



18.10.2012

Kokousaika 18.10.2012 klo 16:00 - 16:59

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Ekholm-Talas, Heidi	varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki	
Molander, Sole	
Pihlaja, Kirsi	
Saarinen, Olli	
Valve, Tuomo	
Viskari, Tuomas	

Muut

Bogomoloff, Harry	kaupunginhallituksen edustaja 526 - 543 §, klo 16:09 - 16:51
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka	osastopäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Sario, Marja	taloussuunnittelija
	asiantuntija
	525 §, klo 16:02 - 16:10
Metsäranta, Markku	toimitilapäällikkö
	asiantuntija
	525 §, klo 16:10 - 16:26

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 524 - 527 ja 542 - 545
Tilakeskus	Hiltunen



18.10.2012

Tonttiosasto

§ 528 - 531
Tuuttila
§ 532 - 541



18.10.2012

§	Asia	
524	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
525	Vp/8	Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2 ja Vp/3)
526	Vp/2	Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 3/2012 sekä toiminnan osavuosikatsaus
527	Vp/3	Esite kaupunkinhallitukselle Teollisuuskatu 23:n ostamiseksi Helsingin yliopistolta sekä osakkeiden myymiseksi Helsingin Yliopistolle
528	Tila/1	Lausunto kaupunginhallitukselle Antti Vuorelan aloitteesta koskien Kotinummen leikkipuistorakennuksen peruskorjauksen käynnistämistä
529	Tila/2	Hietalahden hallin muutostyö Vanhan kauppahallin kauppiaiden väistötilaksi; hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijavalinta
530	Tila/3	Rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimusta koskevan hankintapäätöksen hankintaoikaisu
531	Tila/4	Lausunto kaupunginhallitukselle Olli Sademiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien Malmin sairaalan invapysäköintipaikkojen sijaintia
532	To/1	Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Kaarela, Maununneva, tontti 33037/1)
533	To/2	Hermannin tontin 21005/2 pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien töiden tilaaminen
534	To/3	Kiinteistön ostaminen Laajasalosta (91-49-29-3)
535	To/4	Kiinteistön ostaminen Vuosaaresta (91-54-57-3)
536	To/5	Kiinteistön ostaminen Vantaan kaupungin Västersundomista (92-410-13-28)
536	To/5	Köp av fastighet i Västersundom by av Vanda stad (92-410-13-28)
537	To/6	Asuinkerrostalotontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Oulunkylä, Maunula, tontti 28214/1)
538	To/7	Autopaikkatontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Oulunkylä, Maunula, tontti 28271/2)



18.10.2012

539	To/8	Pohjois-Haagan liike- ja toimistotontin, huoltoasematontin sekä autopaikkatontin osan vuokraaminen Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakauppaa varten (Haaga, tontit 29146/12, 15 ja 16)
540	To/9	D-asemaa koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Tattarisuolla
541	To/10	Töölönlahden maanalaisen alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 3:lle (Töölönlahden yleinen katualue)
542	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
543	Vp/5	Pyydetty kaavalausunnot
544	Vp/6	Viraston tiedotuksia
545	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



18.10.2012

Vp/1

§ 524

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Molanderin (varalla Soitu) ja Pihlajan (varalla Saarinen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



18.10.2012

Vp/8

§ 525

Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2 ja Vp/3)

Päätös

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

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta toimitilapäällikkö Markku Metsärantaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 526

Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 3/2012 sekä toiminnan osavuosisikatsaus

HEL 2012-012957 T 02 02 01

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2012 kolmannen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi vuoden 2012 kolmannen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2012 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

5 21 Kiinteistölautakunta ja -virasto

Käyttötalous

Kiinteistöviraston kolmannen ennusteen mukaan tulot ylittävät tulosbudjetin noin 8,2 milj. eurolla, ja menojen ennustetaan ylittävän



tulosbudjetin 5,7 milj. euolla. Poistojen ennustetaan toteutuvan noin 13 milj. euroa tulosbudjettia suurempina.

Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus

Käyttötalous Kiinteistölautakunta ja -virasto 5 21	Toteutunut 2011 1000 euroa	Talousarvio 2012 1000 euroa	Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	589 596	587 783	609 932	618 148	+8 216	+1,3%
Menot yhteensä	-220 367	-217 710	-235 890	-241 622	+5 732	+2,4%
Toimintakate	369 229	370 073	374 042	376 526	+2 484	+0,7%
Poistot	-130 033	-122 695	-122 605	-135 600	+12 995	+10,6%
Tilikauden tulos	239 196	247 378	251 436	240 925	-10 511	-4,2%
Tuottotavoite	-242 084	-244 000	-244 000	-244 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-2 888	3 378	7 436	-3 075		

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste ylittää tulosbudjetin 8,2 milj. euolla. Tuloista ulkoisia maanvuokratuloja on 153,3 milj. euroa.

Talousarviokohdan käyttötalouden menot toteutuvat ennusteen mukaan noin 0,3 milj. euroa tulosbudjettia pienempinä. Tulosbudjettiin sisältyy palkkoihin saatu 0,5 milj. euron lisämääräraha.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Toteutunut 2011 1000 euroa	Talousarvio 2012 1000 euroa	Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	209 789	201 103	205 252	213 468	+8 216	+4,0%
Menot yhteensä	-21 424	-22 650	-22 830	-22 562	-268	-1,2%
Toimintakate	188 364	178 453	182 422	190 906	+8 484	+4,8%
Poistot	- 720	- 695	- 605	- 600	-5	-0,8%
Tilikauden tulos	187 645	177 758	181 817	190 306	+8 489	+4,7%
Tuottotavoite	-146 084	-148 000	-148 000	-148 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	41 561	29 758	33 817	42 306	+8 489	+25,1%

52103 Tilakeskus

Tilakeskuksen käyttötalouden menot ylittyvät ennusteen mukaan 6 milj. euroa. Poistojen arvioidaan toteutuvan noin 13 milj. euroa tulosbudjettia suurempina. Sitova toimintakate alittuu ennusteen mukaan 6 milj. euolla.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous



Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Toteutunut Talousarvio		Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
	2011 1000 euroa	2012 1000 euroa				
Tulot yhteensä	379 808	386 680	404 680	404 680	+0	+0,0%
Menot yhteensä	-197 763	-193 880	-211 880	-217 880	+6 000	+2,8%
Toimintakate	182 045	192 800	192 800	186 800	-6 000	-3,1%
Poistot	-129 313	-122 000	-122 000	-135 000	+13 000	+10,7%
Tilikauden tulos	52 732	70 800	70 800	51 800	-19 000	-26,8%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-43 268	-25 200	-25 200	-44 200	-19 000	-75,4%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menot ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 85 milj. euroa. Tavoitteen saavuttaminen on epävarmaa; ennuste tälle vuodelle on 55 milj. euroa. Lisäksi Kamppi-Töölönlahti alueen osalta myyntituloennuste on 9,6 milj. euroa, joka ei sisälly talousarvioon kirjattuun kiinteän omaisuuden myyntitavoitteeseen.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 68,1 milj. euroa. Aktiivista maanhankintaa on jatkettu Östersundomissa. Lisäksi on päätetty ostaa Senaatti-kiinteistöltä maa-alueet Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta kohtuuhintaista asuntotuotantoa varten. Samoin kiinteistölautakunta on tehnyt esityksen noin 22 hehtaarin maa-alueen hankkimisesta Etelä-Kaarelasta Jokeri 2:n toteuttamista sekä virkistysaluetta varten.

Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 21,1 milj. euroa. Täydennysrakentamiskorvauksiin arvioidaan käytettävän 1 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä 159,3 milj. euroa. Määrärahan ennustetaan ylittyvän 21,8 milj. euroa. Uudisrakentamismäärärahaa on käytettävissä 45,1 milj. euroa, korjausrakentamismäärärahaa 108,1 milj. euroa ja kaupungintalokortteleiden kehittämismäärärahaa 6,1 milj. euroa.



18.10.2012

Hankkeita oli käynnissä 30.9.2012 noin 650 kappaletta, joista nopealla aikataululla toteutettavia hankkeita on noin 300 kappaletta.

Irtaimen käyttöomaisuuden määrärahaa ennustetaan säästyvän noin 0,2 milj. euroa.

Taulukko 4. Investoinnit

	TP-11	TA-12	YLOIK	ENN- 12	ero TA12- ENN12
INVESTOINTITULOT	34 610	85 100	0	64 758	-20 342
INVESTOINTIMENOT	264 060	178 807	71 224	276 710	-26 679
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	58 491	11 500	56 600	68 100	+0
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAVOITUSKORV., TÄYD. RA	8 355	3 500	13 514	22 185	-5 171
TALONRAKENNUS	188 814	159 307	0	181 120	-21 813
IRTAIN OMAISUUS	710	900	300	955	+245
ARVOPAPERIT	7 690	3 600	0	3 540	+60

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat toiminnalliset tavoitteet toteutuvat.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

Sitovat tavoitteet	TP-11	TA-12	ENN-12	Ero TA- 12/ENN-12
Ennuste 3/2012				
<i>Hyvinvointi ja palvelut</i>				
Uudet ara-vuokra-asunnon saajat, kpl	2 813	2900	2990	90
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	7,1	7	7	0
<i>Kaupunkirakenne ja asuminen</i>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, kem ²	282 800	225 000	225 000	0
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	143,7	144	153,3	9,3

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

Osastojen toiminta - yhteenveto

Tonttiosaston toiminnan painopisteinä ovat sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 144 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Toisena sitovana tavoitteena on



18.10.2012

luovutettu asuntorakennusoikeus 225 000 kem². Asuntorakentaminen on jatkunut vilkkaana sekä Kalasatamassa että Jätkäsaassa, joten em. tavoite saavutettaneen.

