraamaan luovutuksen yhteydessä Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ARA-perusteisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marianna Olkinuora, projektinjohtaja, puhelin: 310 40356
marianna.olkinuora(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sosiaaliviraston Vanhusten palvelujen vastuualueen esitys
kiinteistövirastolle kiinteistöjen omistuksen siirrosta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin luovuttamaan osoitteessa Myllymatkantie 4 sijaitsevan Myllypuron vanhustenkeskuksen (kiinteistötunnus 91-45-136-2), jonka huoneistoala on 13 110 m² ja bruttoala 15 308 m², apporttiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille. Rakennuksen tämän hetkinen arvioitu tekninen nykyarvo on 26 256 189 euroa sairaalakäytössä. Tontti, jolla



15.11.2012

Myllypuron vanhustenkeskus sijaitsee, tullaan vuokraamaan luovutuksen yhteydessä Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ARA-perusteisesti.

Esittelijä

Myllypuron vanhustenkeskus soveltuu tilakeskuksen kartoituksen mukaan hyvin siirrettäväksi apportiomaisuutena, koska Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot toteuttaa erityisasumishankkeita ARA:n korkotukilainoilla ja avustuksilla (valtion tukema asuntolaina uudisrakennus- ja peruskorjauskohteisiin sekä asuntojen hankintaan). Myllypuron vanhustenkeskuksen rakennuksen käyttötarkoitusta tullaan muuttamaan palveluasumiseen, mikä alentaa rakennuksen tämänhetkistä käypää sairaalakäytössä olevaa arvoa merkittävien toiminnallisten muutostöiden tarpeen johdosta. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on Helsingin kaupungin sataprosenttisesti omistama tytäryhtiö ja saa ylläpidosta sekä korjaushankkeista arvonnisäpalautuksen. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tekninen yksikkö tuottaa kiinteistön ylläpitopalvelut siirron jälkeen apporttisopimuksen yhteydessä tehtävän ylläpitosopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille.

Varainsiirtoverolain 43 b §:ssä on säädetty määräaikaisesta verovapaudesta kuntien rakennejärjestelyihin liittyen. Sen mukainen verovapaus päättyy vuoden 2012 lopussa. Verovapaus siirrettäessä apportiomaisuutena kuitenkin edellyttää, että kiinteistö on pääasiallisesti ollut välittömästi (esim.) sosiaalihuolto-, terveyden- tai sairaanhoidon käytössä ja että luovutus tapahtuu samaan käyttötarkoitukseen kunnan omistamalle kiinteistöyhtiölle PARAS-lain mukaisen puitelain 10 §:n edellyttämän toimeenpanosuunnitelman (Kvsto 19.6.2007) toteuttamiseksi. Vastaavia apportiomaisuuden siirtoja on tehty Helsingin kaupungin sekä Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen välillä ja varainsiirtoverosta on vapauduttu.

Sosiaaliviraston Vanhusten palvelujen vastuualue on esittänyt kiinteistövirastolle kiinteistöjen omistuksen siirtoa 7.11.2012, jossa Myllypuron vanhustenkeskuksen siirtoa apportiomaisuutena ja soveltuvuutta sekä muutosta palveluasumiseen on arvioitu ja puollettu (liite nro 1).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marianna Olkinuora, projektinjohtaja, puhelin: 310 40356
marianne.olkinuora(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sosiaaliviraston Vanhusten palvelujen vastuualueen esitys
kiinteistövirastolle kiinteistöjen omistuksen siirrosta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus



§ 579

**Helsingin palvelualojen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön
perusparannuksen rakennuttaminen**

HEL 2012-014406 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 2.10.2012 päivätyn tarjouksen Rat2-12-75 Helsingin palvelualojen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävistä arvonlisäverottomaan 2 910 000 euron enimmäishintaan.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan hankkeen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 050 559 2071
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuttamistarjous Rat2-12-75

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 2.10.2012 päivätyn tarjouksen Rat2-12-75 Helsingin palvelualojen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävistä arvonlisäverottomaan 2 910 000 euron enimmäishintaan.



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan hankkeen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Tiivistelmä

Hankkeen lähtökohtana ovat tekniset perusrakennustarpeet. Tarkoituksena on perusrakentaa rakennuksen elinkaarensa päässä olevat ilmanvaihto-, vesi-, viemäri-, lämmitys- ja sähköjärjestelmät sekä rakennuksen julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Lisäksi oppilaitoksen tilat kaipaavat toiminnallista ajanmukaistamista.

Esittelijä

HKR-Rakennuttaja on tehnyt rakennuttamistarjouksen kohteesta.

Tarjouksessa noudatetaan tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusrakennuksen enimmäishinta on kaupunginvaltuuston 23.5.2012 hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti arvonlisäverottomana 48 640 000 euroa hintatasossa 10/2011.

Rakennuttamistehtävään kuuluvat:

1

Rakennuttamisen tehtäväluettelon RAP 95 (RT 10-10575) kohtien C 3 - 8 mukaiset tehtävät.

2

Lisäksi toimeksiantoon kuuluvat seuraavat oheistehtävät:

- rakennus- ja rakennesuunnittelun ohjaus
- LVISAT-rakennuttaminen
- rakennustyön paikallisvalvonta
- hankkeen kustannussuunnittelu
- hankkeen taloushallinto
- huoltokirjan koordinointi.

3

Lisäksi HKR-Rakennuttaja veloittaa kauttalaskutuserinä erikseen



todellisten kustannusten mukaan seuraavat kustannuserät: kopio-, kuljetus-, matka-, painatus-, käännös-, leimavero-, lupa-, viran- omaisten tarkastus- ja liittymismaksut sekä harjannostajaiskulut ja muut rakennuttamiseen liittyvät erät.

4

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen suunnittelun. Pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi esitetään P&R Arkkitehdit Oy. Suunnittelukustannukset HKR-Rakennuttaja veloittaa todellisten kustannusten mukaan.

Aikataulu

Suunnittelutyö aloitetaan marraskuussa 2012 ja suunnitelmat ovat valmiina elokuussa 2014, jonka jälkeen työ kilpailutetaan.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2012 - 2016.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 050 559 2071
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuttamistarjous Rat2-12-75

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus



§ 580

Oikaisuvaatimukset osoitteessa Hämeentie 125 A sijaitsevan rakennuksen (Bokvillan) myyntiä koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä

Pöydälle 15.11.2012

HEL 2012-011159 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jättää tutkimatta Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimuksen liian myöhään tehtynä.

Lautakunta päättäneen osittain hyväksyä Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan, Asunto Oy Helsingin Kosmoksen, Asunto Oy Helsingin Sinilehden, As Oy Helsingin Röstrandinpihan ja ***** oikaisuvaatimukset ja oikaista 6.9.2012 (458 §) tekemäänsä päätöstä siten, että kauppakirjaan merkitään vastuiden osalta ehto, jonka mukaan rakennuksen myyntiin sovelletaan maakaaren virhevastuusäännöksiä, ja että kauppaan kuuluviksi lisätään kiinteistön ainesosat, kuten maakellari, aita, valaisinpylväät ja vastaavat laitteet.

Lisäksi lautakunta päättäneen todeta, etteivät oikaisuvaatimukset muutoin anna aiheutta enemmälti päätöksen muuttamiseen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.2012 (458 §) myydä Arabian Palvelu Oy:lle (Y-tunnus 1772401-3) 23. kaupunginosassa Bokvillan puistosta 23 P 8 sijaitsevan rakennuksen (osoite Hämeentie 125 A) hintaan 1 800 000 euroa päätöksen liitteenä olleessa kauppakirja-luonnoksessa tarkemmin määritellyillä ehdoilla. Lisäksi lautakunta päätti, että tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.



15.11.2012

Lautakunnalle esitetään oikaisuvaatimusten hyväksymistä osittain tarkoituksenmukaisuusperusteella rakennuksen myynnin osalta siten, että kauppakirjaan merkitään vastuiden osalta ehto, että rakennuksen myyntiin sovelletaan maakaaren virhevastuusäännöksiä, ja että kauppaan kuuluviksi lisätään kiinteistön ainesosat, kuten maakellari, aita, valaisinpylväät ja vastaavat laitteet, jotka puuttuivat kauppakirjaluonnoksesta.

Liian myöhään tehty oikaisuvaatimus esitetään jätettäväksi tutkimatta. Muilta osin esitetyt oikaisuvaatimukset esitetään hylättäviksi.

Esittelijä

Oikaisuvaatimukset ja niissä esitetyt perusteet

As Oy Helsingin Arabian Kotiranta, As Oy Helsingin Kosmos, Asunto Oy Helsingin Sinilehti, Asunto Oy Helsingin Rörstrandinpiha ja Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusu ovat tehneet oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan 6.9.2012 tekemistä päätöksistä § 458 ja § 473, jotka ovat koskeneet rakennuksen myyntiä sekä määräalan vuokraamista Arabian Palvelu Oy:lle. Vuokrattava määräala on osa 23. kaupunginosassa (Toukola) sijaitsevasta Bokvillanin puistosta. Myytävä rakennus sijaitsee määrälalla. Määräalan vuokraamista koskevasta lautakunnan päätöksestä (473 §) tehdyistä oikaisuvaatimuksista on erillinen esitys toisaalla tällä esityslistalla tonttiosaston asiana.

***** on tehnyt oikaisuvaatimuksen ainoastaan rakennuksen myyntiä koskevan päätöksen (458 §) osalta.

Asunto-osakeyhtiöt ovat vaatineet molempien päätösten kumoamista, koska yhtiöt katsovat, että päätökset ovat kuntalaisten ja oikaisuvaatimuksen tekijän kannalta epätarkoituksenmukaisia, ne ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä ja ne ovat lainvastaisia.

***** on vaatinut rakennuksen myyntiä koskevan päätöksen kumoamista, koska hän katsoo, että se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on lainvastainen. Oikaisuvaatimukset ovat liitteenä nro 1.

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan muun muassa lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 92 §:n mukaan tehdä sekä kunnan jäsen että asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän



kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kunnan jäseninä oikeutettuja tekemään oikaisuvaatimuksen.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee, on ollut nähtävillä 21.9.2012, joten määräaika oikaisuvaatimuksen jättämiselle päättyi 5.10.2012. Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirantan, Asunto Oy Helsingin Kosmoksen, Asunto Oy Helsingin Sinilehden ja As Oy Helsingin Röstrandinpihan oikaisuvaatimukset ovat saapuneet kiinteistölautakunnalle ennen määrääjän päättymistä. Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimus on saapunut määrääjän päättymisen jälkeen 8.10.2012.

Päätöksen laillisuus

Oikaisuvaatimuksista on pyydetty kaupungin oikeuspalveluiden lausunto. Lausunnon mukaan Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun tekemä oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta liian myöhään tehtynä. Muiden oikaisuvaatimusten osalta oikeuspalvelut katsoo, että ei ole perusteita kumota päätöksiä sen vuoksi, että ne olisivat syntyneet virheellisessä järjestyksessä tai että ne olisivat lainvastaisia. Oikeuspalvelut ei lausu päätösten tarkoituksenmukaisuudesta. Lausunto on liitteenä.

Päätöksen tarkoituksenmukaisuus

Selvyyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijöinä olevat asunto-osakeyhtiöt ovat tonttien luovutusasiakirjojen sekä palveluyhtiön ja niiden välisten liittymissopimusten perusteella velvolliset osallistumaan asuntotonttien ulkopuolisen yhteiskerhotilan järjestämiseen. Mainittua tarkoitusta varten on liittymissopimuksen perusteella kerätty palveluyhtiön toiminta-alueen asuntotonteilta yhteiskerhotilan investointikustannusten kattamiseksi pääomasijoituksena omarahoitusosuus indeksitarkistuksineen. Tämän vuoksi Bokvillanin rakennuksen myynnissä ja alueen vuokrauksessa palveluyhtiölle on kysymys nimenomaan mainittuihin asiakirjoihin perustuvan yhteiskerhotilavelvoitteen täyttämisestä.



15.11.2012

Selvitysten mukaan Arabianrannassa ei liene muuta tähän tarkoitukseen soveltuvaa sekä kaavan ja liittymissopimuksen ehdot täyttävää tilaa tai rakennusta. Kaavoittajan lausunnon mukaan myytävä rakennus, jota varten on myös päätetty vuokrata puistosta alue, täyttää palveluyhtiön toiminta-alueen asuntotonttien osalta asemakaavojen edellyttämän yhteiskerhotilavelvoitteen.

Rakennuksen myyntiä koskevaa päätöstä on tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että kauppakirjaan merkitään vastuiden osalta ehto, että rakennuksen myyntiin sovelletaan maakaaren virhevastuusäännöksiä ja että kauppaan kuuluviksi lisätään kiinteistön ainesosat, kuten maakellari, aita, valaisinpylväät ja vastaavat laitteet, jotka puuttuivat kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimus
- 2 Asunto Oy Helsingin Kosmoksen oikaisuvaatimus
- 3 As. Oy Helsingin Rörstrandinpihan oikaisuvaatimus
- 4 Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan oikaisuvaatimus
- 5 Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan kirje
- 6 Asunto Oy Helsingin Sinilehden oikaisuvaatimus
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 31 k.)
- 8 Salassa pidettävä (Hetil 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Ostaja

Tilakeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 458

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



15.11.2012

HEL 2012-011159 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Arabian Palvelu Oy:lle (Y-tunnus 1772401-3) 23. kaupunginosassa Bokvillan puistosta 23 P 8 sijaitsevan rakennuksen (osoite Hämeentie 125 A) hintaan 1 800 000 euroa. Ehdot ovat kauppakirjaluonnoksessa, joka on liitteenä.

Lisäksi lautakunta päätti, että tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

23.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi



§ 581

Oikaisuvaatimus tilakeskuksen viranhaltijan vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2011-008739 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti hylätä Toimintaterapia Riitta Teikari Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen päätöksestä, jolla tilakeskuksen vuokrauspäällikkö päätti 6.9.2012 (190 §) hylätä vuokranhyvitysvaatimuksen osoitteessa Korppaanmäentie 36, 00300 Helsinki sijaitsevan liiketilan vuokrasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintaterapia Riitta Teikari Oy, oikaisuvaatimus

Otteet

Ote

Vastaanottaja

Tilakeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hylätä Toimintaterapia Riitta Teikari Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen päätöksestä, jolla tilakeskuksen vuokrauspäällikkö päätti 6.9.2012 (190 §) hylätä vuokranhyvitysvaatimuksen osoitteessa Korppaanmäentie 36, 00300 Helsinki sijaitsevan liiketilan vuokrasta.

Tiivistelmä

Toimintaterapia Riitta Teikari Oy on kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokralaisena osakehuoneistossa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet tilakeskus omistaa As Oy Reijolankallio -nimisessä yhtiössä. Vuokralainen on tehnyt oikaisuvaatimuksen tilakeskuksen vuokrauspäällikön tekemästä päätöksestä, jolla hylättiin vuokranhyvitysvaatimus, koska liiketilan käytön vaikeutuminen ja



estymisen eivät ole aiheutuneet vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta. Kiinteistölautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä, koska päätöksen kumoamiselle tai muuttamiselle ei ole laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita.

Esittelijä

Oikaisuvaatimus ja siinä esitetyt perusteet

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että vuokraa hyvitetään vaadittu kahden kuukauden vuokra 2 071,94 euroa. Oikaisuvaatimuksen perusteluissa esitetään, että vahinko on aiheutunut vuokranantajasta johtuvasta syystä, koska se ei ole ryhtynyt pyynnöistä huolimatta toimenpiteisiin syntyneen vahingon seurausten estämiseksi. Oikaisuvaatimus on liitteenä nro 1.

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 92 §:n mukaan tehdä sekä kunnan jäsen että asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa. Kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee ainoastaan valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Päätös, joka ei ole lopullinen, katsotaan valmisteluksi.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Vahingon on aiheuttanut taloyhtiön toimesta suoritettu viemärien puhdistus. Sen yhteydessä mahdollisesti syntyneet vahingot kuuluvat aiheuttajan korvattaviksi. Taloyhtiö on jotain korvauksia vuokralaiselle maksanutkin. Sen sijaan vuokrahyvitykseen vuokralainen on vuokrasopimuksen 4. kohdan mukaan oikeutettu ainoastaan, jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta. Näin ollen vuokrauspäällikön päätös 6.9.2012 (190 §) ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranhaltija ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Esittelijän mielestä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.



Kysymyksessä oleva päätös on kaupungin kannanotto yksityisoikeudelliseen vaatimukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä voi saattaa asian yksityisoikeudellisena riita-asiana käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintaterapia Riitta Teikari Oy, oikaisuvaatimus

Otteet

Ote

Vastaanottaja

Tilakeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Vuokrauspäällikkö/ulkoinen vuokraus 06.09.2012 § 190

HEL 2011-008739 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokrauspäällikkö päätti hylätä Toimintaterapia Riitta Teikari Oy:n vuokrahyvitysvaatimuksen koskien yrityksen vuokraamaa liiketilaa osoitteessa Korppaanmäentie 36, 00300 Helsinki. Vuokrahyvitysvaatimus hylätään, koska liiketilan käytön vaikeutuminen ja estyminen eivät ole aiheutuneet vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tehdyssä liikehuoneiston vuokrasopimuksessa todetaan yksiselitteisesti, että vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa, ainoastaan jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta



(Liikehuoneiston vuokrasopimus, Muut ehdot, kohta nro 4).
Liikehuoneiston vuokrausta annetun lain 2 §:n mukaan tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.