Toimitilojen vajaakäyttöasteesta johtuen toimitilatonttien kysyntä on ollut vähäistä. Teollisuus- ja varastotonttien pääasiallinen luovutuskohde on Kivikon teollisuusalue. Kalasataman keskuksen rakentaminen on alkanut, mutta kaavavalituksen johdosta hankkeen toteutuminen hidastuu. Keski-Pasilan keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailu on käynnissä, ja ratkaisu saataneen ensi vuoden alkupuolella. MA-ohjelman toteuttamiseksi on järjestetty yleinen asuntotonttien varauskierrros, ja uusien tonttien varausesitys on tulossa päätöksentekoon loppuvuoden aikana. Parhaillaan on haettavana 104 omakotitonttia omatoimiseen rakentamiseen. Vanhojen ostoskeskusten kehittämistä jatketaan. Täydennysrakentamiskorvauksilla edistetään lisärakentamista kaupungin vuokratonteilla.

Maapoliittisten periaatteiden mukaisesti Östersundomissa on jatkettu aktiivista maanhankintaa. Maata on hankittu mm. Sipoon kunnalta yhteensä noin 46 hehtaarin suuruiset alueet. Lisäksi ostetaan maa-alueet Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta kohtuuhintaista asuntotuotantoa varten sekä Etelä-Kaarelasta noin 22 hehtaarin määrään Jokeri 2:n toteuttamista ja virkistysaluetta varten.

Uusia geoteknisiä projekteja on avattu syyskuun loppuun mennessä 134 kpl. Vastaava luku edellisenä vuotena oli 129 kpl. Jätkäsaaren tonttien saaminen luovutuskuntoon lisää investointimenoja 350 000 eurolla. Lisämäärärahaa esirakentamiseen tullaan vielä hakemaan vuodelle 2012. Esirakentamisrahaa käytetään Östersundomin, Länsisataman ja Kalasataman tutkimuksiin yhteensä noin 1 milj. euroa. Koko kaupungin kannalta eräs merkittävimmistä hankkeista on meriveden aaltoilun mittaaminen ja mallintaminen Helsingin rannikolla. Hanke on edennyt hyvin, ja mittaukset on jo suoritettu Koivusaaren ja Hanasaaren edustalla.

Kaupunkimittausosaston rakennusvalvontamittausten määrät ovat edelleen pysytelleet edellistä vuotta pienempinä. Tärkeimmät kehityshankkeet, karttaohjelmistojen ja paikkatietoytimen kehittäminen sekä koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmän vaihto, ovat kokonaisuutena tarkasteltuna edenneet lähes suunnitellusti. Investointirahasta jää käyttämättä noin 70 000 euroa hankkeiden arvioitua pienempien kustannusten ja joidenkin hankkeiden viivästymisen vuoksi.

Asunto-osaston palveluita kehitetään siten, että painopiste on Internetin välityksellä tarjotussa sähköisessä asiointissa. Toimintavuonna vuokra- ja asumisoikeuskohteet tullaan esittelemään kartalla lokakuun



aikana. Asunnonvaihtajille tarkoitettu sähköinen kaksisuuntainen palvelu "asunnonvaihtopörssi" on jo tuotannossa ja asumisoikeuden vuoronumeron haku liitetään kaupungin yhteiseen sähköiseen asiointipalveluun vuoden loppuun mennessä. Ennusteen mukaan osaston sitova tavoite (uudet ara-vuokra-asunnonsaajat, kpl) saavutetaan, koska asunnonvälityksen suoritteet ovat kasvaneet johtuen kahdesta uudesta välityksen piiriin tulleesta kohteesta.

Tilakeskuksen ennusteen mukaan sitovan toimintakatetavoitteen saavuttaminen ei ole mahdollista. Raamiin tehty vuoden 2011 huhtikuussa laadittu talousarvio ei vastaa todellista kustannuskehitystä. Tämän hetken arvion mukaan toimintakate alittuu noin 6 miljoonalla eurolla. Kunnossapitomenojen leikkauksia ei ole mahdollista tehdä niin mittavasti, että asetettu tavoite voitaisiin saavuttaa. Erityisesti hoito- ja rahoitusvastikkeiden ennakoimattoman nopea kasvu sekä tilakeskuksen kustannuksiksi osoitetut kaupunkikonsernin sisällä etukäteen budjetoimattomat menoerät sekä vuokrasaavat lisäävät tilakeskuksen kustannuksia, joita ei ole huomioitu talousarviossa.

Sitovan tavoitteen toteutuminen (tyhjien tilojen osuus tilakannasta %) näyttää tässä vaiheessa mahdolliselta. Poistoja ennustetaan toteutuvan 13 milj. euroa tulosbudjettia enemmän.

Talonrakennusinvestointeihin osoitettu määräraha ylitetään noin 22 miljoonalla eurolla. Kiinteistökannassa on merkittävä korjaustarve. Korjausvelka on noin miljardi euroa. Tämä ilmenee lukuisina kosteus- ja rakenneaurioina sekä sisäilmaongelmina.

Palveluverkkojen tarkastelussa mahdollisesti vapautuvien tilojen osalta tehdään selvitykset uudelleenkäyttömahdollisuuksista tai tiloista luopumisesta. Tavoitteena on pitkällä aikavälillä saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että tilakeskuksella on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.

Kiinteistöjen ylläpidossa painopistealueena ovat erityisesti energiasäästötoimenpiteet. Kiinteistönhoidon energiahallintatehtävät on määritelty ja otettu käyttöön pilottiprojektin lupaavien energiasäästötulosten pohjalta.

Kaupungille tarpeettomien rakennusten myynti on käynnistynyt ja sitä jatketaan kiinteistölautakunnan päättämien periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



18.10.2012

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus



§ 527

**Esitys kaupunginhallitukselle Teollisuuskatu 23:n ostamiseksi
Helsingin yliopistolta sekä osakkeiden myymiseksi Helsingin
Yliopistolle**

HEL 2012-013694 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle,

- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontin nro 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruudesta kauppahinnasta ja muuten liitteen mukaisella kauppakirjalla.
- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin samalla myymään Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa ja vähennettynä velkaosuudella kauppahinta on 7 112 278,57 euroa. Tästä kaupasta laaditaan erillinen liitteen mukainen kauppakirja.
- että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron suuruinen määräraha edellä mainitun kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Kiinteistö- ja osakekaupan ehtona on, että opetuslautakunta hyväksyy osaltaan Teollisuuskadun tilat viraston toimi- ja opetustiloiksi.

Käsittely

Jaakko Stauffer: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke poistetaan.

Päätösehdotuksen neljättä kappaletta muutetaan siten, että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 14 300 000 euron suuruinen määräraha kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



18.10.2012

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

Liitteet

- 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos Teollisuuskatu 23
- 2 Kauppakirjaluonnos Tiedepuiston Asunnot Oy
- 3 Teollisuuskatu 23_sijaintikartta
- 4 Tekninen Due Diligence Teollisuuskatu 23 Final
- 5 Teollisuuskatu 23 Kuntotarkastusraportti Final
- 6 Ympäristöriskiselvitys Teollisuuskatu 23
- 7 Kuntotutkimusraportti Teollisuuskatu 23

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle,

- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin ostamaan Helsingin yliopistolta 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontin nro 2 (osoite Teollisuuskatu 23) sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen 14 300 000 euron suuruudesta kauppahinnasta ja muuten liitteen mukaisella kauppakirjalla.
- että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin samalla myymään Helsingin yliopistolle kaupungin omistamat Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet siten, että niiden velaton kauppahinta on 8 950 000 euroa ja vähennettynä velkaosuudella kauppahinta on 7 112 278,57 euroa. Tästä kaupasta laaditaan erillinen liitteen mukainen kauppakirja. Osakkeista saatava kauppahinta vähentää vastaavasti kiinteistökaupasta yliopistolle rahana suoritettavaa hintaa, joka näin ollen on 7 187 721,44 euroa.
- että kiinteistölautakunnan käyttöön myönnettäisiin 7 187 721,44 euron suuruinen määräraha edellä mainitun kiinteistökaupan kauppahinnan maksamista varten.

Kiinteistö- ja osakekaupan ehtona on, että opetuslautakunta hyväksyy osaltaan Teollisuuskadun tilat viraston toimi- ja opetustiloiksi.

Esittelijä

Kaupan tarkoitus

Kaupungilla on todellinen tarve toisen asteen oppilaspaikoista. 875 oppilaspaikan lisäksi rakennukseen mahtuvat sosiaaliviraston tekstiilityökeskus ja opetusvirasto. Ruokalan ja auditorion yhteiskäyttö



lisäävät rakennuksen tehokkuutta entisestään. Opetusviraston siirtyminen taloon vuoden 2017 alusta vähentää ulkopuolisia vuokramenoja 1 634 352 euroa vuodessa. Kauppaa puoltaa edullisen hinnan lisäksi kaupan rakenne. Vaihtokaupassa kaupunki luovuttaa yliopistolle osuutensa opiskelija-asuntoloista siten, että saatava kauppahinta lisättynä näiden opiskelija-asuntoloiden korjausvelalla vastaa Teollisuuskadun kauppahintaa. Opiskelija-asunnot tulevat säilymään opiskelija-asuntokäytössä.

Kiinteistön hinta

Helsingin yliopisto on tarjonnut kaupungin ostettavaksi omistamansa osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontin nro 2 ja sillä olevan rakennuksen 14 300 000 euron suuruiseen kauppahintaan eli 561 euroa/brm².

Rakennuksen pinta-ala on 25 474 brm². Rakennuksessa on seitsemän maanpäällistä kerrosta ja kaksi maanalaista kerrosta. Maanpäällisissä kerroksissa on pääosin toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja aputiloineen sekä 280 m²:n suuruinen auditoriotila.

Kiinteistö on rakennettu useassa vaiheessa; valmistumisvuodet ovat 1944 ja 1961 sekä 1986. Rakennuksen vanhin rakennusosa on valmistunut 1944. Rakennus on laajennettu 1961 ja 1986 (D-siipi). Rakennusta on peruskorjattu yliopistokäyttöön A-, B- ja C-osien 1 - 5 kerroksissa vuosina 1986 -1987 ja viimeisin laajempi remontti on tehty vuonna 2005, jolloin mm. peruskorjattiin 6. ja 7.kerroksen tiloja sekä korjattiin vesikattoa. Katupuolen julkisivujen A- ja B-rakennusosissa on tehty lämpörappaus vuonna 2000.

Rakennuksesta on tehty kuntotarkastus ja rakennuksen kiinteistötექnikkaa koskevia selvityksiä. Yleistoteamus on, että kiinteistö on rakenteiltaan pääosin tyydyttävässä kunnossa, kellarikerrosten kunto on huono.

Rakennus sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä. Hintaa voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon rakennuksen kunto, sijainti ja se, että kauppaan liittyy myös tontti.

Tontti ja asemakaava

Vuodelta 1984 voimassa olevassa asemakaavassa 22. kaupunginosan korttelin nro 693 tontti nro 2 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4 567 m². Vallilan teollisuusalue, johon Teollisuuskatu 23:n kiinteistökin kuuluu, on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen mukaan Vallilan



18.10.2012

teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennusten (KTY) korttelialueeksi, jolla sallitaan mm. julkisten palvelutilojen sekä opetus-, toimisto-, tutkimus- yms. tilojen sijoittuminen tonteille. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Ennen kaavamuutosta, mahdollisesti tarvittavat rakennuslupaa vaativat työt voidaan toteuttaa poikkeamispäätöksellä. Näin ollen myös kaava mahdollistaisi kaupungin eri toimintojen sijoittumisen rakennukseen.

Autopaikat

Rakennuksen kellarissa on yhdeksän autopaikkaa ja pihalla yksi paikka. Lisäksi 58 autopaikkaa voidaan vuokrata lähistöllä sijaitsevasta autohallista 170 euroa/autopaikka.

Rakennuksen tämänhetkinen ja tuleva käyttö

Kaupungin jo rakennuksessa vuokralla olevien toimintojen lisäksi kaupungilla olisi tarvetta saada rakennuksesta lisää koulutustilaa sosiaali- ja terveydenhoidon oppilaitokselle 300 oppilaalle sekä vuoden 2017 alusta lukien toimistotilat opetusviraston hallinnolle. Lisäksi opetusviraston toimistokäyttö sekä koulutustilat tarvitsevat talossa olevan ruokalan ja auditorion käyttöönsä.

Sosiaali- ja terveydenhoidon oppilaitos

Kaupunki on vuokrannut yliopistolta Teollisuuskadun kiinteistöstä 4 610 m²:n suuruiset tilat ammatillisen aikuisopetuksen Helsingin sosiaali- ja terveystalouden oppilaitoksen käyttöön viiden vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Tiloissa on 575 opiskelijapaikkaa sekä siellä työskentelee 65 henkilöä. Tämän hetken tietämyksen mukaan tilojen käyttötarve on pysyvä. Tilojen ylläpidon sisältävä vuokra on 62 834 euroa/kuukausi.

Oppilaitos tarvitsisi jatkossa rakennuksesta kaikki vapautuvat lisäopetustilat. Rakennuksesta olisi saatavissa kaikkiaan 9 000 m²:n suuruiset opetustilat yhteensä 875 oppilaalle samalla vuokratasolla.

Tekstiilityökeskus

Lisäksi kaupunki on vuokrannut yliopistolta rakennuksesta 1 951 m²:n suuruiset toimitilat, joista osa kellaritiloja, sosiaaliviraston työhön kuntoutusyksikön käyttöön. Toiminta edistää ja ylläpitää osatyökykyisten henkilöiden työ- ja toimintakykyä järjestelemällä kuntouttavia työllistämispalveluja tekstiilituotannon erilaisissa tehtävissä. Käyttötarve on pysyvää. Näiden tilojen ylläpidon sisältävä vuokra on yhteensä 20 822 euroa/kuukausi.

Yliopiston käytössä olevat tilat



Rakennuksessa on yliopiston ylläpitämä Kansalliskirjasto. Lisäksi rakennuksessa on yliopiston tietotekniikkatilaa D-siivessä kolmessa kerroksessa, ja yliopiston kirjapaino sijaitsee kahdessa kerroksessa; ensimmäisessä ja kolmannessa. Kaupanteon yhteydessä yliopisto jää vuokralle nykyisiin tiloihinsa. Yliopisto tulee luopumaan sen käytössä olevista tiloista yhteisesti sovituissa aikataulussa, ja tilat otettaisiin opetusviraston käyttöön.

Opetusviraston nykyiset tilat ja tilatarpeet

Opetusviraston käyttöön on vuokrattu ulkopuoliselta vuokranantajalta osoitteessa Hämeentie 11 sijaitsevasta rakennuksesta 8 925,5 m²:n suuruiset huonetilat sekä 387,7 m²:n suuruinen kellaritila. Nykyinen vuokrasopimus päättyy vuoden 2016 lopussa. Huonetilojen tämänhetkinen vuokra on yhteensä 1 634 352 euroa vuodessa.

Tilakeskus on etsinyt sopivia tiloja opetusviraston käyttöön vuoden 2017 alusta lukien. Kaupungin omasta tilakannasta ei löydy ko. tarkoitukseen kooltaan ja sijainniltaan soveltuvia vapaita tiloja.

Helsingin yliopiston tarjoama rakennus osoitteessa Teollisuuskatu 23 soveltuisi opetusviraston käyttöön ja mahdollistaisi kaupungin jo tällä hetkellä talossa olevien toimintojen lisäksi opetusviraston noin 5 300 m²:n suuruisten toimistotilojen sijoittumisen rakennukseen. Koulutustiloja rakennukseen pystytään sijoittamaan yhteensä 9 000 m².

Peruskorjaustarpeet ja tilamuutokset

Rakennus on ollut opetus- ja toimistokäytössä ja on likipitään sellaisenaan otettavissa opetusviraston käyttöön. Toimistotilat edellyttävät nykyaikaistamista.

Rakennuksessa tarvittavat tulevat peruskorjaukset ja mahdollisesti tehtävät muutostyöt suunnitellaan erikseen ja tuodaan myöhemmin kiinteistölautakunnan päätettäväksi. Rakennuksen peruskorjauksen jälkeiset vuokrat tullaan määrittämään kaupungin yleisten vuokranmäärityksperiaatteiden mukaisesti.

Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kaupasta on tehty liitteen mukainen kauppakirjaluonnos.

Osana kauppahintaa kaupunki luovuttaa omistamansa Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeet yliopistolle. Kaupunki omistaa puolet yhtiön osakekannasta. Yhtiön tarkoitus on vuokra-asuntojen tarjoaminen Helsingin yliopiston ja Helsingin Tiedepuiston ja Kumpulan toimipisteiden henkilökunnan ja opiskelijoiden käyttöön. Yhtiöön kuuluu yksi tytäryhtiö (Asunto Oy Viikin Aura 1), josta Tiedepuiston Asunnot



Oy omistaa 81,99 %. Tiedepuiston Asunnot Oy:n omistamat asunnot sijaitsevat osoitteessa Vuolukiventie 1 ja Tilanhoitajankaari 4 (Asunto Oy Viikin Aura).

Tiedepuiston Asunnot Oy:n arvosta on tehty arviokirja. Kaupungin osuus yhtiöstä myydään käyttäen perusteena arviokirjan mukaista hintaa 17 900 000 euroa jaettuna puolella ja vähennettynä puolella yhtiön nettoveloista. Yhtiön velat tilanteessa 31.8.2012 olivat 3 675 442,86 euroa ja puolet tästä 1 837 721,44 euroa.

Tiedepuiston Asunnot Oy:n osakkeiden myymisestä on laadittu erillinen kauppakirja. Käteisenä saatava kauppahinta 7 112 278,57 euroa vähentää vastaavasti kiinteistökaupasta maksettavaa kappahintaa.

Kiinteistö- ja osakekaupan ehtona on, että opetuslautakunta hyväksyy osaltaan Teollisuuskadun tilat viraston toimitiloiksi ja opetustiloiksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos Teollisuuskatu 23
- 2 Kauppakirjaluonnos Tiedepuiston Asunnot Oy
- 3 Teollisuuskatu 23_sijaintikartta
- 4 Tekninen Due Diligence Teollisuuskatu 23 Final
- 5 Teollisuuskatu 23 Kuntotarkastusraportti Final
- 6 Ympäristöriskiselvitys Teollisuuskatu 23
- 7 Kuntotutkimusraportti Teollisuuskatu 23

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 528

**Lausunto kaupunginhallitukselle Antti Vuorelan aloitteesta koskien
Kotinummen leikkipuistorakennuksen peruskorjauksen
käynnistämistä**

HEL 2012-011871 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Antti Vuorelan aloitteesta seuraavan lausunnon:

Leikkipuisto Kotinummi sijaitsee koillisessa suurpiirissä Ylä-Malmilla osoitteessa Uudenpellonkuja 5. LP Kotinummissa on aamupäivisin kerhotoimintaa tiistaina ja torstaina; keskiviikkona on perhekerho. Koululaisia on iltapäivisin noin 40.

Valtuutettu Vuorela esittää, että leikkipuistorakennuksessa käynnistettäisiin peruskorjaus ensi tilassa. Rakennus ei hänen mielestään täytä asetettuja vaatimuksia lasten ja henkilökunnan osalta.

Leikkipuistorakennus on 25 vuotta vanha. Talonrakennuksen investointiohjelmassa 2013 - 2017 ei leikkipuistorakennukselle ole osoitettu peruskorjaukseen rahoitusta. Rakennuksen keittiö on kunnostettu kesällä 2010. Korjaustarpeet kartoitetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen toimesta. Leikkipuistorakennusten kunnostamisen ja rakentamisen aikatauluttamisessa kiinteistövirasto tekee yhteistyötä sosiaaliviraston päivähoidon vastualueen kanssa.

Leikkipuistorakennuksia hoidetaan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti annettujen turvallisuus- ja terveystarpeiden mukaisesti.

Puisto on pihan osalta määritelty esteettömäksi puistoksi ja tulevien korjauksien yhteydessä huomioidaan esteettömyysvaateet myös rakennusten sisätiloissa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mirkka Laukkanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 31404
mirkka.laukkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus



Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Antti Vuorelan aloitteesta seuraavan lausunnon:

Leikkipuisto Kotinummi sijaitsee koillisessa suurpiirissä Ylä-Malmilla osoitteessa Uudenpellonkuja 5. LP Kotinummissa on aamupäivisin kerhotoimintaa tiistaina ja torstaina; keskiviikkona on perhekerho. Koululaisia on iltapäivisin noin 40.