Liikehuoneiston käytön vaikeutuminen ja estyminen on johtunut taloyhtiön (Asunto Oy Reijolankallio) suorittamista viemärinpuhdistusöistä. Yhtiön suorittamat puhdistustyöt ovat olleet välttämättömiä putkisto-ongelmien vuoksi. Vuokranantaja ei ole vastuussa taloyhtiön suorittamista remonteista vuokralaiselle aiheutuneiden vahinkojen tai muiden menetysten korvaamisesta. Vuokranantajalla ei tällaisessa tilanteessa ole velvollisuutta myöskään myöntää vuokrahyvitystä, koska liikehuoneiston käytön estyminen tai vaikeutuminen ei ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Päätöksen perustelut

Tilakeskus on vuokrannut 15.12.2005 lukien Toimintaterapia Riitta Teikari Oy:lle liiketilan osoitteessa Korppaanmäentie 36 A-talo, 00300 Helsinki. Vuokrattu liiketila on suuruudeltaan noin 95,5 m² ja vuokran määrä on 1035,97 euroa kuukaudessa. Vuokrattu liiketila sijaitsee Asunto Oy Reijolankallion omistamassa rakennuksessa ja tilakeskus vuokrannut omistamansa huoneiston Toimintaterapia Riitta Teikari Oy:lle.

Vuokralainen on tehnyt 23.11.2011 tilakeskukselle kahden kuukauden vuokraa vastaavan hyvitysvaatimuksen liikehuoneiston puutteellisen kunnan vuoksi. Vuokrahyvitysvaatimuksen suuruus on yhteensä 2071,94 €. Vuokralainen perustelee vuokrahyvitysvaatimusta sillä, että talon keittiöputkiston huoltotöistä on aiheutunut haittaa ja häiriöitä hänen liiketoiminnalleen. Asunto Oy Reijolankallio oli teettänyt viemäreiden puhdistuksen kaksi kertaa vuoden 2011 aikana. Vuokralaisen mukaan töiden johdosta likaista vettä ja lietettä oli päässyt vuokratilan lattialle ja vuokralaisen mattoja ja tarvikkeita sekä lattiapintoja oli likaantunut. Jälkien siivoamisesta ja muista korjaustöistä johtuvista järjestelyistä oli aiheutunut vuokralaisen toiminnalle haittaa ja ylimääräistä työtä sekä kustannuksia.

Vuokranantajan (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus) ja vuokralaisen (Toimintaterapia Riitta Teikari Oy) välillä solmitussa liikehuoneiston vuokrasopimuksen 4. kohdassa on sovittu vuokralaisen oikeudesta korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta seuraavaa:

”Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa, ainoastaan jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi



15.11.2012

luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.”

Kyseessä olevassa tapauksessa vuokralaisen yritystoiminnalle aiheutunut haitta ei ole johtunut vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta. Vuokralaiselle aiheutunut haitta on aiheutunut asunto-osakeyhtiön teettämistä töistä eikä vuokranantaja ei ole velvollinen myöntämään tällä perusteella vuokralaiselle vuokrahyvitystä. Mahdollisia vahingonkorvauksia vuokralaisen tulee hakea Asunto Oy Reijolankalliolta. Yhtiö on saatujen tietojen mukaan jotain hakijalle korvannut.

Vuokralainen on tehnyt vuokrahyvitysvaatimuksen tilakeskukselle sähköpostitse 23.11.2011. Lähetettyyn sähköpostiin on vastattu heti seuraavana päivänä 24.11.2011. Tällöin on luvattu ottaa yhteyttä taloyhtiöön ja pyytää heiltä lausuntoa tapahtuneesta. Yhtiöltä on pyydetty lisäselvitystä 29.12.2011. Yhtiön isännöitsijältä on saatu vastauksia tammikuun 2012 alussa. Asiat käsitellään saapumisjärjestyksessä ja sitä mukaa kun tarvittavat selvitykset on saatu.

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvitys- ja vahingonkorvausasiaan. Mikäli hakija haluaa saada asiassa kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun, tulee hänen saattaa asia yksityisoikeudellisena riita-asiana Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Lisätiedot

Pakarinen-Hellsten Päivi, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi



§ 584

Ressun peruskoulun julkisivuhankkeen pääurakkasopimuksen purkaminen

HEL 2012-015291 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S1, Lapinlahdenkatu 10

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Rakennus ja Maalaus Arlev Oy:n keskinäisen urakkasopimuksen 4570/2011, 7.6.2011, purkamisen urakoitsijan suorituskyvyttömyydestä johtuen.

B

oikeuttaa tilakeskuksen tekemään kattohintaisen sopimuksen Staran kanssa urakan loppuunsaattamiseksi siten, ettei hankkeelle aiemmin kiinteistölautakunnan hyväksymä 1 501 000 euron arvonlisäveroton enimmäishinta ylity.

C

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään sopimuksen 4570/2011 purkamisilmoituksen konkurssipesälle ja hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavat jatkosopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan rakennushankkeen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Päätös 29.10.2012 - konkurssiin asettaminen

Otteet

Ote

Urakoitsija

Tilakeskus
Stara

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Lautakunta päättäne

A

hyväksyä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Rakennus ja Maalaus Arlev Oy:n keskinäisen urakkasopimuksen 4570/2011, 7.6.2011, purkamisen urakoitsijan suorituskyvyttömyydestä johtuen.

B

oikeuttaa tilakeskuksen tekemään kattohintaisen sopimuksen Staran kanssa urakan loppuunsaattamiseksi siten, ettei hankkeelle aiemmin kiinteistölautakunnan hyväksymä 1 501 000 euron arvonlisäveroton enimmäishinta ylity.

C

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään sopimuksen 4570/2011 purkamisilmoituksen konkurssipesälle ja hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavat jatkosopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan rakennushankkeen.

Tiivistelmä

Rakennus ja Maalaus Arlev Oy poistettiin ennakonpidätysrekisteristä heinäkuun alussa 2012, ja Helsingin ulosottovirasto määräsi yhtiön maksuille kaksi maksukieltoa lokakuun 2012 aikana. Lisäksi yhtiölle oli asetettu useita maksuvaatimuksia eri alihankkijoilta. Helsingin käräjäoikeus asetti Rakennus ja Maalaus Arlev Oy:n konkurssiin 29.10.2012 päätöksellään 12/54115 (liite nro 1) ja määräsi pesänhoitajaksi asianajaja Mikko Tölön, Asianajotoimisto Tölö & Co Oy. Tilakeskus kysyi kirjeellään 31.10.2012 pesänhoitajalta, että käyttääkö tämä konkurssilain 4 luvun 8 §:n 1 momentin mukaista oikeuttaan sitoutua velallisen urakkasopimukseen 4570/2011. Mikko Tölö vastasi kohtuulliseksi katsottavan ajan puitteissa tilakeskukselle 13.11.2012, ettei hän konkurssipesän puolesta sitoudu sopimukseen.

Urakan valmiusaste on määrällisesti noin 85% ja laadullisesti noin 80 %. 1 175 069 euron arvonlisäverottomasta sopimuksesta on maksamatta noin 25 % ja muutama hankkeen lisätyö huomioiden on maksueristä pidätetty 10 %:n työnaikainen vakuus. Maksettu urakkaosuus ja tehty työ vastaavat konkurssipesän kanssa käydyn selvityksen mukaan toisiaan. Kaupungin oikeuspalvelu valvoo konkurssin yhteydessä kaupungin muita mahdollisia saatavia konkurssipesästä.

Esittelijä



Urakoitsijan konkurssi katsotaan sen suorituskyyttömyydeksi urakkasopimuksen sopimusehtojen YSE1998 mukaisesti, ja tämä seikka oikeuttaa tilaajana kiinteistöviraston tilakeskuksen purkamaan sopimusehtojen mukaisesti urakkasopimuksen 4570/2011. Tilakeskus esittää kiinteistölautakunnalle sopimuksen purkamista. Lisäksi tilakeskus esittää työn vähäisen keskeneräisyyden ja myös kiireellisuuden vuoksi (talvikauden lähestyessä osa ikkunoista on vielä työpajassa lasitettavana ja kaivannoissa puiden juuristot ovat jäätymisvaarassa) lopun urakkaosuuden teettämistä omakustannushintaperusteisesti laskutyönä Helsingin kaupungin liikelaitos Staran kanssa siten, että hanke toteutetaan sen alkuperäisellä ja hyväksytyllä 1 501 000 euron arvonlisäverottomalla enimmäishinnalla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Päätös 29 10 2012 - konkurssiin asettaminen

Otteet

Ote

Urakoitsija

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



15.11.2012

§ 585

**Klk:n käsiteltäväksi otettu tonttiosaston osastopäällikön päätös
5.10.2012 161 §; Sopimusmallin hyväksyminen Suutarilan korttelin
nro 40223 tontista nro 1, Arkkitehtitoimisto Erat Oy**

Pöydälle 15.11.2012

HEL 2012-005191 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J8 P2, Henrik Forsiuksen tie 22

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä liitteenä olevan Arkkitehtitoimisto Erat Oy:n laatiman tonttia 40223/1 koskevan sopimusmallin ryhmärakennuttamishankkeessa noudatettavaksi ehdolla, että Helsingin kaupunki ei vastaa mistään ryhmärakennuttamishankkeesta aiheutuvista kustannuksista ja velvollisuuksista.

Esittelijä

Hakemus

Arkkitehtitoimisto Erat Oy (jäljempänä Erat Arkkitehdit) on pyytänyt liitteenä olevan ryhmärakennuttamissopimusmallin hyväksymistä. Yhtiön tarkoituksena on heikon markkinatilanteen ja vähäisen kysynnän vuoksi jakaa tontti 40223/1 omalla kustannuksellaan kahdeksi tai kolmeksi eri hankkeeksi. Ensimmäinen muutetulla toteutuskonseptilla toteutettava hanke on tarkoitus aloittaa lähiaikoina.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 3.10.2011 (875 §) Erat Arkkitehdeille 40. kaupunginosan (Suutarila) tontin 40223/1 (1 800 k-m²/20 asuntoa) omatoimisen rakennuttamisen organisoimista varten vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehdoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon 31.12.2012 saakka.



Mainitun päätöksen mukaan varauksensaaja tekee tulevien asukkaiden tai heidän perustamansa asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista tarvittavan suunnittelu-, rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimuksen, jonka kaikkien osapuolten on allekirjoitettava ennen kuin tontin vuokrahakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Rakennuttamissopimukseen oli varauspäätöksen perusteella sisällytettävä liitteestä nro 3 ilmenevät varauksensaajalle kuuluvat tehtävät. Kaupunki on omalta osaltaan hyväksynyt (To op pti 30.3.2012, 47 §) varauksensaajan aikaisemmin esittämän ryhmärakennuttamissopimusmallin.

Varauksensaaja haluaa poiketa varausehdoista ja noudattaa hankkeessa räätälöimäänsä uutta toimintatapaa.

Hanketta on jo markkinoitu

Hakija ilmoittaa, että Erat Arkkitehtien tavoitteena on kehittää ryhmärakennuttamista asumisen yhtenä tuotantotapana. Käynnissä olevan TEKES-rahoitteisen hankkeen tavoitteena oli luoda toimintatapa, jolla asukkaat pääsevät vaikuttamaan asumiseensa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Hanketta on pyritty viemään eteenpäin varauspäätöksen mukaisena ryhmärakennuttamishankkeena, mutta kiinnostuneita ei ole löytynyt. Hakijan mukaan ongelmana on ollut se, ettei ole pystytty antamaan kiinteää hintaa hankkeesta kiinnostuneille.

Suutarila ei hakijan kokemuksen mukaan ole riittävän vetovoimainen alue siinä suhteessa, että ihmisillä olisi kiinnostusta ryhtyä hankkeeseen ennen kuin kohteen lopullinen kokonaiskustannus on riittävällä varmuudella tiedossa.

Erat Arkkitehdit markkinoi kohdetta laajasti keväällä 2012 ryhmärakennuttamishankkeena ja järjesti siitä avoimen yleisötiedotustilaisuuden. Hanke ei kuitenkaan herättänyt kiinnostusta, ja tämän kokemuksen perusteella päädyttiin siihen, että tarvitaan valmiimpia suunnitteluratkaisuja. Hakija on käynnistänyt yhteistyön Basso Building Systems Oy:n (jäljempänä Basso) kanssa, joka toimisi hankkeessa talotoimittajana. Kumppanuuden kautta asunnoille ja niiden erilaisille vaihtoehtoilta saadaan laskettua osapuolia sitova kustannus/hinta jo markkinointivaiheessa, mikä on tämän toimintatavan keskeinen etu aikaisempaan verrattuna.

Erat Arkkitehtien toimintatapa ja uusi sopimusmalli



Talotoimittajaksi valittu Basso jatkaa entisen Maxit-Kivitalot Oy:n toimintaa ja Maxit-kivitalojen tavoin myös Basso on ollut talotoimittajana useissa ryhmärakennushankkeissa mm. Iida Ahlbergin tien ja Sänkbackankujan kohteissa.

Basso-kivitalo on nopeasti sisustusta vaille valmiiksi toimitettava aito kivitalo. Basson ominaispiirteisiin kuuluu laaja toimitussisältö. Tässä Henrik Forsiuksen tien kohteessa Basso toimii kokonaisurakoitsijana, jonka toimitussisältöön kuuluu maanrakennus- ja paalutustyöt. Basso vastaa myös kohteen erikoissuunnittelusta.

Varauksensaajan kiinteistövirastoon lähettämän uuden sopimusluonnoksen 11.9.2012 mukaan Erat Arkkitehdit vastaa kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta ja työmaavalvonnasta sekä toimii hankkeessa projektinjohtajana. Tuleva asukas on suorassa sopimussuhteessa Basson kanssa. Tällöin kyse on yksittäisen kuluttajan tilaamasta urakasta, joissa osapuolten vastuusuhteet määräytyvät kuluttajasuojalain säännösten mukaisesti.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat uudessakin toimintatavassa pyritty turvaamaan, jotta tätä ryhmärakennuttamisen yhtä tärkeintä ominaisuutta ei menetettäisi. Vaikka kiinnostuneille voidaan antaa yksi kiinteä hinta, asukkaat voivat tässäkin mallissa räätälöidä perusratkaisun pohjalta itselleen haluamansa omannäköisen ja hintaisen asunnon. Hakijan ilmoituksen mukaan asukkaalle tarjotaan perusratkaisua hintaan 2 990 euroa/neliö, joka on selvästi vähemmän kuin ns. Hitas-hinta. Tarjolla on lisäksi tavallista enemmän vaihtoehtoisia ratkaisuja, joilla on etukäteen ilmoitettava kiinteä hinta. Valitut ratkaisut näkyvät myös kaupunkikuvassa rakennuksen ulkoasun kautta, joka aika pitkälle toteuttaa ns. Town House -ilmettä asemakaavan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusmalli
- 2 Lisäselvitykset
- 3 Varauksensaajalle kuuluvat tehtävät

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



kiinteistölautakunta

Kaupungin sisäiset

Päätöshistoria

Osastopäällikkö 05.10.2012 § 161

HEL 2012-005191 T 10 01 01 00

Kiinteistökarttalehti J8 P2, Henrik Forsiuksentie 22

Päätös

Osastopäällikkö päätti hyväksyä liitteenä olevan Arkkitehtitoimisto ERAT Arkkitehtien esittämän tonttia 40223/1 koskevan sopimusmallin ryhmärakennuttamishankkeessa noudatettavaksi ehdolla, että Helsingin kaupunki ei vastaa mistään ryhmärakennuttamishankkeesta aiheutuvista kustannuksista ja velvollisuuksista.

Päätöksen perustelut

Hakemus

ERAT Arkkitehdit Oy on pyytänyt liitteenä olevan ryhmärakennuttamis-sopimusmallin hyväksymistä. Yhtiön tarkoituksena on jakaa tontti 40233/1 omalla kustannuksellaan kahdeksi tai kolmeksi tontiksi ja käynnistää lähiaikoina näistä ensimmäisen rakennuskohteen markkinointi muutetulla toteutuskonseptilla.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 3.10.2011 (875 §) Arkkitehtitoimisto ERAT Arkkitehteille 40. kaupunginosan (Suutarila) tontin 40223/1 omatoimisen rakennuttamisen organisoimista varten vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon 31.12.2012 saakka.

Mainitun päätöksen mukaan varauksensaaja tekee tonttien tulevien asukkaiden tai heidän perustamansa asunto-osaakeyhtiön kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista tarvittavan suunnittelu-, rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimuksen, jonka kaikkien osapuolten on allekirjoitettava ennen kuin tontin vuokrahakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Rakennuttamissopimukseen on sisällytettävä päätöksen liitteestä nro 7 ilmenevät varauksensaajalle kuuluvat tehtävät. Markkinoinnin aloittaminen edellyttää, että sopimusmalli on kiinteistöviraston osastopäällikön hyväksymä.



ERAT Arkkitehtien uusi sopimusmalli

Varauksensaajan kiinteistövirastoon lähettämän uuden sopimusluonnoksen 11.9.2012 mukaan ERAT Arkkitehdit Oy vastaa kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta sekä toimii projektinjohtajana. Erat Arkkitehdit Oy on valinnut kohteen talotoimittajaksi Basso Building Systemsin.

Basso Building Systems jatkaa entisen Maxit-kivitalojen toimintaa. Entisen Maxit-kivitalojen tavoin myös Basso on ollut talotoimittajana useissa ryhmärakennushankkeissa mm. Iida Ahlbergintien ja Sänkbackankujan kohteissa.

Basson ominaispiirteisiin kuuluu laaja toimitussisältö. Basso Kivitalo on nopeasti sisustusta vaille valmiiksi toimitettava aito kivitalo.