Valtuutettu Vuorela esittää, että leikkipuistorakennuksessa käynnistettäisiin peruskorjaus ensi tilassa. Rakennus ei hänen mielestään täytä asetettuja vaatimuksia lasten ja henkilökunnan osalta.

Leikkipuistorakennus on 25 vuotta vanha. Talonrakennuksen investointiohjelmassa 2013 - 2017 ei leikkipuistorakennukselle ole osoitettu peruskorjaukseen rahoitusta. Rakennuksen keittiö on kunnostettu kesällä 2010. Korjaustarpeet kartoitetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen toimesta. Leikkipuistorakennusten kunnostamisen ja rakentamisen aikatauluttamisessa kiinteistövirasto tekee yhteistyötä sosiaaliviraston päivähoidon vastualueen kanssa.

Leikkipuistorakennuksia hoidetaan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti annettujen turvallisuus- ja terveystaakavimusten mukaisesti.

Puisto on pihan osalta määritelty esteettömäksi puistoksi ja tulevien korjausten yhteydessä huomioidaan esteettömyysvaateet myös rakennusten sisätiloissa.

Esittelijä

Valtuutettu Antti Vuorela on tehnyt aloitteen Kotinummen leikkipuistorakennuksen peruskorjauksen käynnistämisestä.

Aloite kuuluu seuraavasti:

Esitän, että Kotinummen leikkipuistorakennuksen peruskorjaus käynnistetään ensi tilassa. Rakennus ei nykyisessä kunnossaan täytä sille asetettuja vaatimuksia lasten eikä henkilökunnan osalta.

Lausuntoa on pyydetty myös sosiaalilautakunnalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mirkka Laukkanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 31404
mirkka.laukkanen(a)hel.fi



18.10.2012

Tila/1

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus



18.10.2012

§ 529

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

HEL 2012-013060 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S1, Hietalahden tori

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 25.9.2012 päivätyn ja 9.10.2012 täydennetyn Hietalahden hallin muutostyö väistötilaksi Vanhan kauppahallin kauppiaille - hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 920 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 250 000 euroa elokuun 2012 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen toteuttamista.

C

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

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen/tilauksen Stara talonrakennuksen rakennusprojektien kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

E

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

F

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttämään hankkeen rakennuttamiskustannuksiin 240 000 euroa arvonlisäverottomana.



18.10.2012

G

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hietalahden halli muutostyö_Hankesuunnitelma 9.10.2012
- 2 Hietalahden halli_Tarjous 12T1033
- 3 Hankesuunnitelma
- 4 Urakkavaihe

Otteet

Ote

Helsingin Tukkuutori
Stara
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

A

hyväksyä 25.9.2012 päivätyn ja 9.10.2012 täydennetyn Hietalahden hallin muutostyö väistötilaksi Vanhan kauppahallin kauppiaille - hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 920 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 250 000 euroa elokuun 2012 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen toteuttamista.

C



18.10.2012

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

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen/tilauksen Stara talonrakennuksen rakennusprojektien kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

E

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

F

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttämään hankkeen rakennuttamiskustannuksiin 240 000 euroa arvonlisäverottomana.

G

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

Tiivistelmä

Vanha kauppahalli suljetaan saneerauksen johdosta 2013 vuoden helmikuusta, ja työ kestää noin 14 kuukautta. Kauppiaalle on tarjottu väistötilat Hietalahden kauppahallista. Väistötilakäytön jälkeen Hietalahden halli jatkaa toimintaansa elintarvikehallina.

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

Tilakeskuksen ja Helsingin Tukutorin välinen, Hietalahden hallin tiloja koskeva vuokrasopimus tarkistetaan väistötilakäytön jälkeen.

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

Kohde ei ole investointibudjetissa. Vanhan kauppahallin saneeraus on välttämätön ja Hietalahden halli on luonteva väistötila. Tilakeskus on



18.10.2012

hakenut kaupunginhallitukselta lisärahoitusta, jota ei kuitenkaan ole vielä myönnetty. Kohde rahoitetaan TA-kohdasta 8020204. Jos lisärahoitusta ei saada, joudutaan tarkastelemaan muiden investointikohteiden toteutumista ja ajoitusta.

Esittelijä

Vanhan kauppahallin saneerauksen väistötiloja on etsitty Kauppatorin ja Vanhan kauppahallin läheisyydestä. On kartoitettu Lyypekin laiturin, Makasiiniterminaalin, Kanavaterminaalin ja Tulli- ja pakkahuoneen käyttöä. Aikataulu- ja hintasyistä näistä vaihtoehtoista on luovuttu. Hietalahden halli on ollut luontevin vaihtoehto.

Hietalahden halli on saneerattu vuonna 2001 elintarvikehalliksi. Hallirakennuksen päädyissä on toiminut kahvila ja ravintola. Viime vuodet keskihalli on toiminut antiikki ja design-hallina ja päädyt ovat olleet tyhjiillään.

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

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

Muutostyön hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 250 000 euroa arvonlisäverottomana. Kustannukset ovat elokuun 2012 hintatasossa. Tästä 1 080 000 euroa on varsinaista palauttavaa saneerausta ja kala-lihahallin muutostyötä, 170 000 euroa on teknistä korjausta, joka on jouduttu ottamaan mukaan tähän hankkeeseen. Näihin hintoihin sisältyvät rakennuttamiskustannukset ja lisä- ja muutostyövaraus.

Vuokravaikutus

Helsingin Tukkutori maksaa väistötiloista samaa kuukausivuokraa kuin Vanhan kauppahallin tiloista.



Väistötilakäytön jälkeen Helsingin Tukkutorin ja tilakeskuksen välinen, Hietalahden hallia koskeva vuokrasopimus tarkistetaan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Kustannukset

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hietalahden halli muutostyö_Hankesuunnitelma 9.10.2012
- 2 Hietalahden halli_Tarjous 12T1033
- 3 Hankesuunnitelma
- 4 Urakkavaihe

Otteet

Ote
Helsingin Tukkutori
Stara
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.10.2012 § 507

HEL 2012-013060 T 10 06 00



Kiinteistökartta G3 S1, Hietalahden tori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti palauttaa asian kiinteistöviraston tilakeskukselle uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



§ 530

**Rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimusta koskevan
hankintapäätöksen hankintaoikaisu**

HEL 2012-008372 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti poistaa rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimuskumppanien valintaa koskevan 6.9.2012 tekemänsä hankintapäätöksen (459 §) ja tehdä uuden oikaistun päätöksen seuraavasti:

Lautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimukset 30.11.2014 saakka seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien kymmenen (10) konsulttitoimiston kanssa:

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Ahma insinöörit Oy
ISS Proko Oy
Indepro Oy
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
UVM yhtiöt Oy
Sweco PM Oy
Rapcon Oy
Pöyry CM Oy

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden vuoden (1+1) optioiden mahdollisesta käyttöönotosta yhdeksi vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään neljä vuotta.

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 9 000 000,00 euroa (em. summassa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet).

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.



18.10.2012

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, korjattu laatuarviointi liitteenä nro 2 ja korjattu hinta-laatu -arviointi liitteenä nro 3.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.
- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi
Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350
paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit rakennuttamis- ja valvontapalvelut
- 2 Korjattu laatuarviointi 3.10.2012
- 3 Korjattu hinta-laatu -arviointi 3.10.2012

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintaoikaisupäätökseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Tilakeskus



Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen poistaa rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimuskumppanien valintaa koskevan 6.9.2012 tekemänsä hankintapäätöksen (459 §) ja tehdä uuden oikaistun päätöksen seuraavasti:

Lautakunta päättäneen

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimukset 30.11.2014 saakka seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien kymmenen (10) konsulttitoimiston kanssa:

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Ahma insinöörit Oy
ISS Proko Oy
Indepro Oy
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
UVM yhtiöt Oy
Sweco PM Oy
Rapcon Oy
Pöyry CM Oy

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden vuoden (1+1) optioiden mahdollisesta käyttöön otosta yhdeksi vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään neljä vuotta.

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 9 000 000,00 euroa (em. summassa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet).

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, korjattu laatuarviointi liitteenä nro 2 ja korjattu hinta-laatu -arviointi liitteenä nro 3.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti



- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.
- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

Päätöksen perustelut

Laatuarvioinnin yhteenvetolomakkeessa on yhden tarjoajan, Rapcon Oy:n kohdalla tullut kirjoitusvirhe teknisten resurssien pisteissä siten, että Rapcon Oy:lle on merkitty 0 pistettä, vaikka pisteitä olisi pitänyt olla 1,5. Näin ollen Rapcon Oy:n painotetut pisteet yhteensä ovat 9,8. Kun hinta-laatu -arvioinnissa käytetään Rapcon Oy:lle oikeaa yhteispistemäärää, Rapcon Oy sijoittuu vertailussa yhdeksänneksi (9.), jonka vuoksi Rapcon Oy tulee valita puitesopimuskumppaniksi liitteen mukaisesti.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 6 - 10 sopimuskumppanin kanssa. Lautakunnan 6.9.2012 tekemässä päätöksessä on valittu yhdeksän sopimuskumppania. Hankintoaikaispäätöksessä valitaan yhteensä 10 sopimuskumppania.

Koska tarjousvertailu on perustunut virheellisiin tietoihin, on hankintapäätöstä oikaistava päätösehdotuksessa esitetyllä tavalla.

Julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) 80 - 82 §:ssä säädetään hankintoaikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintoaikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen.

Hankintalain 81 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintoaikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta.



18.10.2012

Hankintayksikkö voi itse ottaa hankintapäätöksen tai ratkaisun korjattavakseen 60 päivän kuluessa siitä, kun hankintaoikaisun kohteena oleva päätös tai ratkaisu on tehty.

Lautakunta on tehnyt päätöksen 6.9.2012 (459 §). Määräaika itseoikaisulle päättyy 5.11.2012.

Asianosaisten kuuleminen

Kaikille tarjouskilpailuun osallistuneille tarjoajille annettiin mahdollisuus antaa kirjallinen lausunto.

Vinnea Oy toteaa seuraavaa:

"Nyt kuitenkin ilmoitatte, että otetaan 10. Tämä herättää erittäin suurta epäilystä koko kilpailutuksen ja tarjoajien arvioinnin osalta sekä tilaajan "harkintavallan" käyttämisestä tarkoitushakuisesti, jotta puitesopimukseen saadaan halutut toimijat.

Tarjouspyynnön ja kilpailutuksen puutteiden johdosta suosittelen, että keskeytätte koko hankinnan ja kilpailutatte puitesopimuksen kokonaan uudestaan."

Esittelijä toteaa, että hankintayksiköllä on tarjouspyynnön mukaan mahdollisuus valita 6 - 10 toimittajaa. Alkuperäisessä päätöksessä valittiin 9 toimittajaa, koska sijalla 9 (laatupisteet 11,2) ja sijalla 10 (laatupisteet 7,2) olevien laatupisteissä oli huomattava ero, 4 pistettä.

Kun pisteytyksessä tehty virhe on korjattu, on 9. sijalla olevalla toimittajalla 9,8 laatupistettä ja 10. sijalla olleella toimittajalla 11,2 laatupistettä. Ero on suuruudeltaan 1,4 pistettä. Viimeisenä valituksi tulleen ja valitsematta jääneen ero on nyt 2 pistettä. Tarjouspyynnön mukaan voidaan kuitenkin valita vain 10 toimittajaa.

Hankintayksikkö on toiminut harkintavaltansa rajoissa ja sillä on perusteltu syy valita 10 toimittajaa. Perusteita keskeyttää hankinta ei ole.

Johtopäätökset

Koska tarjousvertailu on perustunut virheellisiin tietoihin, on hankintapäätöstä oikaistava.

Näistä tarjouksista on tarkistusten jälkeen laadittu uusi korjattu vertailu, joka on liitteenä. Tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että hankintapäätöstä korjataan päätösosassa esitetyllä tavalla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



18.10.2012

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148

maarit.johansson(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334

jouko.snellman(a)hel.fi

Päivi Pakarinen-Hellsten, lakimies, puhelin: 310 40350

paivi.pakarinen-hellsten(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit rakennuttamis- ja valvontapalvelut
- 2 Korjattu laatuarviointi 3.10.2012
- 3 Korjattu hinta-laatu -arviointi 3.10.2012

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku

hankintaoikaisupäätökseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 459

HEL 2012-008372 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden rakennuttamis- ja valvontapalveluiden puitesopimukset 30.11.2014 saakka seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien yhdeksän (9) konsulttitoimiston kanssa:

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Ahma insinöörit Oy

ISS Proko Oy

Indepro Oy

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

UVM yhtiöt Oy

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



18.10.2012

Sweco PM Oy
Pöyry CM Oy

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden vuoden (1+1) optioiden mahdollisesta käyttöönotosta yhdellä vuodella kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin enintään neljä vuotta.

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 9 000 000,00 euroa (em. summassa on huomioitu myös mahdolliset optiovuodet).

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatu -arviointi liitteenä nro 3.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



18.10.2012

§ 531

Lausunto kaupunginhallitukselle Olli Sademiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien Malmin sairaalan invapysäköintipaikkojen sijaintia

HEL 2012-011872 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

HUS-laboratorio toimii Malmin sairaalan rakennustöiden ajan väliaikaistiloissa Malmin kirkkopuistossa sijaitsevassa Malmin sairaalan rakennuksessa nro 4. Rakennukseen on sijoitettu väliaikaisesti myös Kotisairaala ja sairaalan teknisen henkilökunnan työtilat.

Rakennuksen nro 4 pysäköintipaikat sijaitsevat Kunnantien länsipäässä olevalla yleisellä pysäköintialueella. Rakennuksen nro 4 viereen, HUS-laboratorion sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen on väistötilakäytön ajaksi merkitty yksi invapaikka, kaksi asiakaspaikkaa sekä työpaikkapysäköintiä. Invapysäköinti on sallittu kaikilla näillä pysäköintiin merkityillä paikoilla.

Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen purku- ja rakennustyöt on aloitettu marraskuussa 2010. Uusi sairaala valmistuu joulukuussa 2013. HUS-laboratorio muuttaa uusiin, sairaalan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuviin tiloihin keväällä 2014. Uuden sairaalan liikkumisesteisten autopaikat rakennetaan pääsisäänkäynnin viereen sairaalan omalle tontille.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

1 Malmin sairaalakuja

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

HUS-laboratorio toimii Malmin sairaalan rakennustöiden ajan väliaikaistiloissa Malmin kirkkopuistossa sijaitsevassa Malmin sairaalan rakennuksessa nro 4. Rakennukseen on sijoitettu väliaikaisesti myös Kotisairaala ja sairaalan teknisen henkilökunnan työtilat.

Rakennuksen nro 4 pysäköintipaikat sijaitsevat Kunnantien länsipäässä olevalla yleisellä pysäköintialueella. Rakennuksen nro 4 viereen, HUS-laboratorion sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen on väistötilakäytön ajaksi merkitty yksi invapaikka, kaksi asiakaspaikkaa sekä työpaikkapysäköintiä. Invapysäköinti on sallittu kaikilla näillä pysäköintiin merkityillä paikoilla.

Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen purku- ja rakennustyöt on aloitettu marraskuussa 2010. Uusi sairaala valmistuu joulukuussa 2013. HUS-laboratorio muuttaa uusiin, sairaalan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuviin tiloihin keväällä 2014. Uuden sairaalan liikkumisesteisten autopaikat rakennetaan pääsisäänkäynnin viereen sairaalan omalle tontille.

Esittelijä

Varavaltuutettu Olli Sademies on tehnyt seuraavan valtuustoaloitteen:

”Malmin sairaalan yhteydessä toimivan HUS-laboratorion välittömässä läheisyydessä ei ole lainkaan invapysäköintipaikkoja. Liikuntarajoitteiset, sydänsairaat ym:t joutuvat käymään laboratoriossa jopa viikoittain. Potilaan tuo laboratorioon usein erityinen kuljettaja, joka joutuu odottamaan potilaan takaisinkuljetusta autossaan epämääräisen ajan. Nykyisin pysäköintipaikat ovat liikuntarajoitteisille aivan liian kaukana laboratorion ovesta. Aloitteena esitämme, että invapysäköintipaikat perustetaan laboratorion oven välittömään läheisyyteen esimerkiksi tien toiselle puolelle.”

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan lausunnon valtuustoaloitteesta 26.10.2012 mennessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

1 Malmin sairaalakuja



18.10.2012

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2012 § 356

HEL 2012-011872 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

HUS-laboratorio toimii väliaikaisesti Malmin kirkkopuistossa sijaitsevassa rakennuksessa, joka on otettu väistötilakäyttöön Malmin sairaalan perus-korjaus- ja laajennushankkeen ajaksi. Rakennuksessa sijaitsevat väliaikaisesti myös Kotisairaala ja sairaalan teknisen henkilökunnan työtilat.

Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen purku- ja rakennustyöt on aloitettu marraskuussa 2010 ja uusi sairaala valmistuu joulukuussa 2013. HUS-laboratorio muuttaa uusiin tiloihin keväällä 2014.

HUS-laboratorion väliaikaisesti käyttämän rakennuksen pysäköintipaikat on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Kunnantien länsipäädyssä sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle. Väistötilatoiminnan vuoksi rakennuksen edustalle on väliaikaisesti merkitty yksi invapaikka, kaksi lyhytaikaisen pysäköinnin mahdollistavaa asiakaspaikkaa sekä työpaikkapysäköintiä. Invapaikka sijaitsee HUS-laboratorion sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

Sairaalan uusi laboratorio on rakenteilla vuonna 2014 käyttöön otettavan sairaalan ensimmäiseen kerrokseen. Sairaala-alueen pysäköintiratkaisut, jotka sisältävät mm. ambulanssi- ja invapaikat, toteutetaan tontin sisäisinä ratkaisuin.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi



§ 532

**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin
pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja
täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Kaarela,
Maununneva, tontti 33037/1)**

HEL 2012-013586 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 P4, Maununnevantie 3

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33037 tontin nro 1 (os. Maununnevantie 3, pinta-ala 11 803 m²) maanvuokrasopimusta (nro 9859) 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.

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

(A1133-6)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 2 Hakemus
- 3 Korvauslaskelma



Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/hallinto-osasto

Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33037 tontin nro 1 (os. Maununnevantie 3, pinta-ala 11 803 m²) maanvuokrasopimusta (nro 9859) 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.

Samalla lautakunta päättäneen 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.

(A1133-6)

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) vuokratun asuntotontin (AKR) 33037/1 osasta ja viereisen puistoalueen (P) osasta on asemakaavan muutoksella nro 11801 muodostettu uusi asuntotontti 33037/3 (A), jolle on osoitettu lisärakennusoikeutta 2 307 k-m². Vuokratusta tontista 33037/1 on muodostettu pienempi tontti 33037/2.

Lautakunnalle esitetään, että tontin 33037/1 vuokralaiselle Hekalle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja



kiinteistö-
lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti
232 642 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvaus.

Samalla lautakunnalle esitetään, että tontin 33037/1
maanvuokrasopimus muutetaan vuokra-alueen osalta vastaamaan
kaavamuutoksen mukaista tonttia 33037/2.

Esittelijä

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet
lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla.

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan
soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden
noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat
soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

1

Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen.
Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin
asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin
asuntotonttikin.

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin
vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.

4

Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon
rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman
asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla
tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden
arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset.



18.10.2012

Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7

Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

Täydennysrakentamiskampanja

Kaupunginvaltuusto on 29.4.2009 lisäksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä päättänyt käynnistää täydennysrakentamiskampanjan, jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:

8

Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Todettakoon vielä, että täydennysrakentamisen edistämiseksi kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 soveltamisohjeiden tarkistamisesta niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esim. valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.

Asemakaavan muutostiedot

Hekalle vuokratulle asuntotontille (AKR) 33037/1 ja viereiselle puistoalueelle (P) on laadittu täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11801, joka on saanut lainvoiman 4.12.2009.