Varauksensaajan valitseman yhteistyökumppaninsa vuoksi varauksensaajan rakentamiseen liittyvä tekninen työpanos on merkittävästi pienempi kuin osaurakointiin perustuvassa ryhmärakennuttamisen toteutusmallissa (edellä mainittu liite 7), minkä varauksensaaja on ottanut huomioon pienentämällä sopimusluonnokseen kirjattuja omia palkkioitaan ja veloitushintojaan.

30.03.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, telefon: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi



§ 586

Eliel Saarisen tien alueen johtosiirtojen tilaaminen Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Haaga, tontit 29145/22, 29146/12 ja 16 sekä 29154/2)

HEL 2012-014904 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta G5 P4, Eliel Saarisen tie

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Haagan Eliel Saarisen tien asemakaavojen muutoksista nro 11580 ja nro 11590 johtuvat vesihuollon johtosiirrot siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 2,1 miljoonaa euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Käsittely

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pohjois-Haagan Eliel Saarisen tien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous 13.4.2012
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Asemakaava nro 11590

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto
Helsingin Seudun
ympäristöpalvelut kuntayhtymä

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Haagan Eliel Saarisen tien asemakaavojen muutoksista nro 11580 ja nro 11590 johtuvat vesihuollon johtosiirrot siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 2,1 miljoonaa euroa (alv 0



%), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Esittelijä

Eliel Saarisen tiellä tonteilta 29145/22 (kaavatontit nrot 14 ja 19 on yhdistetty), 29146/12 ja 16 sekä 29154/2 joudutaan siirtämään vesijohtoja ja viemäreitä, jotta tontit voitaisiin rakentaa. Asemakaavojen muutoksien nro 11580 ja nro 11590 mukaisesti alueelle rakennetaan julkisia palvelutila-, asuin-, liike- ja toimistorakennuksia sekä huoltoasema. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 16 222 k-m².

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 töille on noin 2,1 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kustannuksista vastaa tonttien omistaja (Khs 5.5.1997, 805 §), koska johtosiirrot aiheutuvat asemakaavojen muutoksista. Johtolinjat ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten materiaalikustannukset maksaa HSY. Työ voidaan tilata kilpailuttamatta HSY:ltä, koska sitä ei ole muualta saatavilla. HSY:n tarjous on liitteenä.

Kiinteistövirasto on 24.9.2012 päivätyllä kirjeellä (HEL 2012-007094) hakenut kaupunginhallitukselta 2,1 miljoonan euron (alv 0 %) määrärahaa kyseisten johtosiirtojen toteuttamiseen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pohjois-Haagan Eliel Saarisen tien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous 13.4.2012
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Asemakaava nro 11590

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto
Helsingin Seudun
ympäristöpalvelut kuntayhtymä

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano



§ 587

Zaidankadun alueen johtosiirron tilaaminen Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) (Meilahti, tontti 15643/1)

HEL 2012-014969 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta G4 P2, Zaidankatu

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Meilahden asemakaavan muutoksesta nro 11642 johtuvan vesihuollon johtosiirron siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 980 000 euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Käsittely

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Zaidankadun johtosiirrot, HSY, tarjous 29.8.2012
- 2 Asemakaava nro 11642

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto
Helsingin Seudun
ympäristöpalvelut kuntayhtymä

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) Meilahden asemakaavan muutoksesta nro 11642 johtuvan vesihuollon johtosiirron siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 980 000 euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle määrärahan.

Esittelijä

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



15.11.2012

Asemakaavan muutoksen nro 11642 alueella Meilahdessa tontilta 15643/1 joudutaan siirtämään sekavesiviemäri Zaidankadun katualueelle, jotta tontti voitaisiin rakentaa. Tontti on osa toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 21 000 k-m².

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 töille on noin 980 000 euroa (alv 0 %). Kustannuksista vastaa tonttien omistaja, koska johtosiirto aiheutuu asemakaavan muutoksesta (Khs 5.5.1997, 805 §). Viemäri on rakennettu vuonna 2007, joten kaupunki vastaa myös materiaalikustannuksista. Työ voidaan tilata kilpailuttamatta HSY:ltä, koska palvelua ei ole muualta saatavilla. HSY:n tarjous on liitteenä.

Kiinteistövirasto on 24.9.2012 päivätyllä kirjeellä (HEL 2012-007094) hakenut kaupunginhallitukselta 980 000 euron (alv 0 %) määrärahaa kyseisten johtosiirtojen toteuttamiseen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Zaidankadun johtosiirrot, HSY, tarjous 29.8.2012
- 2 Asemakaava nro 11642

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto
Helsingin Seudun
ympäristöpalvelut kuntayhtymä

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano



§ 588

Teollisuustontin vuokra-ajan pidentäminen Puusepänliike Ahonvala Oy:lle (Tattarisuo, tontti 41006/19)

HEL 2012-014797 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T2, Jäähdytintie 34

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Puusepänliike Ahonvala Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41006 tontin nro 19 (pinta-ala 1 250 m², os. Jäähdytintie 34) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 281 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 31.3.2014 saakka on 5 260 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

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

4

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



15.11.2012

rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

7

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

8

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 19504, T1141-596, merkitään 30.11.2012 päättyväksi.

(T1141-881)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964



15.11.2012

juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tiedoksi

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Puusepänliike Ahonvala Oy:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin nro 41006 tontin nro 19 (pinta-ala 1 250 m², os. Jäähdytintie 34) teollisuus- ja varastotarkoitukseen ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2034 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 281 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 31.3.2014 saakka on 5 260 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestösuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun



15.11.2012

maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

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

5

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

6

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

7

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

8

Tontin nykyinen vuokrasopimus nro 19504, T1141-596, merkitään 30.11.2012 päättyväksi.



(T1141-881)

Esittelijä

Hakemus

Puusepänliike Ahonvala Oy, jolle on vuokrattu 30.6.2020 päättyvällä sopimuksella Tattarisuon korttelin nro 41006 tontti nro 19 (os. Jäähdytintie 34), pyytää tontin vuokra-aikaan jatkoa vuoden 2034 loppuun tai niin pitkään kuin mahdollista vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontin toiminta on puusepänliiketoimintaa uudis- ja korjausrakentamiseen. Yritys on toiminut vuodesta 1985 tontilla ja toimintaa on tarkoitus jatkaa.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle vuokratun tontin 41006/19 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Sen nykyinen perusvuosivuokra on 273,31 euroa/vuosi (ind. 100).

Vuokrausperusteet

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

1

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

2

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

3

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

4

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



5

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

6

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

7

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

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

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Tontin 41006/19 pinta-ala on 1 250 m² ja rakennusoikeus siten 625 k-m². Sille on rakennettu yksi teollisuusrakennus, joka on rakennusvalvonnan rekisterin mukaan kerrosalaltaan 400 k-m²:n suuruinen rakennus. Lisäksi tontilla on kaksi noin 20 m²:stä vajarakennusta, joita ei ole laskettu käytettyyn rakennusoikeuteen. Teollisuusrakennus käsittää 64 % tontin rakennusoikeudesta, ja sen rakennuslupa on pysyvä. Vanhoilla vajoilla ei ole rakennuslupia.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti uudella sopimuksella. Tontti rakennuksineen on hoidettu asianmukaisesti, joten ei ole estettä uuden vuokrasopimuksen tekemiseen ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2034.

Vuokra muodostuu seuraavaksi:



15.11.2012

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1872)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1872)
----------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

1 250	4,50	84	281	5 260
-------	------	----	-----	-------

(1 250 m² x 4,50 e/m² x 5 % x 18,72)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Kartta vuokra-alueesta
2	Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Tiedoksi

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2



§ 589

Esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan varauspäätöksen tarkistamisesta (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10619/1-4)

HEL 2011-002021 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S2, Verkkosaaren venesatama, Kalasatama, Verkkosaaren ranta

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi tarkistaa Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstään (Khs 8.6.2009, 744 §) siten, että

A

JMV-Research Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1-2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hanke toteutetaan yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Invest Halduksen, MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa. Mainittujen yhteistyötahojen mahdolliset muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

2

Varauksensaajan ja mainittujen yhteistyötahojen aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy muilta osin liitteestä nro 1 ilmenevään entiseen varausalueeseen B.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa ja mainittuja yhteistyötahoja kuulematta muilta osin entisten varausalueiden B ja A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

3

Tontti 10619/2 on toteutettava ennen tonttia 10619/1.



Tontin 10619/2 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/2 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laiturei- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksista varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/1 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/2 osalta tontin nro 1 uuden varauksensaajan kanssa.

4

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan kevyen liikenteen avattavien siltojen, laitureiden ym. mahdollisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

5

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

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

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin



vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

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

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10619 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteeseen tai lähi-alueen AH- tai LPA-tonteilla. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään 6. kohdassa mainitulla tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin (6. kohdassa mainittu väliaikainen jätekatos). Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli varauksen kohteen vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, varauksensaaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet luovutuksensaajalle.



Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, jätteen putkikeräysjärjestelmään kuuluvan syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

7

Vuokra-alueen merenpohjan sedimentit ovat haitta-ainepitoisuuksien vuoksi meriläjituskelvottomia vähintään 4 metrin paksuudelta. Rakentamisen vuoksi ruopattava meriläjituskelvoton sedimentti on nostettava maalle, käsiteltävä kuljetuskelpoiseksi ja kuljetettava soveltuvaan loppusijoituspaikkaan toimintaa sääteleviä lupia noudattaen.

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen (varattavalle tontille) ruoppauksen tasoon N43 -3,61 saakka. Vuokralainen vastaa mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

8

Tontit 10619/1-4 ovat tarvittaessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan myös kelluvien asuntojen käytön edellyttämistä ylläpitoruoppauksista.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut").

10

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.



15.11.2012

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.

11

Varauksensaaja on velvollinen pyytämään ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman alueryhmältä lausunnon hankkeen suunnitelmista. Alueryhmän lausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Lisäksi suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

12

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2009 (744 §) mukaisia entisiä ehtoja.

(A1110-67)

B

Sito-Rakennuttajat Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/3-4 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan ja Marina Housing Oy:n aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy liitteestä nro 2 ilmenevään entiseen varausalueeseen A.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa tai Marina Housing Oy:tä kuulematta entisen varausalueen A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.



2

Tontti 10619/3 on toteutettava ennen tonttia 10619/4.

Tontin 10619/3 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/3 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laituri- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/4 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/3 osalta tontin nro 4 uuden varauksensaajan kanssa.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 4 – 12.

(A1110-66)

C

Samalla kaupunginhallitus päättäneen, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta määräala B
- 2 Kartta määräala A
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956

Otteet

Ote



15.11.2012

Kaupunginhallitus
Kv/tonttiosasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi tarkistaa Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäättöstään (Khs 8.6.2009, 744 §) siten, että

A

JMV-Research Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1-2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hanke toteutetaan yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Invest Halduksen, MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa. Mainittujen yhteistyötahojen mahdolliset muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

2

Varauksensaajan ja mainittujen yhteistyötahojen aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy muilta osin liitteestä nro 1 ilmenevään entiseen varausalueeseen B.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa ja mainittuja yhteistyötahoja kuulematta muilta osin entisten varausalueiden B ja A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

3

Tontti 10619/2 on toteutettava ennen tonttia 10619/1.

Tontin 10619/2 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/2 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laituri- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin



15.11.2012

luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksista varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/1 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/2 osalta tontin nro 1 uuden varauksensaajan kanssa.

4

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan kevyen liikenteen avattavien siltojen, laitureiden ym. mahdollisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

5

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

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

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

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään



kolmen kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10619 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään 6. kohdassa mainitulla tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin (6. kohdassa mainittu väliaikainen jätetekatos). Helsingin kaupunki ja jätteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli varauksen kohteen vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, varauksensaaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jätteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet luovutuksensaajalle.

6

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan väliaikaisten jätetekosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, jätteen putkikeräysjärjestelmään kuuluvan syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.



15.11.2012

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

7

Vuokra-alueen merenpohjan sedimentit ovat haitta-ainepitoisuuksien vuoksi meriläjäytyskelvottomia vähintään 4 metrin paksuudelta. Rakentamisen vuoksi ruopattava meriläjäytyskelvoton sedimentti on nostettava maalle, käsiteltävä kuljetuskelpoiseksi ja kuljetettava soveltuvaan loppusijoituspaikkaan toimintaa sääteleviä lupia noudattaen.

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen (varattavalle tontille) ruoppauksen tasoon N43 -3,61 saakka. Vuokralainen vastaa mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

8

Tontit 10619/1-4 ovat tarvittaessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan myös kelluvien asuntojen käytön edellyttämistä ylläpitoruoppauksista.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut").

10

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.



15.11.2012

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

11

Varauksensaaja on velvollinen pyytämään ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman alueryhmältä lausunnon hankkeen suunnitelmista. Alueryhmän lausunto tulee liittää rakennuslupa-hakemukseen. Lisäksi suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

12

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2009 (744 §) mukaisia entisiä ehtoja.

(A1110-67)

B

Sito-Rakennuttajat Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/3-4 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan ja Marina Housing Oy:n aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy liitteestä nro 2 ilmenevään entiseen varausalueeseen A.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa tai Marina Housing Oy:tä kuulematta entisen varausalueen A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

2

Tontti 10619/3 on toteutettava ennen tonttia 10619/4.

Tontin 10619/3 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/3 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laituri- ynnä



15.11.2012

muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/4 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/3 osalta tontin nro 4 uuden varauksensaajan kanssa.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 4 – 12.

(A1110-66)

C

Samalla kaupunginhallitus päättäneen, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Esittelijä

Asian tausta

Helsingin kaupunki ilmoitti haettavaksi 25.1. - 16.2.2009 Kalasataman Verkkosaaresta kelluvia asuntoja koskevan asemakaavan muutosalueen kumppanuuskaavoitusta varten.

Ilmoittautumismenettelyn perusteella päätettiin varata (Khs 8.6.2009, 744 §) kilpailun voittaneille Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten.

Verkkosaaren kelluvaa asuntoaluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11956 on tullut lainvoimaiseksi 20.7.2012. Kaavamuutos on valmisteltu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimesta yhteistyössä tonttiosaston ja edellä mainittujen varauksensaajien kanssa (ns. kehittämisvaraus).

Vesialueelle muodostetaan kaavamuutoksella kiinteistötoimen ja maanvuokralain linjausten mukaisesti neljä asuntotonttia 10619/1-4 (W/A-1), koska tämä mahdollistaa tavoitteena olevan pysyvän asumisen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voidaan toteuttaa asuntokerrosalaa yhteensä 5 300 k-m² eli yhteensä noin 40 kelluvaa asuntoa.



Edellä mainittua Helsingin ensimmäistä kelluvaa asuntoaluetta koskevaa varauspäättöstä tulisi tarkistaa vastaamaan laadittua kaavamuutosta ja samalla vapauttaa kaupungin käyttöön kaava-alueen ulkopuolelle jäävää aikaisempaa varausaluetta. Varauspäättökseen esitetään samalla sisällytettäväksi eräitä tarkempia ehtoja tonttien ja ruoppauksen toteuttamiseen ja vastuisiin, alueelliseen jäteputkijärjestelmään liittymiseen sekä rakennusten energiatehokkuuteen liittyen. JMV-Research Oy:lle esitetään varattavaksi tontit 10619/1-2. Lisäksi Sito-Rakennuttajat Oy:tä esitetään tonttien 10619/3-4 varauksensaajaksi samaan konserniin kuuluvan Marina Housing Oy:n sijasta.

Kelluvien asuntojen rakentamisen edellyttämän kaavoituksen valmistumisen sekä taloudellisista syistä edelleen siirtyvän esirakentamisen, ruoppauksen, rantamuurin, kunnallistekniikan ja katujen toteuttamisen sekä lupaprosesseihin (muun muassa vesirakennusluvut) varattavan riittävän pitkän ajan perusteella varausaikaa esitetään jatkettavaksi 31.12.2016 saakka. Tämän vuoksi rakentaminen voi alkaa arviolta 2015 tai viimeistään 2016. Esityksen perusteella ensimmäiset asuntotontit on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti 30.6.2016 mennessä.

Sijaintikartta on liitteenä nro 3.

Asemakaavan muutos nro 11956

Kaupunginvaltuuston 6.6.2012 hyväksymän ja 20.7.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaan tontit 10619/1-4 ovat vesialueella sijaitsevaa korttelialuetta, joille saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä, aallonmurtajia ja muita rakenteita (W/A-1). Tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 5 300 k-m² (tontti 1/1 200 k-m², tontti 2/1 600 k-m², tontti 3/1 450 k-m² ja tontti 4/1 050 k-m²).

Kaava-alueelle on merkitty muun muassa kelluvia asuntoja palvelevat yhteispihatontit (AH) ja autopaikkatontit (LPA). AH-tonteille saa rakentaa leikkipaikan sekä kelluvia asuinrakennuksia palvelevia tiloja. Autopaikkojen määrät ovat kelluvien asuntojen osalta 1 ap/asunto.

Korttelin nro 10619 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin kaava-alueen suojaavat Itäväylän ja metroradan melusteet on rakennettu. Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956 on liitteenä nro 4.

Omistus



Kaupunki omistaa varattavaksi ehdotetut suunnitellut tontit.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (744 §)

A

varata Marina Housing Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun liitteeseen 2 merkityn noin 63 000 m²:n suuruisen määräalan A kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä myös hankkeen toteuttamista ja/tai tonttien luovuttamista varten perustettavaa yhtiötä/perustettavia yhtiöitä.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/muodostettavia tontteja sekä alueita, joille kelluvia asuntoja palvelevat tilat, alueet ja toiminnot sijoittuvat ja toteutetaan.

Kelluvia asuntoja palvelevilla tiloilla, alueilla ja toiminnoilla tarkoitetaan esimerkiksi käyntisilloja, laituri-alueita, kunnallistekniikkaa, aallonmurtajia, autopaikkoja, leikki- ja oleskelu-alueita sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että kelluvien asuntojen toteuttamista varten laadittava asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

3

Asemakaavan muutos laaditaan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimesta yhteistyössä varauksensaajan kanssa (kehittämisvaraus).

Tällöin ratkaistaan muun muassa asuntotonttien ja asuinkerrosalan määrä sekä muut kelluvia asuntoja palvelevat alueet, tilat ja toiminnot.

4

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan varauksen kohteeseen korkeatasoisia vapaarahoitteisia kelluvia omistusasuntoja sekä niitä palvelevat tilat, alueet ja toiminnot valmistettavan asemakaavan muutoksen, kaupunginhallituksen



varauspäättöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

5

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, rakennusviraston, liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

6

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Tällöin on erityisesti otettava huomioon meriveden pinnan vaihtelut ja jatkuva liike sekä jään, tuulen ja aallokon aiheuttamat paineet ja mahdollisen jäätymisen estäminen.

Ponttoni-, talo- ja laituriakenteet sekä niitä palveleva tekniikka on valittava siten, että ne kestävät kaikkien kuormien yhteisvaikutukset ja täyttävät edellytetyt normit sekä kiinnitettävä siten, että ne pysyvät paikoillaan kaikissa olosuhteissa.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan varauksen kohteeseen asunto-osakeyhtiön/asunto-osakeyhtiöitä, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevia lisäehtoja.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 1.10.2004 (päivitetty 18.1.2008)
”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.



10

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksen kohteeseen saada voimaan kelluvien asuntojen toteuttamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

11

Varauspäätökseen ja tonttien luovutus sopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä.

(A1110-66)

B

varata JMV-Research Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun liitteeseen 1 merkityn noin 63 000 m²:n suuruisen määräalan B kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hanke on toteutettava yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Investin, MEC Insenerilähen-dused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa.

2 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 11.

C

että varaukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

D

oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodella.

E



15.11.2012

etteivät muut alueisiin kohdistuvat hakemukset anna tässä vaiheessa aihetta enempään toimenpiteisiin.

Esirakentaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kelluvia asuntoja varten varattujen alueiden mahdollisista pilaantuneen sedimentin ruoppauksista, puhdistamisista ja rantarakentamisesta, kuten rantamuurista, tulisi huolehtia tonttien esirakentamiseen ja rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvänä asiana kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin. Esityksen mukaan kaupunki vastaa ruoppaamisesta alueella kuitenkin vain tasoon N43 -3,61 saakka. Sen sijaan varauksensaajat vastaavat mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Samoin varauksensaajille kuuluvat tonttien käytön mahdollisesti edellyttämät ylläpitoruoppaukset. Kalasataman ranta-alueille muodostetaan yleiseen käyttöön tarkoitetut reitit.

Korttelin nro 10619 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin kaava-alueita suojaavat Itäväylän ja metroradan melusteet on rakennettu. Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupungin tarkoitus on hakea vesialueelle luvat ruoppausta, täyttöjä ja rantarakenteita sekä varauksensaajien kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia rakenteita varten. Luvat valmistellaan ja ne on tarkoitus hakea yhteistyössä lupaviranomaiselta syksyn 2012 aikana. Hakijat vastaavat omalta osaltaan lupaehtojen täyttämisestä. Mainittuihin lupaprosesseihin on varattava riittävästi aikaa.

Selvityksen mukaan Verkkosaaren ruoppaukselle ja esirakentamiselle on varattu määrärahaa vuodelle 2014 sekä kunnallistekniikan, rantamuurin ja katurakentamiselle vuosille 2015 – 2016. Tämän vuoksi kelluvien asuntojen rakentamisen aloitusaika on 2015 tai viimeistään 2016, mikäli lupa-asiat on saatu tuolloin järjestettyä kuntoon myös vesialueen osalta.

Varauksen muuttamisen perustelut

Kalasataman Verkkosaaren venesatama-alueelle on laadittu varauspäätöksen (Khs 8.6.2009, 744 §) jälkeen kelluvan asuntoalueen toteuttamista varten asemakaavan muutos nro 11956, joka on tullut lainvoimaiseksi 20.7.2012.

Tämän vuoksi nykyinen varauspäätös tulee kohdistaa vastaamaan asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Samalla varauspäätökseen on sisällytetty uusia tonttien toteutusjärjestystä, -aikatauluja ja -vastuita, alueelliseen jätteen



15.11.2012

putkikeräysjärjestelmään liittymistä, rakennusten energiatehokkuutta sekä ruoppausta koskevia ehtoja.

Toisena varauksensaajana oleva Marina Housing Oy on esittänyt, että hankkeen kehittämistä sen osalta jatkaisi Sito-Rakennuttajat Oy. Yhtiö on toinen Marina Housing Oy:n pääomistajista. Sito-Rakennuttajat Oy:lle esitetään varattavaksi tontit 10619/3-4. Järjestelyllä turvattaisiin hankkeen edistymisen kaupungin kanssa sovittujen ehtojen mukaan. Toiselle varauksensaajalle JMV-Research Oy:lle esitetään varattavaksi tontit 10619/1-2 entisten yhteistyötahojen kanssa.

Kelluvien asuntojen rakentamisen edellyttämän kaavoituksen valmistumisen sekä taloudellisista syistä siirtyvän esirakentamisen, ruoppauksen, rantamuurin, kunnallistekniikan ja katujen toteuttamisen sekä lupaprosesseihin varattavan riittävän pitkän ajan perusteella varausaikaa esitetään jatkettavaksi 31.12.2016 saakka. Ensimmäisten asuntotonttien osalta pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tulee esityksen mukaan allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin toteuttamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kalasataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja hankkeiden kanssa.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä pitää kelluvia asuntoja koskevan varauspäätöksen tarkistamista kaupungin omistamalta Verkkosaaren vesialueelta päätösehdotuksesta ilmeneville hakijoille kelluvien asuntojen suunnittelua sekä siihen liittyvää toimintaedellytysten varmistamista varten perusteltuna 31.12.2016 saakka.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta määräala B
- 2 Kartta määräala A
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



15.11.2012

To/5

Kv/tonttiosasto



§ 590

Määräalan myyminen Espoon Leppävaarasta (49-452-2-1313)

HEL 2012-014819 T 10 01 01 01

Pikkalankuja 1

Päätös

Lautakunta päätti myydä ***** 105 000 euron kauppahinnasta rasituksista vapaana Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Alberga 49-452-2-1313 sen tonttijaon mukaiseen tonttiin 51180/6 kuuluvan 829 m²:n suuruisen määräalan seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppakirja on allekirjoittava 1.3.2013 mennessä.
2. Myyjä vastaa vuoden 2012 kiinteistöverosta. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2013 alkaen.
3. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

4. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 1:500
- 2 Sijaintikartta 1:20 000

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myydä ***** 105 000 euron kauppahinnasta rasituksista vapaana Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Alberga 49-452-2-1313 sen tonttijaon mukaiseen tonttiin 51180/6 kuuluvan 829 m²:n suuruisen määräalan seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppakirja on allekirjoittava 1.3.2013 mennessä.
2. Myyjä vastaa vuoden 2012 kiinteistöverosta. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2013 alkaen.
3. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

4. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

Kohdetiedot

Määräala sijaitsee Etelä-Leppävaaran kaakkoisosan vanhalla pientaloalueella, osoitteessa Pikkalankuja 1, 02600 Espoo. Sijaintikartta ja tonttijakokartta ovat liitteenä.

Tonttijakotontti 51180/6 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 111100/20.5.1998 merkitty erillisten pientalojen korttelialueeseen, jossa tonttitehokkuus on 0,20.

Hyväksytyn tonttijaon mukaan tonttijakotontin 51180/6 pinta-ala on 2 667 m². Hakija omistaa noin 1 838 m²:n suuruisen rakennetun tontinosan ja Helsingin kaupunki noin 829 m²:n suuruisen osan.

Koko tontin rakennusoikeus on 533 k-m², josta kaupungin omistaman tontinosan osuus on 166 k-m².



15.11.2012

Käydyt neuvottelut

Käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen määräalan myymisestä ***** 105 000 euron kauppahinnasta.

Määräalan kauppahintaa, joka vastaa yksikköhintoja noin 127 e/m² ja noin 632 e/k-m², voidaan määräalan sijainti, luonne ja ominaisuudet huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

***** on tontin suurimman ja arvokkaimman osan omistajana kiinteistömuodostamislain 62 §:n mukainen lunastusoikeus kaupan kohteena olevaan tontinosaan.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 1:500
- 2 Sijaintikartta 1:20 000

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2



§ 591

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Kaarela, Maununneva, tontti 33037/3)

HEL 2012-013057 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 P4, Maununnevantie 1

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33037 tontin nro 3 (os. Maununnevantie 1, pinta-ala 4 614 m²) asuntorakentamistarkoituksiin ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 673 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioon ottaen 31.12.2013 saakka 40 031 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 43 367 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokran määrää vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

3



15.11.2012

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksestä 19.4.2010 (502 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

4

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

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Tonttiosasto liittää mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset tällöin tämän maanvuokrasopimuksen osaksi.

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

6

Vuokralainen on tietoinen, että alueella on käytössä olevia ja käytöstä poistettavia tonttia 33037/2 palvelevia autopaikkoja sekä jätekatoksia.

Vuokralainen on velvollinen talonrakentamisen yhteydessä huolehtimaan tarvittavilta osin mainittujen autopaikkojen ja jätekatosten poistamisesta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan myös vaadittavien korvaavien autopaikkojen ja jätekatoksen toteuttamisesta tontille 33037/2. Nämä työt suoritetaan vuokranantajan erikseen asuntotuotantotoimistolta tekemän tilauksen mukaisesti.

Tällöin vuokranantaja suorittaa mainituista tarpeellisista korvausinvestoinneista aiheutuvat kustannukset korvaustyön todellisten kustannusten mukaan.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11801 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



15.11.2012

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Tontille ei saa rakentaa asuinkerrosalaa enempää kuin 2 378 k-m² ilman kiinteistölautakunnan lupaa.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaava- ja rakennuslupamääräysten edellyttämät velvoiteautopaikat vuokra-alueelle.

11

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia yhdyskuntateknisiä tai kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja viemäreitä.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä mainituille johdoille, putkille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen ja putkien omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot ja putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet.



15.11.2012

Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. putkien ja johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Jos vuokra-alueelle jää edellä mainittuja putkia ja johtoja, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan putkien ja johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista putkista, johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.

12

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Satu Järvinen puh. 310 39225). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

13

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



14

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Tänä aikana ei sovelleta asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen 5 §:n momentteja 7-8 (pantin tuotto).

15

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1 ja 11.2-4
- pykälää 19 edellä mainitulla tavalla täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

Edelleen lautakunta päätti, että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun tontin 33037/1 maanvuokrasopimus on muutettu koskemaan tonttia 33037/2.

Lopuksi lautakunta päätti, että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun rakennuksen piirustukset on hyväksytty asunto-osastolla.

(A1133-602)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33037 tontin nro 3 (os. Maununnevantie 1, pinta-ala 4 614 m²) asuntorakentamistarkoituksiin ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 673 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioon ottaen 31.12.2013 saakka 40 031 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 43 367 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokran määrää vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksestä 19.4.2010 (502 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

4

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai



käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

5

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Tonttiosasto liittää mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset tällöin tämän maanvuokrasopimuksen osaksi.

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

6

Vuokralainen on tietoinen, että alueella on käytössä olevia ja käytöstä poistettavia tonttia 33037/2 palvelevia autopaikkoja sekä jätekatoksia.

Vuokralainen on velvollinen talonrakentamisen yhteydessä huolehtimaan tarvittavilta osin mainittujen autopaikkojen ja jätekatosten poistamisesta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan myös vaadittavien korvaavien autopaikkojen ja jätekatoksen toteuttamisesta tontille 33037/2. Nämä työt suoritetaan vuokranantajan erikseen asuntotuotantotoimistolta tekemän tilauksen mukaisesti.

Tällöin vuokranantaja suorittaa mainituista tarpeellisista korvausinvestoinneista aiheutuvat kustannukset korvaustyön todellisten kustannusten mukaan.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11801 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8



15.11.2012

Tontille ei saa rakentaa asuinkerrosalaa enempää kuin 2 378 k-m² ilman kiinteistölautakunnan lupaa.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakkoidusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaava- ja rakennuslupamääräysten edellyttämät velvoiteautopaikat vuokra-alueelle.

11

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia yhdyskuntateknisiä tai kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja viemäreitä.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä mainituille johdoille, putkille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen ja putkien omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin tiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot ja putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. putkien ja johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Jos vuokra-alueelle jää edellä mainittuja putkia ja johtoja, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan putkien ja johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista putkista, johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.



12

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Satu Järvinen puh. 310 39225). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

13

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

14

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Tänä aikana ei sovelleta asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen 5 §:n momentteja 7-8 (pantin tuotto).

15



15.11.2012

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 6.1 ja 11.2-4
- pykälää 19 edellä mainitulla tavalla täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

Edelleen lautakunta päättäneen, että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun tontin 33037/1 maanvuokrasopimus on muutettu koskemaan tonttia 33037/2.

Lopuksi lautakunta päättäneen, että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun rakennuksen piirustukset on hyväksytty asunto-osastolla.

(A1133-602)

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on varattu 19.4.2010 Kaarelan Maununnevasta tontti 33037/3. Tontin pinta-ala on 4 614 m² ja asuinrakennusoikeus 2 300 m². Tontille rakennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja 30 kpl.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 26.9.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta ryhtyisi toimenpiteisiin pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiseksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) nimiin.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata tontin 33037/3 asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää



15.11.2012

energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin kevään 2010 aikana tarkemmin määritellään.

- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.
- Varauksensaajan tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.
- Varauksensaajan tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 3.3.2010 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Tontille rakennetaan kaupungin vuokra-asuntoja Hekan lukuun. Asuntotuotantotoimisto toimii kohteen rakennuttajana.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontille ei ole tehty lyhytaikaista vuokrausta, sillä se on muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 33037/1 ja puistoalueesta 91-402-8-378. Tontille on haettu rakennuslupa vanhan, tontille 33037/1 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

Täydennysrakentaminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.10.2012 (532 §) muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 33037/1 vuokrasopimusta 1.12.2012 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 4.12.2009 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 11801 mukainen Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin nro 33037 tontti nro 2 (os. Maununnevantie 3, pinta-ala 8 326 m²).

2



Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Lautakunta päätti myös oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 232 642 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen edellyttäen, että edellä oleva tonttia 33037/1 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Tontista 33037/1 ja puistoalueesta on kaavamuutoksella erotettu uusi asuinrakennusten tontti 33037/3 (A), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 307 k-m². Tontin 33037/1 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti 33037/2.

Uudisrakentamistontilla 33037/3 sijaitsevat autopaikat ja jätekatos joudutaan siirtämään rakennettujen asuinrakennusten tontille 33037/2, jolla sijaitsevia rakennuksia ne palvelevat.

Täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen on käsitelty tonttiosastolla kaupunginvaltuuston päättämien täydennysrakentamisperiaatteiden ja lautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 21.10.2009 hyväksymän ja 4.12.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11801 mukaan tontti 33037/3 on enintään kolmekerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta, jossa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ½ (A IIIu½). Tontin rakennusoikeus on 2 307 k-m² (e=0,5).

Tontille tulee Mörssäriaukion puolelle ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja toimistotiloja tai asukkaiden yhteistiloja vähintään 200 k-m². Mörssäriaukion puolella olevissa tiloissa on oltava suuret ikkunat.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteisiä asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste-, sauna- ym. tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin ja ullakolle enintään 15 % kerrosalasta.

Tontille tulee rakentaa 1 talosauna/20 asuntoa sekä pesutupa ja kuivaushuone, joita ei lasketa kerrosalaan.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/100 m² asuntokerrosalaa ja 1 ap/60 k-m² myymälä- ja liiketilaa.

Kopio asemakaavan muutoksesta 11801 on liitteenä nro 2.

Tontti



15.11.2012

Tontti 33037/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 19.1.2012. Tontin pinta-ala on 4 614 m² ja osoite Maununnevantie 1.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Rakennusluvan 10.1.2012 mukaan tontille rakennetaan asuinkerrosalaa 2 378 k-m².

Kiinteistöviraston tonttiosastolle toimitetun energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset, mikä on varauspäätöksen ehtona.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 (24 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33037 tontin nro 3 (osoite Maununnevantie 1, pinta-ala 4 614 m²) kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 28 euroa.
- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen 1.2.2012 (24 §) mukaan seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa:

K-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1872	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1872
2387	28	524	2673	50 039

$$(2\,387 \times 28 \times 4 \% \times 18,72) = 50\,039 \text{ euroa}$$



15.11.2012

Tontilta perittävä maanvuokra vuokrakauden alussa (alkuvuosivuokra) on valtion korkotuen perusteella maksettava 20 %:n alennus huomioon ottaen 40 031 euroa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 592

Kalasataman Fiskarin korttelin kaupunkipientalotonttien kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10590/4-8)

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu 29 - 37

Päätös

Lautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 kaupunkipientalotontit (A-1) nrot 4-8 hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012, jäljempänä hakuohje) ja kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" mukaisten asuntokohteiden omatoimista ryhmärakennuttamista varten liitteestä nro 1 ilmeneville varauksensaajille 31.12.2014 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Kaupunki vuokraa tontit edellä mainituille varauksensaajille (hakijoille) noudattaen hakuohjeen ehtoja, tavanomaisia omakotialueen vuokrasopimusehtoja ja arvostelupöytäkirjaan kirjattuja ehdotuskohtaisia jatkosuunnitteluohjeita. Hakuohjeella tarkoitetaan mainittua ohjetta liitteineen.