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 nykyiset autopaikat ja jätekatos joudutaan siirtämään rakennettujen asuinrakennusten tontille 33037/2.

Kopio asemakaavan muutokartasta ja tonttijaon muutokartta ovat liitteinä nro 1.

Tontin 33037/1 maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 12.8.1975 (1279 §) vuokrata tontin 33037/1 Kannelmäen Kiinteistöt Oy:lle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.1975 - 31.12.2040.

Kannelmäen Kiinteistöt Oy on fuusioitunut Hekaan, joka on tontin 33037/1 nykyinen vuokralainen.

Tontin 33037/1 maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 11801 mukaista tonttia 33037/2.

Tontin 33037/3 varaus

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata tontin 33037/3 asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Tontille rakennetaan kaupungin vuokra-asuntoja Hekan lukuun. Asuntotuotantotoimisto toimii kohteen rakennuttajana.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja investointikustannusten suorittaminen

Asuntotuotantotoimisto on osoittanut tonttiosastolle tontin 33037/1 vuokrasopimuksen muuttamista ja täydennysrakentamiskorvausta koskevan hakemuksen, joka on liitteenä nro 2.

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

Kaupunki maksaa tontin vuokralaiselle Hekalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamistontin nettoarvonnousun määrästä.

Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestoinnit. Uuden asuntotontin 33037/3 käyttöönotto ja rakentaminen edellyttävät nykyiselle vuokralaiselle suoritettavia ns. korvausinvestointeja. Nykyisten asukkaiden maantasoiset autopaikat ja



18.10.2012

jätekatos on siirrettävä uudisrakentamistontilta rakennettujen asuinrakennusten tontille. Korvaavien autopaikkojen ja jätekatoksen suunnittelu-, rakentamis- ja rakennuttamiskustannukset ovat 278 103 euroa. Hinta on kilpailutettu uudisrakennushankkeen urakkakilpailun yhteydessä. Tonttiosasto tulee tilaamaan kyseiset työt kohteen rakennuttajalta asuntotuotantotoimistolta ja maksaa kustannukset tehdyn hankintapäätöksen mukaisesti laskutusta vastaan.

Lisärakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan alueen kohtuullinen hintataso. Kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 (24 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 33037/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 28 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 522 euroa/k-m² (ind. 1865).

Koska uudisrakentamistontti 33037/3 (pinta-ala 4 614 m²) muodostuu vuokra-alueesta (3 477 m²) ja kaupungin omistamasta puistoalueesta (1 137 m²), maksetaan vuokralaiselle nettoarvon noususta korvausta vain vuokra-alueen osalta (3 477 m² : 4 614 m²).

Hekalle maksettava täydennysrakentamiskorvaus asemakaavan muutoksen nro 11801 tuomasta tontin 33037/3 nettoarvon noususta on siten 232 642 euroa (2 307 k-m² x 522 e/k-m² - korvausinvestoinnit 278 103 e : vuokralaisen osuus 1/3 x (3 477 m² : 4 614 m²).

Täydennysrakentamiskorvauksen perusteena oleva tonttiosaston laskelma on liitteenä nro 3.

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan vuokralaiselle edellyttäen, että edellä oleva tonttia 33037/1 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Määrärahat

Täydennysrakentamiskorvauksiin ja korvausinvestointeihin on kiinteistölautakunnan käyttöön vuoden 2012 budjettiin osoitettu 2 Me:n määräraha.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



18.10.2012

- 1 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 2 Hakemus
- 3 Korvauslaskelma

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/hallinto-osasto

Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 533

**Hermannin tontin 21005/2 pilaantuneen maaperän puhdistamiseen
liittyvien töiden tilaaminen**

HEL 2012-013376 T 00 01 00

Kiinteistökartta H4 R3

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston korvaamaan Hermannin tontin 21005/2 vuokralaiselle maaperän kunnostuksesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset sekä tilaamaan kyseisen tontin pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt seuraavasti:

- tutkimukset, suunnittelun ja valvonnan puitesopimuksen mukaisilta konsulteilta,
- rakentamisen yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet kyseisen työn tekevältä vuokralaisen valitsemalta urakoitsijalta,
- laboratorioanalyysit puitesopimuslaboratorioilta,
- pilaantuneiden maa-ainesten vastaanoton puitesopimuksen mukaisilta yrittäjiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä tai Helsingin kaupungin Staralta,
- viemäriin johdettavien vesien käsittelymaksut sekä jätteiden vastaanoton Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja
- tarvittaessa työn toteuttamisen kaupungin omilta virastoilta ja laitoksilta sekä erikseen tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä

siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 642 500 euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle rahoituksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Haukilahdenkuja 15:n kustannusarvio 17.09.2012



Otteet

Ote

Tonttiosasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston korvaamaan Hermannin tontin 21005/2 vuokralaiselle maaperän kunnostuksesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset sekä tilaamaan kyseisen tontin pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt seuraavasti:

- tutkimukset, suunnittelun ja valvonnan puitesopimuksen mukaisilta konsulteilta,
 - rakentamisen yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet kyseisen työn tekevältä vuokralaisen valitsemalta urakoitsijalta,
 - laboratorioanalyysit puitesopimuslaboratorioilta,
 - pilaantuneiden maa-ainesten vastaanoton puitesopimuksen mukaisilta yrittäjiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä tai Helsingin kaupungin Staralta,
 - viemäriin johdettavien vesien käsittelymaksut sekä jätteiden vastaanoton Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja
 - tarvittaessa työn toteuttamisen kaupungin omilta virastoilta ja laitoksilta sekä erikseen tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä
- siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 642 500 euroa (alv 0 %), ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle rahoituksen.

Tiivistelmä

Etelä-Hermannin maaperä on osittain pilaantunut erilaisten täyttöjen ja mm. ratapihatoiminnan seurauksena. Alueella sijaitseva tontti 21005/2 on kunnostamatta, ja se on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle. Tontti on tarkoitus kunnostaa rakentamisen yhteydessä talvella 2012-2013. Tontin puhdistamiskustannukset ovat Ramboll Finland Oy:n kustannusarvion mukaan noin 642 500 euroa (alv 0 %).

Kunnostukseen liittyvät työt on tarkoitus tilata puitesopimuksen mukaisilta konsulteilta, laboratorioilta ja massojen vastaanottajilta,



18.10.2012

Helsingin seudun ympäristöpalveluilta sekä tarvittaessa kaupungin omilta virastoilta ja laitoksilta. Maaperän kunnostuksesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset korvataan vuokralaiselle tai kyseinen työ tilataan suoraan vuokralaisen käyttämältä yritykseltä.

Hankkeelle haetaan erillistä rahoitusta kaupunginhallitukselta.

Esittelijä

Etelä-Hermannin maaperässä on todettu sekalaista pilaantuneisuutta ja jätteitä. Pilaantuminen on tapahtunut toimintojen ja täyttöjen seurauksena. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehty ilmoitus Helsingin ympäristökeskukselle, joka on antanut siitä 8.7.2005 päätöksen 138 §. Aluetta on kunnostettu rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Puhdistustyöt on saatu päätökseen suurimmalla osalla aluetta. Asemakaavamuutoksen nro 11919 mukaista ohjeellista tonttia 21005/2 ei ole vielä rakennettu, ja myös sen käyttöönotto edellyttää maaperän puhdistamista. Tontilla on todettu huomattavia pitoisuuksia mm. raskasmetalleja, öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä sekä erilaisia jätteitä.

Tontti 21005/2 on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle rakennusluvan hakemista varten. Sen rakennusoikeus on 7 800 k-m². Maaperän kunnostus toteutetaan rakentamisen yhteydessä ja se pyritään aloittamaan joulukuussa 2012. Kunnostuksen toteuttaa vuokralaisen valitsema urakoitsija. Kunnostuksesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut esitetään korvattaviksi joko suoraan vuokralaiselle tai tämän kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti kyseiset ylimääräiset työt tilattaisiin suoraan vuokralaisen valitsemalta urakoitsijalta. Kunnostuksen konsulttipalvelut, kuten valvonta ja raportointi, sekä analyysit ja massojen vastaanotto tilattaisiin puitesopimusten mukaisilta yrityksiltä ja viemäriin johdettavien vesien vastaanotto Helsingin seudun ympäristöpalveluilta. Lisäksi voitaisiin käyttää tarvittaessa kaupungin omia virastoja ja laitoksia sekä erikseen tarjouskilpailun perusteella valittavia yrityksiä, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Ramboll Finland Oy:n alustavan kustannusarvion mukaan tontin maaperän kunnostuskustannukset ovat noin 642 500 euroa (alv 0 %). Kohteen kunnostamiseen on haettu kaupunginhallitukselta erillisrahoitusta. Koska osa tontista on aiemmin ollut Suomen valtion omistuksessa, hyvittää Senaatti-kiinteistöt kaupungille osan tontin puhdistuskustannuksista 8.10.2004 allekirjoitetun vaihtokirjan mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



18.10.2012

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Haukilahdenkuja 15:n kustannusarvio 17.09.2012

Otteet

Ote
Tonttiosasto



§ 534

Kiinteistön ostaminen Laajasalosta (91-49-29-3)

HEL 2012-012990 T 10 01 00

Kiinteistökartta J3 S3, Isosaarentie 10

Päätös

Lautakunta päätti ostaa ***** Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 91-49-29-3, rasituksista vapaana 1.050.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 1.000.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 50.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.
2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 1.3.2014 asti. Myyjä vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.
3. Vuoden 2012 kiinteistöverosta vastaa myyjä.
4. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa myyjä pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista.
5. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta 1:500
- 3 Sijaintikartta 1:20 000
- 4 Asemakaavan muutos 11743



18.10.2012

Otteet

Ote

Myyjä

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen ostaa ***** Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 91-49-29-3, rasituksista vapaana 1.050.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinnasta maksetaan 1.000.000 euroa kaupantekotilaisuudessa ja 50.000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.
2. Myyjälle jää kiinteistön hallintaoikeus 1.3.2014 asti. Myyjä vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjällä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.
3. Vuoden 2012 kiinteistöverosta vastaa myyjä.
4. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa myyjä pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista.
5. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

Tarjous

Myyjän kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Myyjä on hyväksynyt liitteen nro 1 kauppakirjaluonnoksen.