2

Varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus tulevat voimaan, kun varauksensaaja maksaa kaupungin asettamaan määräaikaan (laskun eräpäivä) mennessä kahden kuukauden vuokraa vastaavan maanvuokralaskun. Varausajan katsotaan tällöin alkavan kuitenkin siitä, kun hakijalle on lähetetty tieto varattavissa olevasta tontista.

3

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Varauksensaajan tulee laatia mainittuna varausaikana talosuunnitelma sekä esittää rakennuslupapiirustukset muiden varauksensaajien kanssa samanaikaisesti, mutta ennen rakennusluvan hakemista, Kalasataman aluetyöryhmän ja tonttiosaston tarkistettaviksi sekä saada niihin tonttiosaston leimat. Painavista syistä varausaikaa voidaan jatkaa.

Varattavien tonttien suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.



15.11.2012

Kukin varauksensaaja on velvollinen tarkistuttamaan ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman aluetyöryhmässä, että varattavien tonttien suunnitelmat on kehitetty kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygå" suunnitteluratkaisuiden ja arviointipöytäkirjaan kirjattujen arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella siten, että ne vastaavat mahdollisimman paljon alkuperäisten suunnitelmien ideaa.

Lisäksi varauksensaajan tulee esittää hankkeensa rakennuslupapiirustukset ja kerrosalalaskelma tonttiosaston tarkastettaviksi ennen rakennusluvan hakemista. Koska lupapiirustuksissa tulee esittää myös naapuritalojen julkisivut ja asemapiirustukset, tonttiryhmän piirustukset tulee laatia ja jättää tarkistettaviksi yhtä aikaa. Myös rakennusluvasta tulee hakea yhtä aikaa.

4

Varauksensaajan tulee varausaikana hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä niin, että sopimus tulee voimaan 4 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä.

5

Rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta, ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

6

Tontin varausta ja lyhytaikaista vuokrasopimusta ei voi siirtää ulkopuoliselle, mutta varauksensaajat voivat vaihtaa tontteja keskenään. Vaihdoista on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

Mikäli hakija ei ole kiinnostunut tontista ja jättää ensimmäisen laskun maksamatta tai keskeyttää vuokran maksun myöhemmin, varaus raukeaa. Rakennuttajaryhmän tulee esittää luopujan tilalle uusi varauksensaaja. Mikäli näin ei tapahdu kaupungin asettamaan määräaikaan mennessä, raukeavat kaikkien ryhmään kuuluvien varauksensaajien tonttikohtaiset varaukset. Maksettuja vuokria ei tällöin palauteta.

Mikäli kokonainen ryhmä luopuu tonteistaan tai ryhmään kuuluvien varauksensaajien varaukset raukeavat, tontteja tarjotaan varasijalle valitulle ryhmälle.



7

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinrakennusten energiatehokkuuden laskentaperusteet muuttuivat 1.7.2012 näiden uusien määräysten myötä. Tämän johdosta nykyisessä energiatodistuksessa käytettyä luokittelua ei voida suoraan verrata tulevaan luokitteluun. Koska vielä ei ole tiedossa tarkalleen, miten energiatodistuksen luokat tulevat asettumaan uuden asetuksen mukaan, on tarkoituksenmukaista toistaiseksi noudattaa nykyistä voimassa olevaa vuoden 2008 energiatodistusasetusta. 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.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

Liitteenä nro 2 oleva toimintaohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakuohjeen liitteenä 20 olevia varausehtoja (Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavat lisäehdot).

10

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tonttien 10590/4-8 kellariin



tai pohjakerrokseen Sato-Rakennuttajat Oy:n ja tonttivarauksen saaneiden kesken erikseen sovittavan urakkarajan mukaan toteutettavien autopaikkojen ja muiden tilojen, niille välttämättömien rakenteiden kuten kellarin paalutusten, perustusten, salaojien, pohjalaatan, palomuurien ja kunnallistekniikan tonttiliittymien suunnittelusta ja toteutuksesta ja yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta aiheutuvat kaupungin hyväksymät todelliset kustannukset korttelin rakennuttajalle Sato-Rakennuttajat Oy:lle noudattaen hakuohjeen 3.1. kohdasta sekä sen liitteestä 9 ilmeneviä ehtoja ja periaatteita sekä rakentamisen määräaikoja.

Mainittujen asiakirjojen mukaan kerrostalotonttien rakennuttaja on velvollinen aloittamaan yhteispihatontin alapuolisen asuntotontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämät kilpailuohjelman mukaiset työt viimeistään 31.10.2013 ja rakentamaan ne hyväksytyjen piirustusten mukaan 31.10.2014 mennessä. Perustellusta syystä kaupunki voi myöntää rakennuttajan hakemuksesta mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Kaupunkipientalotonttien rakentaminen voidaan aloittaa vasta tämän rakennusvaiheen valmistuttua.

Mahdollisen kerrostalotonttien rakennuttajan esittämän tai aiheuttaman määräaikojen pidennyksen tapauksessa kaupunkipientalotonttien kellarin toteutuksesta neuvotellaan uudelleen. Toteutuksen määräaikojen muutokset huomioidaan myös kaupunkipientalotonttien hakuohjeen kohdan 4 määrittämissä tonttien varausajoissa, vuokranmaksuvelvoitteissa, vuokrasopimuksen osto-optioiden määräajoissa ja hinnassa sekä rakennusajassa, mikäli muutokset eivät johdu kaupunkipientalotonttien varauksensaajista.

Pysäköinnin ja pihakannen suunnittelu tulee antamaan reunaehdot kytkettyjen pientalojen jatkosuunnitteluun korkojen osalta.

Kunkin kaupunkipientalotontin on tehtävä rakennuttajan kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset.

Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan, kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.



15.11.2012

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen. Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena.

Lisäksi lautakunta päätti asettaa varasijalle po. tonttien varauksensaajiksi liitteestä nro 3 ilmenevät ehdotuksen "Domum Portum" tekijät, mikäli ehdotuksen "Fiskarin Brygå" toteuttamisesta luovutaan tai varaukset muuten raukeavat. Tällöin asiassa noudatetaan soveltuvien osin edellä mainittuja tai vastaavia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään mahdollisista varauksensaajien vaihtamisista ja uusien nimeämisestä entisen tilalle sekä muutoksista varausehtoihin.

Lopuksi lautakunta päätti, etteivät muut kilpailussa tehdyt ehdotukset anna tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotuksen Fiskarin Brygå varauksensaajat
- 2 Tonttiosaston toimintaohje 11.6.2012
- 3 Ehdotuksen Domum Portum varauksensaajat
- 4 Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012
- 5 Hakumenettelyn arvostelupöytäkirja 15.11.2012

Otteet

Ote
Kilpailuun osallistuneet
Taske
Ksv
Kv/ha
Kv/to

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 kaupunkipientalotontit (A-1) nrot 4-8 hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012, jäljempänä hakuohje) ja kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" mukaisten asuntokohteiden omatoimista ryhmärakennuttamista varten liitteestä nro 1 ilmeneville varauksensaajille 31.12.2014 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Kaupunki vuokraa tontit edellä mainituille varauksensaajille (hakijoille) noudattaen hakuohjeen ehtoja, tavanomaisia omakotialueen vuokrasopimusehtoja ja arvostelupöytäkirjaan kirjattuja ehdotuskohtaisia jatkosuunnitteluohjeita. Hakuohjeella tarkoitetaan mainittua ohjetta liitteineen.

2

Varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus tulevat voimaan, kun varauksensaaja maksaa kaupungin asettamaan määräaikaan (laskun eräpäivä) mennessä kahden kuukauden vuokraa vastaavan maanvuokralaskun. Varausajan katsotaan tällöin alkavan kuitenkin siitä, kun hakijalle on lähetetty tieto varattavissa olevasta tontista.

3

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Varauksensaajan tulee laatia mainittuna varausaikana talosuunnitelma sekä esittää rakennuslupapiirustukset muiden varauksensaajien kanssa samanaikaisesti, mutta ennen rakennusluvan hakemista, Kalasataman aluetyöryhmän ja tonttiosaston tarkistettaviksi sekä saada niihin tonttiosaston leimat. Painavista syistä varausaikaa voidaan jatkaa.

Varattavien tonttien suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kukin varauksensaaja on velvollinen tarkistuttamaan ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman aluetyöryhmässä, että varattavien tonttien suunnitelmat on kehitetty kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" suunnitteluratkaisuiden ja arviointipöytäkirjaan kirjattujen arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella siten, että ne vastaavat mahdollisimman paljon alkuperäisten suunnitelmien ideaa.

Lisäksi varauksensaajan tulee esittää hankkeensa rakennuslupapiirustukset ja kerrosalalaskelma tonttiosaston tarkastettaviksi ennen rakennusluvan hakemista. Koska lupapiirustuksissa tulee esittää myös naapuritalojen julkisivut ja



asemapiirustukset, tonttiryhmän piirustukset tulee laatia ja jättää tarkistettaviksi yhtä aikaa. Myös rakennusluvat tulee hakea yhtä aikaa.

4

Varauksensaajan tulee varausaikana hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä niin, että sopimus tulee voimaan 4 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä.

5

Rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta, ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

6

Tontin varausta ja lyhytaikaista vuokrasopimusta ei voi siirtää ulkopuoliselle, mutta varauksensaajat voivat vaihtaa tontteja keskenään. Vaihdoista on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

Mikäli hakija ei ole kiinnostunut tontista ja jättää ensimmäisen laskun maksamatta tai keskeyttää vuokran maksun myöhemmin, varaus raukeaa. Rakennuttajaryhmän tulee esittää luopujan tilalle uusi varauksensaaja. Mikäli näin ei tapahdu kaupungin asettamaan määräaikaan mennessä, raukeavat kaikkien ryhmään kuuluvien varauksensaajien tonttikohtaiset varaukset. Maksettuja vuokria ei tällöin palauteta.

Mikäli kokonainen ryhmä luopuu tonteistaan tai ryhmään kuuluvien varauksensaajien varaukset raukeavat, tontteja tarjotaan varasijalle valitulle ryhmälle.

7

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinrakennusten energiatehokkuuden laskentaperusteet muuttuivat 1.7.2012 näiden uusien määräysten myötä. Tämän johdosta nykyisessä energiatodistuksessa käytettyä luokittelua ei voida suoraan verrata tulevaan luokitteluun. Koska vielä ei ole tiedossa tarkalleen, miten energiatodistuksen luokat tulevat asettumaan uuden asetuksen mukaan, on tarkoituksenmukaista toistaiseksi noudattaa nykyistä voimassa olevaa vuoden 2008 energiatodistusasetusta. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei



15.11.2012

kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättää.

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.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

Liitteenä nro 2 oleva toimintaohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakuohjeen liitteenä 20 olevia varausehtoja (Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavat lisäehdot).

10

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tonttien 10590/4-8 kellariin tai pohjakerrokseen Sato-Rakennuttajat Oy:n ja tonttivarauksen saaneiden kesken erikseen sovittavan urakkarajan mukaan toteutettavien autopaikkojen ja muiden tilojen, niille välttämättömien rakenteiden kuten kellarin paalutusten, perustusten, salaojien, pohjalaatan, palomuurien ja kunnallistekniikan tonttiliittymien suunnittelusta ja toteutuksesta ja yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta aiheutuvat kaupungin hyväksymät todelliset kustannukset korttelin rakennuttajalle Sato-Rakennuttajat Oy:lle noudattaen hakuohjeen 3.1. kohdasta sekä sen liitteestä 9 ilmeneviä ehtoja ja periaatteita sekä rakentamisen määräaikoja.

Mainittujen asiakirjojen mukaan kerrostalotonttien rakennuttaja on velvollinen aloittamaan yhteispihatontin alapuolisen asuntotontteja



15.11.2012

palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämät kilpailuohjelman mukaiset työt viimeistään 31.10.2013 ja rakentamaan ne hyväksytyjen piirustusten mukaan 31.10.2014 mennessä. Perustellusta syystä kaupunki voi myöntää rakennuttajan hakemuksesta mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Kaupunkipientalotonttien rakentaminen voidaan aloittaa vasta tämän rakennusvaiheen valmistuttua.

Mahdollisen kerrostalotonttien rakennuttajan esittämän tai aiheuttaman määräaikojen pidennyksen tapauksessa kaupunkipientalotonttien kellarin toteutuksesta neuvotellaan uudelleen. Toteutuksen määräaikojen muutokset huomioidaan myös kaupunkipientalotonttien hakuohjeen kohdan 4 määrittämissä tonttien varausajoissa, vuokranmaksuvelvoitteissa, vuokrasopimuksen osto-optioiden määräajoissa ja hinnassa sekä rakennusajassa, mikäli muutokset eivät johdu kaupunkipientalotonttien varauksensaajista.

Pysäköinnin ja pihakannen suunnittelu tulee antamaan reunaehdot kytkettyjen pientalojen jatkosuunnitteluun korkojen osalta.

Kunkin kaupunkipientalotontin on tehtävä rakennuttajan kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset.

Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan, kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen. Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena.

Lisäksi lautakunta päättäneen asettaa varasijalle po. tonttien varauksensaajiksi liitteestä nro 3 ilmenevät ehdotuksen "Domum Portum" tekijät, mikäli ehdotuksen "Fiskarin Brygä" toteuttamisesta



15.11.2012

luovutaan tai varaukset muuten raukeavat. Tällöin asiassa noudatetaan soveltuvien osin edellä mainittuja tai vastaavia ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään mahdollisista varauksensaajien vaihtamisista ja uusien nimeämisestä entisen tilalle sekä muutoksista varausehtoihin.

Lopuksi lautakunta päättäneen, etteivät muut kilpailussa tehdyt ehdotukset anna tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

Asian tausta

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta päätti 19.4.2012 (231 §) osaltaan hyväksyä Sörnäistenniemen kaupunkipientalo- eli Town House -tonttien hakuohjeen ja oikeuttaa tonttiosaston järjestämään 19.4. - 31.8.2012 välisenä aikana haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen Sörnäistenniemen Fiskari -nimisen korttelin nro 10590 kaupunkipientalotonteista (A-1) nrot 4-8. Luovutettavilla tonteilla on kerros-alaa kullakin 175 k-m² eli yhteensä 875 k-m². Tonttien luovutuksessa noudatetaan omakotialueen vuokrausehtoja.

Tontteja voi hakea vain etukäteen koottuina luonnollisten henkilöiden tai perheiden ryhminä, ei kutakin tonttia erikseen. Tonttihakuun voi osallistua vain yhden hakijaryhmän jäsenenä. Ryhmien jäsenille ei asetettu ennakkoehdotuksia esimerkiksi kotipaikan, lasten eikä tulojen tai omaisuuden osalta. Ryhmien jäsenet sopivat keskenään tonttien kohdistamisesta hakijoille, ja kullekin tarkoitettu tontti tuli ilmoittaa hakemuksessa. Ryhmien tuli esittää kaikille viidelle tontille varauksen-saajaehdokas. Tarkoituksena on, että tonttien hakijat itse muuttavat asumaan vuokrattaville tonteille rakennettaviin asuntoihin, joten tontit varataan ja vuokrataan vain hakijoille. Tontteja eivät voineet hakea esimerkiksi rakennusliikkeet, rakennuttajat, rakennuttajakonsultit, osakeyhtiöt tai muut yritykset.

Hakemuksia jätettiin määräaikaan 31.8.2012 klo 15.00 mennessä kolme. Hakijaryhmien nimimerkit olivat "Domum Portum", "Fiskarin Brygå" ja "Urbaani unelma". Hakuohjeen mukaan luonnossuunnitelmat sekä hanke- ja rahoitussuunnitelmat tuli palauttaa erikseen nimimerkeillä varustetuissa kirjekuorissa, jotta luonnossuunnitelmien laatu pystyttiin ensin arvioimaan ilman, että hakijoiden henkilöllisyydet olivat tiedossa.

Kaikki hakemukset sisälsivät vaadittavat ja arviointiin hyväksyttävät luonnossuunnitelmat. Luonnospiirustusten laadun vertailun perusteella ehdotukset asetettiin paremmuusjärjestykseen seuraavasti "Fiskarin Brygå", "Domum Portum", ja "Urbaani unelma". Tämän jälkeen



15.11.2012

tarkistettiin hakijaryhmien hanke- ja rahoitussuunnitelmat. Edellä mainitun perusteella arviointiryhmä esittää kiinteistölautakunnalle kilpailun voittajaksi ja tonttien varauksensaajiksi ehdotuksen "Fiskarin Brygå" toteuttajia ja varasijalle ehdotuksen "Domum Portum" toteuttajia.

Kohdetta voidaan aloittaa rakentamaan vasta sen jälkeen, kun saman korttelin kerrostalotonttien laatukilpailun voittanut Sato-Rakennuttajat Oy on tehnyt kaupunkipientalotonteille edellytetyt työt 31.10.2014 mennessä.

Varauspäätös

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

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

Hakuohjeen hyväksyminen ja haun (kilpailun) järjestäminen

Kiinteistölautakunta päätti 19.4.2012 (231 §) hyväksyä Kalasataman Sörnäistenniemen kaupunkipientalo- eli Town House -tonttien hakuohjeen sekä oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston järjestämään tonttien 10590/4-8 haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen hakuohjeen mukaisesti.