Kiinteistötiedot

Kiinteistö sijaitsee Laajasalossa Isosaarentien ja Laajasalontien välissä.



18.10.2012

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta saatujen tietojen mukaan vireillä olevan asemakaavan muutoksen nro 11743 mukaisesti ostettava kiinteistö on merkitty osaksi A-tonttia 49029/7. Alustavien laskelmien mukaan tulevan tontin pinta-ala tulisi olemaan 9 480 m², josta Helsingin kaupunki omistaa ennestään 7 569 m²:n suuruiset tontinosat ja ostettava kiinteistö vastaavan 1 911 m² suuruisen tontinosan. Tulevan tontin rakennusoikeus tulisi olemaan asemakaavaan osoitetuille rakennusaloille merkityt yhteensä 11 500 k-m². Ostettavan kiinteistön rakennusoikeus tulisi olemaan 2 318 k-m², jolloin tulevan tontin tehokkuusluvaksi tulee olemaan e=1,21.

Kiinteistömuodostumislain 62 §:n mukaan tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluva tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta. Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvan tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Helsingin kaupungille muodostuu asemakaavan vahvistuessa ja tonttijaon saadessa lainvoiman lunastusoikeus ostettavaan kiinteistöön.

Varaukset

Kaupunginhallitus on 20.6.2011 (638 §) varannut omistamansa osan tulevasta A-tontista 29029/7 Nuorisosäätiölle ja VVO-Yhtymä Oyj:lle. Varausaika päättyy 31.12.2012.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille. Kokonaiskauppahinta on 1.050.000 euroa. Kiinteistön koko pinta-alalle laskettuna kauppahinta vastaa noin 453 euroa/k-m² ja vastaavasti 549 euroa/maa-m². Tulevan asemakaavan toteuttaminen vaatii nykyisten rakennusten purkamista, joten rakennuksilla ei ole taloudellista arvoa.

Kokonaiskauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti, luonne ja myyjän hallintaoikeus huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistön käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kiinteistön hankinta nopeuttaa vireillä olevan asemakaavan toteuttamista ja uusien asuntojen rakentamista. Se on siten kaupungin uuden MA-ohjelman ja maapolitiikan mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



18.10.2012

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Sijaintikartta 1:500 |
| 3 | Sijaintikartta 1:20 000 |
| 4 | Asemakaavan muutos 11743 |

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 535

Kiinteistön ostaminen Vuosaaresta (91-54-57-3)

HEL 2012-013564 T 10 01 00

Kiinteistökartta L5 R4, Pienen Villasaaren tie 4

Päätös

Lautakunta päätti ostaa Kiinteistö Oy Pienvillasaarentie 4:lta Vuosaaren kaupunginosasta sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 91-54-57-3, rasiuksista vapaana 275.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistöllä oleva rakennus on vuokrattu huoneenvuokrasopimuksella ulkopuoliselle Ainut Vaihtoehto Oy:lle 1.9.2015 asti.
2. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa myyjä pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista.

3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Tarjous |
| 3 | Sijaintikartta 1:500 |
| 4 | Sijaintikartta 1:20 000 |

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

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



18.10.2012

Lautakunta päättäneen ostaa Kiinteistö Oy Pienvillasaarentie 4:lta Vuosaaren kaupunginosasta sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 91-54-57-3, rasiuksista vapaana 275.000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistöllä oleva rakennus on vuokrattu huoneenvuokrasopimuksella ulkopuoliselle Ainut Vaihtoehto Oy:lle 1.9.2015 asti.
2. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa myyjä pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista.

3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

Tarjous

Myyjän kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Myyjä on hyväksynyt liitteen nro 1 kauppakirjaluonnoksen.

Kiinteistötiedot

Kiinteistö sijaitsee Vuosaarella osoitteessa Pienen Villasaaren tie 4.

Kiinteistö 91-54-57-3 on voimassa olevassa asemakaavassa 6310/1.7.1970 merkitty (AL) liikerakennusten korttelialueeseen. Tontti vastaa näin ollen tehokkuutta $e=0.5$.

Tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 720 m².

Alueella sijaitsee heikkokuntainen liikerakennus, joka on vuokrattu määräaikaikaisella huoneenvuokrasopimuksella 1.9.2015 asti. Vuokra on 2.500 euroa kuukaudessa, minkä lisäksi vuokralainen vastaa sähkö-, vesi-, jäte- ja sähkölämmityskustannuksista. Rakennus on varsin heikkokuntainen ja sen taloudellinen arvo on vuokra-ajan umpeutuessa olematon.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan edustajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen kiinteistön ostamisesta kaupungille.



18.10.2012

Kokonaiskauppahinta on 275.000 euroa. Kiinteistön koko pinta-alalle laskettuna kauppahinta vastaa noin 382 e/m² ja vastaavasti 764 e/k-m².

Kokonaiskauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistön käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa on neuvoteltu alueen asemakaavan tarkistamisesta siten, että po. hankinta mahdollistaisi asuntojen täydennysrakentamisen kortteliin.

Kiinteistön hankinta edesauttaa Vuosaaren täydennysrakentamista ja uusien asuntojen rakentamista. Se on siten kaupungin uuden MA-ohjelman ja maapolitiikan mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Tarjous |
| 3 | Sijaintikartta 1:500 |
| 4 | Sijaintikartta 1:20 000 |

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 536

Kiinteistön ostaminen Vantaan kaupungin Västersundomista (92-410-13-28)

HEL 2012-013455 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti ostaa ***** Vantaan kaupungin Länsisalmen kylässä sijaitsevan noin 2,826 hehtaarin suuruisen rakentamattoman kiinteistön Kålkärr, kiinteistötunnus 92-410-13-28, rasituksista vapaana 380 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
2. Myyjälle jää karttaliitteestä ilmenevän noin 1,9 hehtaarin kokoisen peltoalueen hallintaoikeus 31.12.2017 asti.
3. Myyjä vastaa vuoden 2012 kiinteistöverosta.
4. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tom Qvisen, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.) |
| 2 | Tarjous - Offert |
| 3 | Kartat - Kartor |

Otteet

Ote
Myyjä

MaHa

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

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



18.10.2012

Lautakunta päättäneen ostaa ***** Vantaan kaupungin
Länsisalmen kylässä sijaitsevan noin 2,826 hehtaarin suuruisen
rakentamattoman kiinteistön Kålkär, kiinteistötunnus 92-410-13-28,
rasituksista vapaana 380 000 euron kauppahinnasta seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
2. Myyjälle jää karttaliitteestä ilmenevän noin 1,9 hehtaarin kokoisen
peltoalueen hallintaoikeus 31.12.2017 asti.
3. Myyjä vastaa vuoden 2012 kiinteistöverosta.
4. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia
ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta
kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

Tarjous

Myyjän kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen
neuvottelutulokseen. Tarjous on liitteenä nro 2.
Myyjä on hyväksynyt liitteen nro 1 kauppakirjaluonnoksen.

Kiinteistötiedot

Rakentamattoman kiinteistön kohdekartat ovat liitteessä nro 3.

Kiinteistön pinta-ala on noin 2,826 hehtaaria. Maastoltaan se on
etelään viettävää metsää ja peltoa. Kiinteistö rajoittuu pohjoisessa
Porvoonväylään. Kiinteistön halki kulkee rautatie.

Östersundomin yleiskaavan luonnosvaihtoehdossa B, jonka
yleiskaava-alueen kuntien hallitukset ovat hyväksyneet
jatkosuunnittelun pohjaksi, kiinteistö on pääosin merkitty työpaikka-
alueeksi.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen
mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistön ostamisesta kaupungille.
Kauppahinta vastaa noin 13,45 euroa/maa-m².

Kauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti ja luonne huomioon ottaen
pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kiinteistön käypää arvoa
vastaavana.

Kaupan perustelut



18.10.2012

Kiinteistö sijaitsee varsin keskeisellä alueella Kehä III:n ja Porvoonväylän vieressä. Kiinteistö rajoittuu Vantaan kaupungin omistamaan kiinteistöön ja Helsingin kaupungin omistamaan laajaan kiinteistökokonaisuuteen. Kaupan jälkeen lähialue on täysin kaupunkien omistuksessa.

Kaupasta on keskusteltu Vantaan kaupungin yrityspalveluiden kanssa. Kiinteistö on tarkoitus käyttää vaihtovälineenä Helsingin ns. Västerkullan kiilan alueella sijaitseviin Vantaan kaupungin maihin.

Kiinteistön hankinta helpottaa näin Västerkullan kiilan alueen maanhankintaa ja on siten kaupungin harjoittaman maapolitiikan mukainen.