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

Hakuohje (kilpailuohjelma) on liitteenä nro 4.

Saman korttelin kerrostalotonttien tontinluovutuskilpailu on ratkaistu

Kiinteistölautakunta päätti 4.10.2012 (511 §) varata tontit 10590/1-3 ja tontin nro 9 maanalaisen tilan Sato-Rakennuttajat Oy:lle 9.2.2012 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012) ja kilpailuehdotuksen "Wangaratta" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2013 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä



15.11.2012

toteuttaa toimenpiteet, jotka on edellytetty arvostelupöytäkirjan ohjeissa jatkosuunnittelua varten.

Pientalotontit otettiin huomioon kerrostalotonttien kilpailuohjelmassa

Tontinluovutuskilpailun ohjelmassa todettiin pientalotonteista seuraavaa:

"Rakennuttaja vastaa yhteispihatontille toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä myös tonttien 10590/4-8 autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelusta ja perustusten rakentamisesta eli paalutuksesta, salaojista, pohjalaatasta, tonttien rajoille tulevista palomuuureista, kunnallistekniikan tonttiliittymistä sekä yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta ohjelman liitteenä 13 olevien ratkaisuperiaatteiden mukaisesti. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmenee luovutettavien tonttien, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotontteille tehtävien töiden määräaikoja, kuten vuokrausta ja ostoa sekä rakentamisen aloittamista ja loppuunsaattamista koskevia määräaikoja.

Pientalotontteja palvelevien rakenteiden suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kohteeseen valittavan rakennuttajakonsultin ja/tai omatoimisen rakennuttajaryhmän kanssa. Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan mainitut rakenteet mahdollisimman edullisesti kilpailuttamalla urakat, jolloin voittaneet tarjoukset on hyväksyttävä kaupungilla. Mikäli urakoita ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista kilpailuttaa erikseen, mainitut kustannukset voidaan vaihtoehtoisesti selvittää luotettavaksi tunnetun kustannuslaskijan toimesta yhteistyössä kaupungin kanssa. Korvattaviin kustannuksiin sisältyy myös osuus työmaan yhteis- ja käyttökustannuksista sekä YSE 1998 ehtojen omakustannushintaa vastaava palkkio. Kustannusten erimielisyystilanteessa kaupungilla on oikeus arvioida kustannukset tai osoittaa puolueeton arviomies osapuolten kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset osapuolten kesken oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo osapuolia.

Rakennuttajan on tehtävä kunkin pientalotontin kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset. Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitettua rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon



15.11.2012

mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat eivät sen sijaan ole vielä tuolloin tiedossa, mainitut kustannukset korvataan jälkikäteen rakennuttajalle. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen.

Pysäköinnin ja pihakannen suunnittelu tulee antamaan reunaehdot kytkettyjen pientalojen jatkosuunnitteluun korkojen osalta. Siksi kilpailijoiden tulee esittää leikkauksessa myös pientalojen kerrostasot ainakin pohjakerroksen ja pihatason osalta.

Pientalotonttien autopaikkojen järjestämisen osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.4. kohtaan."

Hakumenettely (kilpailu) ja sen tarkoitus

Hakuaika alkoi lautakunnan hyväksyttyä 19.4.2012 hakuohjeen (kilpailuohjelman) ja päättyi 31.8.2012.

Kilpailu toteutettiin luonnollisille henkilöille ja heidän muodostamilleen ryhmille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailuun eivät voineet siten osallistua esimerkiksi rakennusliikkeet, rakennuttajat, rakennuttajakonsultit, osakeyhtiöt tai muut yritykset.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtoninen ja korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma tonttien 10590/4-8 toteuttamisen pohjaksi. Lisäksi tarkoituksena oli valita kilpailualueen kaupunkipientalotonteille toteuttajat.

Kilpailuehdotukset (hakemukset liitteineen) piti toimittaa kiinteistövirastoon viimeistään (pe) 31.8.2012 klo 15.00 mennessä. Määräaikaan mennessä kilpailuun jätettiin kolme ehdotusta "Domum Portum", "Fiskarin Brygä" ja "Urbaani unelma".

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



Luonnospiirustusten arviointi ja arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten (luonnospiirustusten) keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella.

Arviointiryhmä voi esittää, ettei jokin tai mikään ehdotus täytä ohjeen kriteereitä, jolloin nämä ehdotukset esitetään hylättäviksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti hakuohjeesta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tuli kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote
- rakennuksen liittyminen ympäristön korkoihin sekä tilaratkaisujen toimivuus ja turvallisuus
- julkisivujen arkkitehtoninen laatu ja vaihtelevuus
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energia- tehokkuus sekä tekniset ratkaisut).

Arviointiryhmä ja arvostelupöytäkirja

Hakemukset ja luonnossuunnitelmat käsitteli arviointiryhmä, jonka puheenjohtajana toimi johtava kiinteistölakimies Martti Tallila. Arviointiryhmän kokoonpano ilmenee liitteenä nro 4 olevasta hakuohjeesta.

Arviointiryhmä laatii kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tonttien rakennuttajaryhmän ja varasijalle asetettavien valitsemiseksi. Kiinteistölautakunta päättää tonttien varauksensaajista sekä varausehdoista.

Arvostelupöytäkirja on liitteenä nro 5.

Luonnossuunnitelmien arviointi

Ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisote

Townhouse-rakentaminen on Suomessa uutta, ja uusia toteutuneita esimerkkejä on melko vähän. Talotyyppi hakee vielä muotoaan, joten kehitystyölle ja uuden etsimiselle on tilausta. Tästä näkökulmasta saapuneet ehdotukset olivat nimimerkkiä "Fiskarin Brygå" lukuun ottamatta yllätyksettömiä ja hieman tavanomaisia. Samanaikaisesti kaikki ehdotukset olivat Kalasataman korttelirakennetta tukevia ja



15.11.2012

kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivia. Myös sisätiloiltaan ehdotukset olivat tutkittuja ja rakennustyyppin mahdollisuuksia oli hyödynnetty luomalla asuntoihin tilallisuutta välipohja-aukkojen avulla.

Rakennusten liittyminen ympäristön korkoihin sekä tilaratkaisujen toimivuus ja turvallisuus

Ehdotusten välille ei muodostunut eroa arvioidessa liittymistä ympäristön korkoihin. Koska korttelin kerrostaloteista käytyä tontinluovutuskilpailua ei oltu vielä ratkaistu ennen kaupunkipientalonttien hakuajan päättymistä, ei hakijoilla ollut tiedossa korttelin autohallin ja pihakannen korkoja, vaan suunnitelmat on tehty perustuen arvioihin. Kaikki jätetyt ehdotukset on kuitenkin jatkosuunnittelussa sovitettavissa korttelin kerrostaloteista käydyt tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pihakannen ja pysäköintilaitoksen korkoihin.

Ulkotilojen tilajärjestelyt toistuivat ehdotuksissa samankaltaisina: kadun puolelta nouseaan ensimmäiselle kerrostasolle ulkoportaalla ja esteetön käynti on ratkaistu pihan puolelta pation kautta. Ehdotuksissa "Domum Portum" ja "Fiskarin Brygå" pääsisäänkäynnille on luotu suojaista sisäänveto. Ehdotuksessa "Urbaani unelma" sisäänkäynti on suojattu katoksella tai oven yläpuolisella ulokeparvekkeella. Kaikissa ehdotuksissa toistuvat asumisen laatua lisäävät suuret kattoterassit sekä monipuoliset parvekkeet eri puolilla asuntoa.

Kaikki ehdotukset olivat sisätiloiltaan pääosin toimivia - jatkosuunnittelussa mitoitusta on kuitenkin kehitettävä erityisesti esteettömyyden ja kulkutilojen (sisäänkäynnit ja porrastasanteet) osalta. Koska asunnot on lähtökohtaisesti suunniteltu rakennuttajaryhmän itse asettamiin tarpeisiin ja tavoitteisiin, ei asuinhuoneiden lukumäärään tai huoneistojen perusratkaisuihin otettu arvioinnissa kantaa. Ehdotus "Fiskarin Brygå" erottui joukosta sisätilojen elämyksellisyydellään.

Julkisivujen arkkitehtoninen laatu ja vaihtelevuus

Arvioinnissa pidettiin tärkeänä, että kokonaisuus antaa vaikutelman pientaloryhmästä eikä perinteisestä rivi- tai pienkerrostalosta. Tavoitetta tukee ratkaisu katkaista rakennusryhmän räystäslinja eri asuntojen välillä esimerkiksi sisäänvedoilla, korkoeroilla tai kehittämällä julkisivuun palomuurista tai hormista asuntojakoa vahvistava aihe.

Julkisivumateriaalit vaihtelivat eri ehdotusten välillä. Kaikissa ehdotuksissa oli katujulkisivussa erotettu asunnot toisistaan eri värein. Ehdotuksissa "Domum Portum" ja "Urbaani unelma" oli valittu rauhalliset paikkaan sopivat muuraukset ja rappaukset. "Fiskarin Brygå" erottui räikeällä satamatoimintaan viittaavalla värimaailmallaan.



Myös sisäpihan puolella "Fiskarin Brygä" erottui rikkaalla julkisivumaailmallaan. Ehdotuksissa "Domum Portum" ja "Urbaani unelma" sisäpihan julkisivu oli käsitelty turhan yhtenäisesti ja kaaviomaisesti synnyttäen vaikutelman pienkerrostalosta.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Townhouse-talotyyppi antaa lähtökohtaisesti hyvät edellytykset energiatehokkaalle rakentamiselle, kun ulkovaippa on verrattain pieni lattiapinta-alaan nähden. Ehdotuksista "Domum Portum" erottui ansiokkaalla panostamisella energiatehokkuuden ja elinkaaren huomioimiseen.

Luonnossuunnitelmien ehdotuskohtainen arviointi

Nimimerkki "Domum Portum"

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote

Ehdotus on selkeä, ja siinä on eläydytty townhouse-asuntotyyppin luonteen mukaisesti erilaisia elämäntapoja huomioivaan yksilölliseen suunnitteluun. Toisaalta asuntosuunnittelu on melko luonnosmaista ja joiltakin osin mitoitus vaikuttaa turhankin väljältä.

Rakennusten liittyminen ympäristön korkoihin sekä tilaratkaisujen toimivuus ja turvallisuus

Suunnitelma on jatkosuunnittelussa sovitettavissa korttelin kerrostalotonteista käydyn tontin luovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pihakannen ja pysäköintilaitoksen korkoihin.

Julkisivujen arkkitehtoninen laatu ja vaihtelevuus

Katujulkisivussa vierekkäiset asunnot on erotettu toisistaan eri värisellä muurauksella tai rappauksella. Kokonaisvaikutelma on kuitenkin hieman yksiulotteinen ja pihajulkisivun osalta kaaviomainen.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Luonnossuunnitelmissa on huomioitu ekologisuus, energiatehokkuus sekä rakennuksen elinkaari kattavasti. Näitä asioita on osittain tutkittu pidemmälle kuin suunnitelmien luonnosvaihe edellyttäisi. Rakennuksen kokonaismuoto on kompakti ja antaa hyvän lähtökohdan energiatehokkaalle ratkaisulle. Materiaalivalinnoissa on huomioitu kestävyys, uusiutuvuus ja kierrätettävyyden. Rakenteet ja detaljit ovat vakiintuneita, eikä ehdotus sisällä juurikaan sellaisia yksityiskohtia, jotka edellyttäisivät poikkeavia ratkaisuja tai yhteensovituksia. LVIS-ratkaisuissa on esitetty useita energiatehokkuutta parantavia keinoja. Myös rakentamisvaiheen ratkaisujen ekologisuuteen on kiinnitetty



15.11.2012

huomiota. Luonnoksista on lisäksi laadittu energiamallinnus, jossa osoitetaan talon alittavan passiivitalolta vaaditun lämmitysenergiankulutuksen raja-arvon.

Nimimerkki "Fiskarin Brygä"

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote

Ehdotus on persoonallinen ja ilmeikäs. Ehdotuksista ainoana kattokerros on otettu kokonaan terassikäyttöön ja katolle nousevat porrastornit elävöittävät kattolinjaa. Asuntosuunnittelu ja mitoitus on luontevaa. Asunnot ovat tilallisesti mielenkiintoisia ja avaria. Monipuoliset terassit ja parvekkeet liittyvät sisätiloihin erinomaisesti. Hissivarausten sijoitukset edellyttävät lisäsuunnittelua. Rakennuksen monimuotoisuus sekä kylmien ja lämpimien tilojen runsas lomittuminen vaaka- ja pystysuunnassa antaa haasteita jatkosuunnitteluun ja rakentamiseen. Suunnitelman harkittu yksinkertaistaminen voisi olla suunnitelmalle eduksi ja helpottaa toteutusta.

Rakennusten liittyminen ympäristön korkoihin sekä tilaratkaisujen toimivuus ja turvallisuus

Suunnitelma on jatkosuunnittelussa sovitettavissa korttelin kerrostalotonteista käydyn tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pihakannen ja pysäköintilaitoksen korkoihin.

Julkisivujen arkkitehtoninen laatu ja vaihtelevuus

Paikalla valetusta valkobetonestä ja värikkäistä metalliverhoillusta "konteista" rakentuva townhouse on varsinkin sisäpihan puoleiselta julkisivultaan varsin veistoksellinen. Metalliosien kirkkaat värit puhuttivat palkintolautakuntaa ja jatkossa, kun naapurirakennusten värit ja materiaalit selviävät, tulee materiaali- ja sävy maailma sovitaa ympäristöön. Katujulkisivun sisäänvedot ja räystäslinjan elävyys ilmentävät ansiokkaasti asuntoja erillisinä rakennuksina.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksen julkisivujen suunnitteluratkaisut ovat rakennus- ja tuotantoteknisesti normaalia nykyistä rakentamista vaikeammin toteutettavia ja sisältävät lämpö- ja kosteusteknisiä riskitekijöitä. Kylmäsiltojen välttäminen ja toimivan vedenpoiston, vedeneristyksen sekä rakennusfysikaalisen toiminnan varmistaminen edellyttävät vaativaa suunnittelua. Ehdotuksen runsaat sisäänvedot ja ulokkeet kasvattavat lisäksi rakennusryhmän ulkovaipan pinta-alaa, mikä asettaa haasteita riittävän energiatehokkuuden saavuttamiselle. Rakennusmassan harkittu muotoilu yksinkertaisemmaksi parantaisi energiatehokkuutta ja vähentäisi suunnitelmaan sisältyviä riskitekijöitä.



Nimimerkki "Urbaani unelma"

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote

Suunnitelma on vähäeleisen ja tyylikäs. Kilpailun tavoitteena olevan vierekkäisistä ja toisistaan erottuvista asunnoista koostuvan townhouse-rivistön sijaan suunnitelma tuo enemmän mieleen modernistisen pienkerrostalon tai rivitalon ja antaa hieman tavanomaisen vaikutelman. Asuntosuunnittelu on huolellista ja pienipiirteistä. Jotkut huoneilojen sisäänkäyntien edustojen käytävät vaikuttavat ahtailta. Ulkotilat liittyvät hyvin sisätiloihin.

Rakennusten liittyminen ympäristön korkoihin sekä tilaratkaisujen toimivuus ja turvallisuus

Suunnitelma on jatkosuunnittelussa sovitettavissa korttelin kerrostalotonteista käydyn tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pihakannen ja pysäköintilaitoksen korkoihin.

Julkisivujen arkkitehtoninen laatu ja vaihtelevuus

Julkisivumateriaaleina on käytetty pääosin rappautsa ja paikalla muurattua tiiltä. Materiaalipaletti on harkittu ja paikkaan sopiva. Julkisivuarkkitehtuuri nojaa vahvasti modernismin perinteeseen eikä tarjoa townhouse-talotyypin mahdollistamaa uutuusarvoa.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Kompakti rakennusmassa antaa hyvän lähtökohdan energiatehokkaalle ratkaisulle. Rakenteet ja detaljit ovat vakiintuneita, eikä ehdotus sisällä juurikaan sellaisia yksityiskohtia, jotka edellyttäisivät poikkeavia ratkaisuja tai yhteensovituksia. Etelään suuntautuvalla pihajulkisivulla parvekerakenteet on suunniteltu suojaamaan asuintiloja ylikuumenemiselta. Muita energiatalouteen liittyviä ratkaisuja ei ilmanvaihdon lämmöntalteenottoa lukuun ottamatta ole esitetty.

Hanke- ja rahoitussuunnitelmien arviointi

Luonnospiirustusten laadun vertailun perusteella ehdotukset asetettiin paremmuusjärjestykseen seuraavasti "Fiskarin Brygå", "Domum Portum" ja "Urbaani unelma".

Tämän jälkeen arviointiryhmä tarkisti hakijaryhmien hanke- ja rahoitussuunnitelmat. Hakijaryhmillä tuli olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kantakaupunkiin sijoittuvan haasteellisen hankkeen toteuttamiseksi. Ilmeisen epärealististen hankesuunnitelmien esittäneille ryhmille ei tarjota tontteja.



15.11.2012

Ehdotusten "Fiskarin Brygå" ja "Domum Portum" tekijöiden hanke- ja rahoitussuunnitelmat täyttivät arviointiryhmän mielestä hankkeelle asetettavat vaatimukset. Hakijoiden esittämät hankesuunnitelmat, pääsuunnittelijat, rakenne- ja muut suunnittelijat sekä vastaavat työnjohtajat täyttävät tällaiselta hankkeelta edellytetyt vaatimukset. Lisäksi mainittujen hakijaryhmien selvitykset hankkeen kustannusarviosta ja rahoittamisesta ovat uskottavia. Sen sijaan ehdotuksen "Urbaani Unelma" tekijöiden esittämää kustannusarviota ei voida pitää sen alhaisuuden vuoksi uskottavana.

Esittelijällä on kokouksessa nähtävänä hakijaryhmien hanke- ja rahoitussuunnitelmat, josta ilmenevät muun muassa hankkeiden suunnittelijat ja muut vastuutahot.

Hakumenettelyn (kilpailun) ratkaisu ja jatkosuunnitteluohjeet

Edellä mainitun perusteella arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää tonttien varaamista rakennuttajaryhmälle "Fiskarin Brygå". Varasijalle esitetään rakennuttajaryhmää "Domum Portum".

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

- Julkisivujen materiaalit ja väritys tulee suunnitella yhteensopiviksi korttelin kerrostalojen kanssa.
- Selviytymiskerroksen esteettömyys, kerrostasojen mitoitus ja hissivaraukset tulee suunnitella toimiviksi ottaen huomioon kerrostasojen välipohja-aukot.
- Massoittelua tulee harkitusti yksinkertaistaa riittävän energiatehokkuuden saavuttamiseksi, kuitenkin katujulkisivun ja kattokerroksen elävyys säilyttäen.
- Kellarin ja pihakannen korot tulee suunnitella yhteensopiviksi pysäköintilaitoksen kanssa.

Arviointiryhmä esittää lisäksi, että varasijalle ehdotettavalle ehdotukselle "Domum Portum" annetaan seuraavat ohjeet jatkosuunnittelua varten:

- Selviytymiskerroksen esteettömyys ja kerrostasojen mitoitus tulee suunnitella toimiviksi.
- Julkisivujen jatkosuunnittelussa tulee voimistaa kunkin tontin omaleimaisuutta erityisesti pihajulkisivujen osalta siten, että kukin tontti rakennuksineen erottuu omana kokonaisuutenaan.



15.11.2012

- Kellarin ja pihakannen korot tulee suunnitella yhteensopiviksi pysäköintilaitoksen kanssa.

Ehdotuksia tulee kehittää arviointiryhmän esittämien ja arviointipöytäkirjaan merkittyjen jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti.

Nimikuorten avaaminen

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen avattiin nimikuoret. Voittaneen ja varasijalle esitettävien ehdotusten toteuttajiksi osoittautuivat seuraava työryhmät:

Kilpailun voittaja:

Ehdotus "Fiskarin Brygä"

Ehdotuksen toteuttajat ilmenevät liitteestä nro 1.

Pääsuunnittelija:

Katja Maununaho arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Huvila Oy

Rakennesuunnittelija:

Veikko Nupponen, rakennusinsinööri
Ideastrutura Oy

Muut suunnittelijat ja vastuutahot ilmenevät liitteenä nro 5 olevasta arvostelupöytäkirjasta.

Varasijalle asetettu:

Ehdotus "Domum Portum"

Ehdotuksen toteuttajat ilmenevät liitteestä nro 3.

Pääsuunnittelija:

Olli Hatvala arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Olli Hatvala

Rakennesuunnittelija:

Seppo Haapalainen, insinööri
Insinööritoimisto SRT Oy

Muut suunnittelijat ja vastuutahot ilmenevät liitteenä nro 5 olevasta arvostelupöytäkirjasta.

Muut jatkotoimenpiteet

Hakumenettelyn (kilpailun) ratkaisemisen jälkeen noudatetaan päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja. Varaus ja lyhytaikainen



15.11.2012

maanvuokrasopimus tulevat voimaan, kun varauksensaaja maksaa kaupungin asettamaan määräaikaan (laskun eräpäivä) mennessä kahden kuukauden vuokraa vastaavan maanvuokralaskun. Varausajan katsotaan tällöin alkavan kuitenkin siitä, kun hakijalle on lähetetty tieto varattavissa olevasta tontista.

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Varauksensaajan tulee laatia mainittuna varausaikana talosuunnitelma sekä esittää rakennuslupapaperustukset muiden varauksensaajien kanssa samanaikaisesti, mutta ennen rakennusluvan hakemista, Kalasataman aluetyöryhmän ja tonttiosaston tarkistettaviksi sekä saada niihin tonttiosaston leimat. Painavista syistä varausaikaa voidaan jatkaa.

Varauksensaajan tulee varausaikana hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä niin, että sopimus tulee voimaan 4 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

Hakuohjeen ja varausehtojen mukaan ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttävä Kalasataman aluetyöryhmässä, mikä tarkistaa, että suunnitelmat on kehitetty kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygå" suunnitteluratkaisuiden ja arviointipöytäkirjaan kirjattujen arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella siten, että ne vastaavat mahdollisimman paljon alkuperäisten suunnitelmien ideaa.

Arviointiryhmän esitys on kannatettava

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotuksen Fiskarin Brygå varauksensaajat
- 2 Tonttiosaston toimintaohje 11.6.2012
- 3 Ehdotuksen Domum Portum varauksensaajat
- 4 Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012
- 5 Hakumenettelyn arvostelupöytäkirja 15.11.2012



15.11.2012

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Taske

Ksv

Kv/ha

Kv/to

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.04.2012 § 231

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu

Päätös

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

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

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

04.04.2012 Pöydälle

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



15.11.2012

§ 593

Oikaisuvaatimukset määräalan pitkäaikaista vuokraamista Arabian Palvelu Oy:lle koskevasta kiinteistölautakunnan päätöksestä

Pöydälle 15.11.2012

HEL 2012-011440 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 R1, Hämeentie 125, Bokvillanin puisto

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen jättää tutkimatta Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimuksen liian myöhään tehtynä kiinteistölautakunnan päätöksestä 6.9.2012 (473 §) vuokrata Arabian Palvelu Oy:lle 23. kaupunginosan (Toukola) Bokvillanin puistosta 23 P 8 noin 3 824 m²:n suuruinen määräala (os. Hämeentie 125) asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten ajaksi 1.9.2012 - 31.12.2041.

Lisäksi lautakunta päättäneen hylätä Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan, Asunto Oy Helsingin Kosmoksen, Asunto Oy Helsingin Sinilehden ja As. Oy Helsingin Röstrandinpihan oikaisuvaatimukset mainitusta päätöksestä esityslistalla mainituin perustein.

Tiivistelmä

Arabian Palvelu Oy tarvitsee Toukolan Arabianrannan Bokvillanin puistossa sijaitsevan huvilan tiloja huolehtiakseen Arabianrannan asemakaavojen, tonttien luovutusasiakirjojen sekä yhtiön ja sen osakasyhteisöinä olevien asuntotonttien vuokralaisten/omistajien välillä tehtyjen liittymissopimusten edellyttämän yhteiskerhotilavelvoitteen täyttämisestä. Tilakeskus on peruskorjannut rakennuksen asukas- ja yhteiskerhotilaksi ja neuvotellut sen myynnistä Arabian Palvelu Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.2012 (458 §) myydä Arabian Palvelu Oy:lle Bokvillanin puistossa sijaitsevan rakennuksen hintaan 1 800 000 euroa päätöksessä mainituin ehdoin. Lisäksi lautakunta päätti 6.9.2012 (473 §) vuokrata Arabian Palvelu Oy:lle mainitusta



puistosta noin 3 824 m²:n suuruisen määrään asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten ajaksi 1.9.2012 - 31.12.2041 päätöksessä mainituin ehdoin.

Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta, Asunto Oy Helsingin Kosmos, Asunto Oy Helsingin Sinilehti, As. Oy Helsingin Röstrandimpiha ja Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusu ovat tehneet oikaisuvaatimukset mainituista rakennuksen myyntiä ja alueen vuokrausta koskevista päätöksistä.

Rakennuksen myynnin osalta oikaisuvaatimukset käsitellään toisaalla tällä esityslistalla tilakeskuksen asiana.

Kiinteistölautakunnalle esitetään alueen vuokrausta koskevan päätöksen osalta liian myöhään jätetyn oikaisuvaatimuksen jättämistä tutkimatta ja muutoin oikaisuvaatimusten hylkäämistä. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimivaltaa ei ole ylitetty, päätös ei ole muutoinkaan lainvastainen eikä sitä tulisi tarkoituksenmukaisuussyistäkään muuttaa.

Esittelijä

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 92 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan kuntalain 95 §:n mukaan saaneen tiedon päätöksestä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöstä voidaan vaatia oikaistavaksi sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kunnan jäseniä eli helsinkiläisiä, koska yhtiöiden kaupparekisteriin merkitty kotipaikka on Helsinki. Sen sijaan Arabian Palvelu Oy:tä voidaan pitää asiassa ainoana asianosaisena vuokrauspäätöstä koskevan yksityisoikeudellisen vuokrasopimuksen sopijapuolena. Vuokrauspäätöksen välittömät vaikutukset eivät ulotu palveluyhtiön osakkeenomistajiin tai tuleviin osakkeenomistajiin.



(asunto-osakeyhtiöihin) tai niiden osakkeenomistajiin (asukkaisiin). Selvyyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat palveluyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden välisten liittymissopimusten perusteella ns. osakasyhteisöjä eli tulevia osakkeenomistajia, joilla ei ole päätösvaltaa palveluyhtiössä.

Vuokrauspäätöstä koskeva pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville 21.9.2012. Tämän vuoksi määräaika oikaisuvaatimuksen jättämiselle päättyi 5.10.2012. Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon vasta 8.10.2012. Muut oikaisuvaatimukset on tehty määräajassa.

Valitusten vaatimukset ja keskeiset perusteet

Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta, Asunto Oy Helsingin Kosmos, Asunto Oy Helsingin Sinilehti, As. Oy Helsingin Röstrandinpiha ja Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusu ovat vaatineet kiinteistölautakunnan rakennusten myyntiä (458 §) ja määräalan vuokraamista (473 §) koskevien päätösten 6.9.2012 kumoamista.

Asunto-osakeyhtiöt ovat vaatineet molempien päätösten kumoamista, koska yhtiöt katsovat, että päätökset ovat kuntalaisten ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannalta epätarkoituksenmukaisia, ne ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä ja ne ovat lainvastaisia.

Oikaisuvaatimukset ovat liitteinä nrot 1 - 5.

Päätöksen laillisuudesta

Tilakeskus on pyytänyt oikaisuvaatimuksista Helsingin kaupungin oikeuspalveluilta lausunnon.

Lausunnon mukaan Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta liian myöhään tehtynä.

Muiden oikaisuvaatimusten osalta oikeuspalvelut katsoo, ettei ole olemassa perusteita kumota vuokrauspäätöstä sen vuoksi, että se olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai että se olisi lainvastainen.

Oikeuspalveluiden lausunnon perusteella kukaan kiinteistölautakunnassa asiasta päättäneistä luottamushenkilöistä tai asian esittelyyn osallistuneista viranhaltijoista ei ole Arabian Palvelu Oy:ssä asemassa, joka muodostaisi esteellisyyssperusteen. Esteellisyyden kannalta ei ole myöskään merkitystä sillä, että kaupunki omistaa osan Arabian Palvelu Oy:n osakkeista tai että kaupungilla on oikeus nimetä yksi Arabian Palvelu Oy:n hallituksen jäsenistä.

Rakennuksen myyntiä sekä maanvuokrausta koskevien päätösten osalta kyse on ollut yksityisoikeudellisista sopimuksista, joiden osalta



15.11.2012

ainoana asianosaisena voidaan pitää sopimuksen toista osapuolta Arabian Palvelu Oy:tä. Päätöksien välittömät vaikutukset eivät ulotu toisen sopimusosapuolen osakkeenomistajiin, tuleviin osakkeenomistajiin, sopimusosapuolen kanssa liittymissopimuksen tehneisiin asunto-osakeyhtiöihin taikka edelleen näiden osakkeenomistajiin. Heitä ei ole siten tarvinnut kuulla asian johdosta.

Lisäksi oikaisuvaatimuksissa on väitetty rakennuksen kauppaa ja maanvuokrasopimusta koskevien päätösten olevan osakeyhtiölain, maanvuokralain sekä sopimusoikeuden vastaisia.

Lausunnon mukaan ensinnäkin on todettava, että sopimukset syntyvät vasta, kun myös toinen sopijaosapuoli on sitoutunut sopimuksia noudattamaan. Sopimusten yksityisoikeudellinen arviointi on siten tässä vaiheessa ennen aikaista. Toisaalta sopimusten yksityisoikeudellinen lainmukaisuus ei kuulu hallinnollisessa muutoksenhakumenettelyssä ratkaistavaksi. Oikeuspalvelut ei tämän vuoksi tässä yhteydessä ota tarkemmin kantaa näihin väitteisiin.

Selvyyden vuoksi esittelijä toteaa eräiden yksityisoikeudellisten väitteiden osalta seuraavaa:

Oikaisuvaatimuksissa on väitetty po. rakennuksen kaupan ja maanvuokrauksen rikkovan erityisesti liittymissopimuksen kohtaa "Palveluyhtiö ostaa kerhotilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai hankkii kerhotiloihin pysyvän käyttöoikeuden." Osakkeiden oston ollessa tässä tapauksessa mahdotonta on katsottu, etteivät rakennuksen myynti ja alueen vuokraus tule täyttämään myöskään mainittua ehtoa kerhotilojen pysyvästä käyttöoikeudesta.

Sopimusehtoja on tulkittava niiden laatimishetken tarkoituksen mukaan. Lisäksi sopimusta ja sen yksittäistä kohtaa on tulkittava ottaen huomioon koko sopimus kaikkine ehtoineen. Asiassa on tarkoitettu edellä mainitulla ehdolla sen sanamuodosta riippumatta kaikella varmuudella sitä, että palveluyhtiö hankkii tavalla tai toisella joko ostamalla, vuokraamalla tai muutoin tarkoituksenmukaisella tavalla tilat yhteiskerhotilavelvoitteen täyttämiseksi.

Palveluyhtiö saa myyntipäätöksen perusteella pysyvää käyttöoikeutta laajemman omistusoikeuden rakennukseen. Lisäksi palveluyhtiö saa vuokrauspäätöksen perusteella pysyvää käyttöoikeutta tosiasiallisesti laajemman vakaan hallintaoikeuden vuokra-alueeseen. Käyttöoikeushan on luonteeltaan hallintaoikeutta rajoitetumpi rasitteenluonteinen oikeus käyttää vuokra-aluetta tietyiltä rajatuilta osin kuin taas vakaa hallintaoikeus oikeuttaa palveluyhtiön hallitsemaan ja käyttämään vuokrasopimuksen mukaisesti koko vuokra-aluetta.



Maanvuokrausten osalta on vielä huomattava, että maanvuokralaki oikeuttaa vain määräaikaisiin, muttei pysyviin, vuokrauksiin. Tällöin on olennaista havaita, ettei kysymyksessä oleva vuokraus tässä mielessä eroa palveluyhtiön osakasyhteisöjen hallitsemien asuntotonttien määräaikaisista maanvuokrasopimuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä tontin omistavaa Asunto Oy Helsingin Kosmosta lukuun ottamatta ja pääosalla palveluyhtiön osakasyhteisöistä ei ole siten niiden hallitsemiin asuntotontteihin tosiasiallisesti sen pysyvämpää käyttöoikeutta kuin palveluyhtiöllä olisi po. vuokra-alueeseen.

Edellä mainittu perustuu siihen, että vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilla eli palveluyhtiöllä ja osakasyhteisöillä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan samanlaiseen tarkoitukseen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti kaupunki on vuokrannut asuntotontit uudelleen kaavan ja käyttötarkoituksen säilyessä samana. Kaavojen asettaman yhteiskerhotilavelvoitteen sisältyessä asuntotonttien luovutusasiakirjoihin ja liittymissopimukseen on vaikeaa nähdä perustetta, ettei asuntotontteja palvelevan po. vuokra-alueen uudelleen vuokrauksen osalta menettäisi vastaavasti kuin asuntotonttien osalta. Lisäksi myytävän rakennuksen ollessa kaavassa suojeltu (sr-1) sitä ei myöskään saa purkaa, mikä osaltaan vahvistaa alueen uudelleen vuokrausta palveluyhtiölle. Mikäli alueelle on mahdollista muodostaa palveluyhtiötä varten oma tontti, niin tämä oikeuttanee pidentämään jatkossa myös vuokra-aikaa. Vuokrattavaksi esitetyn alueen pysyvyys on tosiasiallisesti samaa luokkaa kuin vuokrattujen asuntotonttien osalta ja rinnastuu käytännössä pitkälti myös omistusoikeuteen edellä kuvattujen uudelleen vuokrausten johdosta.

Mikäli pääsopimuksilla (asuntotonttien maanvuokrasopimuksilla) ei ole "pysyvää käyttöoikeutta", niin asiassa ei voida perustellusti vaatia, että asuntotontteja palvelevilla sopimuksilla (Bokvillanin vuokra-alue) olisi "pysyvämpi käyttöoikeus" kuin pääsopimuksilla. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei palveluyhtiön toiminta-alueella sijaitsevien omistustonttien osalta niitä palvelevilla autopaikoitus- ja yhteispihatohteilla ole myöskään "pysyvää käyttöoikeutta", vaan määräaikaiset vuokrasopimukset.

Lisäksi edellä mainituilla vuokrasopimuksilla on vastaavat vuokrasuhteen päättymistä ja rakennusten lunastamista koskevat ehdot.

Lisäksi oikaisuvaatimuksissa on väitetty, että eräät vuokrasopimuksen päättymistä ja rakennuksen lunastamista koskevat ehdot olisivat maanvuokralain 34 §:n vastaisia. Selvyyden vuoksi todetaan ensinnäkin, että maanvuokralain 2 luku, joka sisältää mainitun lainkohdan, on tarkoitettu sovellettavaksi asuntotarkoituksiin



15.11.2012

tontinvuokraoikeuksiin. Helsingissä ei ole kuitenkaan vakiintuneesti sovellettu mainittua lukua edes asuntotonttien vuokrauksissa, koska kaupunki ei luovuta asuntotontteja tontinvuokraoikeudella. Tämän vuoksi mainittua lainkohtaa ei myöskään sovelleta nyt kysymyksessä olevaan vuokraukseen.

Oikeuspalveluiden lausunto on liitteenä nro 6.

Päätöksen tarkoituksenmukaisuudesta

Oikeuspalvelut ei lausu päätöksen tarkoituksenmukaisuudesta.

Esittelijän mukaan alueen vuokrausta koskeva päätös on tarkoituksenmukainen. Kaupungilla on oikeus sille kuuluvan harkintavallan puitteissa vuokrata tai myydä alueitaan siten kuin se katsoo tarkoituksenmukaiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijöinä olevat asunto-osakeyhtiöt ovat tonttien luovutusasiakirjojen sekä palveluyhtiön ja niiden välisten liittymissopimusten perusteella velvolliset osallistumaan asuntotonttien ulkopuolisen yhteiskerhotilan järjestämiseen. Mainittua tarkoitusta varten on liittymissopimuksen perusteella kerätty palveluyhtiön toiminta-alueen asuntotonteilta yhteiskerhotilan investointikustannusten kattamiseksi pääomasijoituksena omarahoitusosuus indeksitarkistuksineen. Tämän vuoksi Bokvillanin rakennuksen myynnissä ja alueen vuokrauksessa palveluyhtiölle on kysymys nimenomaan mainittuihin asiakirjoihin perustuvan yhteiskerhotilavelvoitteen täyttämisestä.

Selvitysten mukaan Arabianrannassa ei liene muuta tähän tarkoitukseen soveltuvaa sekä kaavan ja liittymissopimuksen ehdot täyttävää tilaa tai rakennusta. Kaavoittajan lausunnon mukaan myytävä rakennus, jota varten on myös päätetty vuokrata puistosta alue, täyttää palveluyhtiön toiminta-alueen asuntotonttien osalta asemakaavojen edellyttämän yhteiskerhotilavelvoitteen.

Kaavoittajan lausunto on liitteenä nro 7.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asunto Oy Helsingin Aurinkoruusun oikaisuvaatimus
- 2 Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan oikaisuvaatimus
- 3 Asunto Oy Helsingin Kosmoksen oikaisuvaatimus



15.11.2012

- | | |
|---|---|
| 4 | Asunto Oy Helsingin Sinilehden oikaisuvaatimus |
| 5 | As. Oy Helsingin Rörstrandinpihan oikaisuvaatimus |
| 6 | Salassa pidettävä (Hetil 13 § ja Julkl 16 § 3 mom.) |
| 7 | Kaavoittajan lausunto 12.4.2006 |

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Taske

HKR

Kv

Vuokralainen

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 473

HEL 2012-011440 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 R1, Hämeentie 125, Bokvillanin puisto

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Arabian Palvelu Oy:lle (Y-tunnus 1772401-3) 23. kaupunginosan (Toukola) Bokvillanin puistosta 23 P 8 liitteeseen nro 1 merkityn noin 3 824 m²:n suuruisen määräalan (os. Hämeentie 125) asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten ajaksi 1.9.2012 - 31.12.2041 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 316 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 5 881 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 7 841 euroa.



2

Vuokra-alueella sijaitsevien rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

3

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Arabianrannan asemakaavojen, tonttien luovutusasiakirjojen ja liittymissopimusten toteuttamiseksi ja mukaisesti siitä, että vuokra-alueella rakennuksineen (Bokvillan) käytetään vuokralaisen osakasyhteisöinä/tulevina osakkeenomistajina olevien asuntotonttien vuokralaisia/omistajia palvelevaa asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asukas- ja yhteiskerhotilaa tai siihen verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 486 k-m² tai mikäli mainittua tilaa otetaan asunto-, työtila- tai muuhun vastaavaan käyttöön.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10923 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

5

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

6

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

7

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen korjaamista ja uudisrakentamista koskevat pääpiirustukset (arkkitehtisuunnitelmat) on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen lupahakemuksen jättämistä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.



Edellä mainitut suunnitelmat ja niiden toteuttaminen on tehtävä ottaen huomioon asemakaavassa rakennusten suojelusta esitetyt määräykset ja periaatteet.

Suunnitelmat on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä ennen luvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan maalaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ulkopellit tonttiosaston hyväksymään kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maalauksen valmistumisesta vuokranantajalle (tonttiosasto, Merja Mäkipää, puhelin 09 - 310 36453) mainitussa määräajassa.

9

Mikäli vuokra-alueella sijaitseva rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi eikä vuokra-alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi päättymään.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siivoamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 17 §:n 4 ja 5 momentin mukaisesti.

10

Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on myös velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.



15.11.2012

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 § 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

12

Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

13

Vuokralainen on velvollinen huolellisesti hoitamaan vuokra-aluetta rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja pitämään sen vähintään saman tasoisessa kunnossa kuin sitä ympäröivän Bokvillanin puisto-alueen. Vuokra-alueella olevia puita ja kasvillisuutta sekä rakenteita ei saa vahingoittaa eikä muuttaa tai poistaa ilman rakennusviraston suostumusta.

14

Hämeentien puolella sijaitseva aita kuuluu vuokra-alueeseen rajoittuvilta osin vuokra-alueeseen ja vuokralaisen vastuulle sekä muilta osin puistoalueeseen ja rakennusviraston vastuulle. Aidalla tarkoitetaan myös siihen kuuluvia taideteoksia.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueeseen rajoittuvan aidan osalta muun aidan kanssa samantasoisesta kunnossa- ja



15.11.2012

puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta rakennusviraston kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusvirasto vastaa kustannuksellaan myös vuokra-alueen kohdalla mainitun aidan ulkopuolisesta yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin rakennusvirasto vastaa vuokralaiselle mainittujen töiden aidalle mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta.

15

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennusluvan edellyttämä inva-autopaikka pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueelle.

16

Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää rakennusluvan ja pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle tapahtuvaa kulkua, invapaikalle ajoa ja huoltoajoa varten.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu kulkuyhteys toimii samalla myös korttelin nro 23118 pelastustienä, jonka kunnossapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, vastaa mainittu kortteli.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen sopimaan rakennusviraston palveluosaston ja korttelin nro 23118 tonttien kanssa mainitun kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, sekä kustannusten jakamisesta.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa. Mainitut sopimukset tulee liittää vuokra-alueen tai tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

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

17

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



15.11.2012

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, valaisinpylväiden ja roskapönttöjen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18

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

Vuokranantaja ei vastaa muutoinkaan vuokra-alueen tai vuokralaisen hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

20

Muuten noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 3.7-8 §, 5.3., 5.8-10 §, 7.1 §, 11.2-4 § sekä 1 §, 6 §, 9 § ja 19 § täydennettyinä edellä mainitun tavoin.

(S0123-187)

23.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 594

Asuntotontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle (Vuosaari, Kurkimoisio, tontti 54141/1)

HEL 2011-007090 T 10 01 01 02

Kiinteistökarttalehti L5 P4, Piippuhylly 2

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54141 tontin nro 1 (pinta-ala 4 194 m², osoite Piippuhylly 2) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.1.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 850 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 27 706 euroa, jolloin ajalta 16.1.2013 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 26 552 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muutoin mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 2 102 k-m².

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille valtion korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.



3

Vuokra-alueella sijaitsee maanalainen johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa kaivaa maata eikä louhia kalliota siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palvelutoimiston kanssa.

Mainitut rasitteenluonteiset sopimukset tulee liittää tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista, ellei niistä myöhemmin sovita vuokralaisen kanssa toisin.

5

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

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

7

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, lukuun ottamatta 11 §, sekä 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1154-853)



15.11.2012

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavaote

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54141 tontin nro 1 (pinta-ala 4 194 m², osoite Piippuhylly 2) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.1.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 850 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 27 706 euroa, jolloin ajalta 16.1.2013 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 26 552 euroa.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muutoin mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 2 102 k-m².

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontille valtion korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

3

Vuokra-alueella sijaitsee maanalainen johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa kaivaa maata eikä louhia kalliota siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palvelutoimiston kanssa.

Mainitut rasitteenluonteiset sopimukset tulee liittää tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista, ellei niistä myöhemmin sovita vuokralaisen kanssa toisin.

5

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

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

7



15.11.2012

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, lukuun ottamatta 11 §, sekä 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1154-853)

Tiivistelmä

Tontille on tarkoitus rakentaa kolme autokatosta ja kolme kaksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 23 asumisoikeusasuntoa. Tontin maanrakennus- ja louhintatyöt ovat jo käynnissä. Varsinaiset rakennustyöt aloitetaan tammikuussa 2013.

Esittelijä

Hakemus

TA-Rakennuttaja pyytää 28.9.2012 päivätyllä hakemuksella, että Kurkimoision tontti 54141/1 vuokrattaisiin TA-Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti 16.1.2013 alkaen.

Varauspätös

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

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

Päätöksen mukaan kaikkien varauksiensaajien tuli 31.8.2011 mennessä esittää hankkeestaan toteutusohjelma, aikataulu ja alustavat luonnospiirustukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi uhalla, että varaus raukeaa.

Lisäksi kaikkien varauksiensaajien tuli varausehtojen mukaan:

- noudattaa kunkin varattavan kohteen kohdalla mainittua asuntojen enimmäismäärää. Painavasta suunnittelusta tai asuntojen



kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen enimmäismäärä voidaan kuitenkin ylittää enintään 10 % lukuun ottamatta kohteita, joissa asuntojen enimmäismäärä johtuu asemakaavan määräyksistä.

- noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

- noudattaa esityslistan liitteenä nro 8 olevaa kiinteistöviraston 26.1.2011 päivättyä toimintaohjetta.

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

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

Kiinteistölautakunta päätti 15.12.2011 (664 §) varausehtojen muuttamisesta siten, että rakennettavien rakennusten tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokalle B asetetut vaatimukset.

Tonttiosaston osastopäällikkö hyväksyi 15.11.2011 (10102 §) tonttia 54141/1 koskevan hankeselostuksen ja piirustukset sekä toteutusohjelman ja -aikataulun.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 26.9.2001 hyväksyä Vuosaaren Kurkimoision asemakaavan muutoksen nro 10810, joka on saanut lainvoiman 2.4.2004.

Kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54141/1 (pinta-ala 4 194 m²) kokonaiskerrosala on 2 100 k-m² ja tonttitehokkuusluku noin 0,5. Käytettävä kerrosaluku on II-III. Samaan rakennusalaan kuuluvat rakennukset on kytkettävä toisiinsa aidalla, pergolalla tai muulla rakenteella. Sen sijaan rakennusalojen välisille alueille ei saa rakentaa kulkua tai näkymää estäviä rakenteita. A-korttelialueella siirtolohkareet on säilytettävä ja olemassa olevaa puustoa ja avokallioita on säilytettävä mahdollisimman suuressa määrin.

A-korttelialueella autopaikkanormi on 1 ap/80 km², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto ja enintään 2 ap/asunto, sekä 1 vieras-ap/1 000 asunto-k-m², joka voi sijaita tontilla tai katualueella.



Tonttia 54141/1 koskevat lisäksi mm. seuraavat määräykset:

- joka asunnossa tulee olla sisäänkäynti kadun tai pihan tasosta ja joka asuntoon liittyä katseelta suojattu, aidalla tai istutuksin rajattu oleskelupiha tai -terassi, jonka pinta-ala on vähintään 15 m².
- tontin asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla vähintään 90 m².
- asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia sauna-, askartelu-, kerho- yms. tiloja enintään 5 % sallitusta kerrosalasta. Tilat saa sijoittaa korttelin muullekin tontille.
- asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä tai erillisiä työtiloja vähintään III-kerroksisten rakennusten alimpaan kerrokseen enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 10 % tontin kerrosalasta varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa, joka tulee kytkeä asuinrakennukseen aidalla, pergolalla tai muulla rakenteella.
- asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa autotalleja tai -katoksia enintään 20 m² asuntoa kohti.
- asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi liike- ja toimistotilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² Aitiopaikkaan rajoittuvalla tontin osalla.

A-tontti 54141/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.11.2004.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10810 on liitteenä nro 2.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 15.11.2011 (91 §) vuokrata tontin 54141/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.11.2011 - 15.5.2012.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 8.10.2012 (154 §) vuokrata tontin 54141/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle maanrakennus- ja louhintatöiden tekemistä varten ajalle 16.10.2012 - 15.1.2013.

Energiaselvitys

Esitetyn energiaselvityksen mukaan rakennukset täyttävät energiatehokkuusluokan B vaatimukset.

Rakennussuunnitelmat



Kiinteistöviraston tonttiosasto on tutkinut rakennussuunnitelmat 15.11.2011.

Piirustukset esittävät kolmen kaksikerroksisen rivitalon ja kolmen autokatoksen rakentamisen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2 100 k-m² ja se ylittyy 2 k-m²:lla.

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 23 valtion korkotukemaa asumisoikeusasuntoa (63 m² - 95 m²).

Hankkeelle on 22.5.2012 myönnetty rakennuslupa.

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

Hitas-ehdot

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta valtion korkotukemassa asumisoikeusasuntotuotannossa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2006 (395 §), että A-tontin 54141/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 22 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, toimisto- ja työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

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

Asuntotontin asuintilojen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin asuintilojen vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.



Tontin vuokran määrä

Tontin vuokra lasketaan toteutettavan rakennusoikeuden ja edellä mainittujen kaupunginvaltuuston päätösten mukaan, jolloin tontin 54141/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1872)	perusvuosi- vuokra (ind. 100) euroa	alkuvuosi- vuokra (ind. 1872) euroa	perittävä 80 %
54141/1	2102	22	412	1 850	34 632	27 706

$$(2102 \times 22 \times 4\%) \times 18,72$$

Maanvuokrasta annetaan kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausperusteiden mukainen 20 % alennus, koska kyseessä on valtion korkotuettu hanke. Tontin alkuvuosivuokra on siten 27 706 euroa vuodessa.

Rekisteritietoja vuokralaisesta

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Muut ehdot

Muutoin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavaote

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



15.11.2012

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 08.10.2012 § 154

HEL 2011-007090 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 P4. Aitiopaikka 2, A1154-851

A1154-851

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Maria Mannisto, puhelin 310 36454

Vuokralainen

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kurkimoisio)
korttelin nro 54141 tontti nro 1 (pinta-ala 4 194 m², osoite Aitiopaikka 2)

Käyttötarkoitus

Maanrakennus- ja louhintatöiden tekemistä varten

Vuokra-aika

16.10.2012 - 15.1.2013, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva
pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

6 900 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kolmen kuukauden vuokraa).

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan yhdessä erässä laskun eräpäivänä.



Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa varsinaisia rakennustöitä vuokra-alueella ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupungin hallituksen päätöksen 14.6.2010 (772 §) ja kiinteistölautakunnan päätöksen 8.2.2011(68 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokra-alueelle on rakennettava korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

5

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

6

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen. Rakennuksilta vaadittava energiatehokkuusluokka on varausehtojen mukaan vähintään B.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



7

Vuokralaisen tulee noudattaa vuokrattavan kohteen kohdalla mainittua asuntojen enimmäismäärää. Painavasta suunnittelusta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen enimmäismäärä voidaan kuitenkin ylittää enintään 10 % lukuun ottamatta kohteita, joissa asuntojen enimmäismäärä johtuu asemakaavan määräyksistä.

8

Vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 11.6.2012.

9

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueella sijaitsee maanalainen johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa kaivaa eikä louhia kalliota siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

10

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10810 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

11

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

12

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



15.11.2012

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen p. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

13

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

14

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidäytyä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimisesta, kunnes rakennusten energiatehokkuusluokka on kaupungin taholta hyväksytty.

15

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

16

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

18

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-5 §, 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11.2-4 §, 16 § ja 17.4-10 §. Lomakkeen 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan asumisoikeusyhtiön lyhytaikaisen maanvuokrasopimuslomakkeen lisäehtoja.

15.11.2011 Lausunto annettu



15.11.2012

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi



§ 595

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 5. - 15.11.2012 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	120, 121
Tilakeskuksen kiinteistöpalveluiden kiinteistöpäällikkö	11
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	78 - 80
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	256 - 258
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	9
Tonttiosaston osastopäällikkö	184 - 192
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	224 - 228
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	161, 162

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

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

xx (=viranomainen)	pvm
xx (=viranomainen)	pvm
...	...
...	...



15.11.2012

Vp/4

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



§ 596

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



§ 597

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Päätösehdotus

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen



15.11.2012

Kiinteistölautakunta

Olli Saarinen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Tuomo Valve

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 30.11.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



15.11.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 567 - 569, 573 - 575, 577 - 578, 580, 585, 589, 592 - 593, 595 - 596 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 572, 579, 586, 587, 597 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 571, 584, 588, 590, 591, 594 §:t

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



15.11.2012

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja



15.11.2012

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

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 570, 581, 582, 583 §:t

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



15.11.2012

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

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.

Oikeudenkäyntimaksu

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



15.11.2012

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 576 §

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.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä



15.11.2012

päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua 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 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus 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



15.11.2012

oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö,
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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen
tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI



15.11.2012

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 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:



15.11.2012

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

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.