Helsinki omistaa Östersundomin yleiskaava-alueen Vantaan puoleisissa osissa tällä hetkellä noin 74 hehtaaria maata. Vantaan kaupunki omistaa vastaavasti Helsingin ns. Västerkullan kiilassa, jossa Helsingin maanomistus on olematon, noin 45 hehtaaria maata. Östersundomissa Helsinki omistaa tällä hetkellä noin 1 060 hehtaaria maata eli noin 36 % maa-alueesta. Helsingin ja Vantaan maanomistukset Östersundomin yleiskaava-alueella ilmenevät liitteestä nro 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tom Qvisen, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)
- 2 Tarjous - Offert
- 3 Kartat - Kartor

Otteet

Ote
Myyjä

MaHa

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 536

Köp av fastighet i Västersundom by av Vanda stad (92-410-13-28)

HEL 2012-013455 T 10 01 00

Västersundomgränden 8

Beslut

Nämnden beslöt att av ***** köpa den i Västersundom by av Vanda stad belägna ca 2,826 ha stora obebyggda fastigheten Kålkärr, fastighetsbeteckning 92-410-13-28, fri från gravationer för en köpesumma om 380 000 euro på följande villkor:

1. Köpesumman betalas vid köpetillfället.
2. Säljaren förbehåller sig besittningsrätten till det på kartbilagan märkta ca 1,9 ha stora åkerområdet till den 31.12.2017.
3. Säljaren svarar för fastighetsskatten för år 2012.
4. I övrigt tillämpas stadens normala villkor vid fastighetsköp som framgår ur köpebrevsutkastet i bilaga nr 1.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Tom Qvisen, projektchef, telefon: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Bilagor

- | | |
|---|---|
| 1 | Sekretessbelagd (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.) |
| 2 | Tarjous - Offert |
| 3 | Kartat - Kartor |

Utdrag

Utdrag
Säljare
Tomtavdelningen

Förvaltningen

Bilagor till utdrag
Omprövning, fastighetsnämnden
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag



18.10.2012

Nämnden torde besluta att av ***** köpa den i Västersundom by av Vanda stad belägna ca 2,826 ha stora obebyggda fastigheten Kålkärr, fastighetsbeteckning 92-410-13-28, fri från gravationer för en köpesumma om 380 000 euro på följande villkor:

1. Köpesumman betalas vid köpetillfället.
2. Säljaren förbehåller sig besittningsrätten till det på kartbilagan märkta ca 1,9 ha stora åkerområdet till den 31.12.2017.
3. Säljaren svarar för fastighetsskatten för år 2012.
4. I övrigt tillämpas stadens normala villkor vid fastighetsköp som framgår ur köpebrevsutkastet i bilaga nr 1.

Föredraganden

Offerten

Det med säljaren uppnådda förhandlingsresultatet motsvarar beslutsförslaget. Offerten finns i bilaga nr 2. Säljaren har godkänt utkastet till köpebrev i bilaga nr 1.

Fastighetsuppgifterna

Kartorna över den obebyggda fastigheten framgår i bilaga nr 3.

Fastighetens areal är ca 2,826 ha och den består av skogs- och åkermark som sluttar mot söder. Fastigheten gränsar i norr mot Borgåleden. Fastigheten korsas av en järnvägen till Nordsjö.

I utkast B till generalplanen över Östersundom är fastigheten anvisad som arbetsplatsområde. Områdets stads/kommunstyrelser har godkänt generalplaneskissen som grund för den fortsatta planeringen.

Förhandlingarna

Vid förhandlingarna med markägaren har uppnåtts ett förhandlingsresultat som motsvarar offerten. Köpesumman motsvarar ca 13,45 euro/m².

Köpesumman kan med beaktande av fastighetens läge och egenskaper anses vara godtagbar för staden och motsvara fastighetens gängse värde.

Motiveringar

Fastigheten ligger på ett centralt område invid Ringväg III och Borgåleden. Fastigheten gränsar till en fastighet ägd av Vanda stad



18.10.2012

och till en större fastighetshelhet ägd av Helsingfors stad. Efter köpet är närområdet helt i städernas ägo.

Köpet har diskuterats med Vanda stads företagsservice. Fastigheten är avsedd att användas som bytesmark vid ett markbyte mellan Helsingfors och Vanda. Bytet gäller de av Vanda stad ägda markerna i den sk. Västerkullakilen i Helsingfors.

Anskaffandet av fastigheten underlättar anskaffandet av mark i den sk. Västerkulla kilen och är sålunda i enlighet med staden markanskaffningspolitik.

Helsingfors stad äger ca 74 ha på den del av Östersundom generalplaneområde som ligger i Vanda stad. Vanda stad äger i sin tur ca 45 ha i Helsingfors i den sk. Västerkulla kilen, där Helsingfors stads markäggande är obefintligt. I Östersundom äger Helsingfors stad för närvarande ca 1 060 ha, vilket utgör ca 36 % av landarealen. Helsingfors och Vanda städers samt Sibbo kommuns markäggar på Östersundoms generalplaneområde framgår ur bilaga nr 3.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Tom Qvisen, projektchef, telefon: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Bilagor

- | | |
|---|---|
| 1 | Sekretessbelagd (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.) |
| 2 | Tarjous - Offert |
| 3 | Kartat - Kartor |

Utdrag

Utdrag
Säljare

Tomtavdelningen

Förvaltningen

Bilagor till utdrag

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



§ 537

**Asuinkerrostalotontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen
(Oulunkylä, Maunula, tontti 28214/1)**

HEL 2012-013702 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 S1, Maunulantie 17-19

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28214 tontin nro 1 (os. Maunulantie 17-19) maanvuokrasopimusta (nro 9182) 31.12.2041 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra tarkistetaan 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

2

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

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

4

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

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

5

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.



18.10.2012

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

6

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

7

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1128-73)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo ja Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä,



18.10.2012

Maunula) korttelin nro 28214 tontin nro 1 (os. Maunulantie 17-19) maanvuokrasopimusta (nro 9182) 31.12.2041 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra tarkistetaan 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

2

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

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

4

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

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

5

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

6

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



18.10.2012

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

7

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1128-73)

Tiivistelmä

Asuinkerrostalotontti 28214/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Tontilla sijaitsee aravarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Mainitulla tontilla sijaitsevat aravavuokratalot tulisi peruskorjata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto hoitaa kohteen peruskorjauksen rakennuttamisen. Peruskorjaustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2013 alussa.

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys) ja tontin maanvuokrasopimuksen tulisikin olla voimassa lainan ajan. Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Tontin vuokrasopimuksen jatkamista esitetään 31.12.2041 saakka siten, että tontin maanvuokra tarkistetaan alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä 1.1.2036 alkaen.

Esittelijä

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.1971 (821 §) vuokrata tontin Kiinteistö Oy Maunulantie 19:lle ajaksi 1.8.1971 - 31.12.2035.



18.10.2012

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

Vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata po. tontilla sijaitsevat aravavuokratalot ARA:n hyväksymällä perusparannuskorkotukilainalla.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

Vuokrasopimuksen jatkaminen

Kiinteistölautakunta päättää johtosäännön mukaan tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan.

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2041 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Rakennuttajana toimivan ATT:n ilmoituksen mukaan ARA on hyväksyy vuokra-ajan pidennyksen 31.12.2041 saakka.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2035 saakka ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa yhtiön valitseman valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on lautakunnan aiemmin vastaavissa tapauksissa tekemien päätösten mukainen.

Muut ehdot



18.10.2012

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä lisäksi nykyisin sopimukseen liitettäviä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo ja Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti



§ 538

Autopaikkatontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Oulunkylä, Maunula, tontti 28271/2)

HEL 2012-013705 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 S1, Kuusikkotie 5

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28271 tontin nro 2 (os. Kuusikkotie 5) maanvuokrasopimusta (nro 9183) 31.12.2041 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra tarkistetaan 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3

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

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

4

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

5



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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

6

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

7

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A4128-4)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kmo ja Ha

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28271 tontin nro 2 (os. Kuusikkotie 5) maanvuokrasopimusta (nro 9183) 31.12.2041 saakka seuraavin ehdoin:

1



18.10.2012

Vuokra tarkistetaan 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3

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

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospiirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

4

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

5

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

6

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.



7

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A4128-4)

Tiivistelmä

Autopaikkatontti 28271/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Tontille on sijoitettu asuinkerrostalotontin 28214/1 autopaikkoja.

Tontin vuokrasopimuksen jatkamista esitetään 31.12.2041 saakka siten, että tontin maanvuokra tarkistetaan alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä 1.1.2036 alkaen.

Vastaava muutos asuntotontin maanvuokrasopimukseen on erillisenä asiana tällä esityslistalla. Uusi vuokra-aika on yhtenevä autopaikkoja käyttävän asuntotontin kanssa.

Esittelijä

Vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.11.1971 (2048 §) vuokrata tontin Kiinteistö Oy Maunulantie 19:lle ajaksi 1.8.1971 - 31.12.2035.

Tontin vuokraoikeus on siirtynyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Tontille on sijoitettu asuinkerrostalotontin 28214/1 autopaikkoja.

Vuokrasopimuksen jatkaminen

Tontin 28214/1 vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata tontilla sijaitsevat aravavuokratalot ARA:n hyväksymällä perusparannuskorkotukilainalla. Tämän vuoksi vastaava muutos asuntotontin maanvuokrasopimukseen on erillisenä asiana tällä esityslistalla.

Kiinteistölautakunta päättää johtosäännön mukaan tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan.

Tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2035 saakka, ja sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

Muut ehdot



18.10.2012

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä lisäksi nykyisin sopimukseen liitettäviä vuokran tarkistamiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kmo ja Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 539

Pohjois-Haagan liike- ja toimistotontin, huoltoasematontin sekä autopaikkatontin osan vuokraaminen Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakauppaa varten (Haaga, tontit 29146/12, 15 ja 16)

HEL 2012-011720 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 P1, Eliel Saarisen tie 5

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 (noin 2 793 m²) ja huoltoasematontin 29146/16 (noin 1 750 m²) päivittäistavarakauppaa varten ajaksi 1.12.2012 - 30.11.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 280 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuokra 1.12.2012 - 31.3.2014 on 56 696 euroa.

2

Huolto- tai jakeluasemaa ei saa sijoittaa vuokra-alueelle ilman vuokranantajan lupaa.

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

4

Vuokra-alue on rakennettava valmiiksi ja otettava käyttöön viimeistään 30.6.2014.



18.10.2012

Vuokra-alueelle saa toteuttaa enintään 1 900 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan pysäköintialueineen.

Vuokra-alueelle toteutettua rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen viipymättä.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

5

Tontin 29146/12 maaperän ei tiedä olevan pilaantunut. Mikäli alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Tontin 29146/16 maaperä on kunnostettu ympäristövalvontapäällikön 24.6.2011 (56 §) antaman päätöksen mukaisesti alempaan ohjearvotasoon. Tontin ja Eliel Saarisen tien rajalle käytössä olleen putkilinjan alle kuitenkin jäi 20 metrin matkalle kunnostustavoitteet ylittäviä maita. Kunnostamaton alue on merkitty huomiorakenteella. Mikäli tämä alue tulee kaivettavaksi tai alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

6

Vuokranantajalla tai tämän kulloinkin määräämällä on oikeus korvauksetta pitää, käyttää ja ylläpitää vuokratun tontin 29146/12 pohjoisreunassa asemakaavaan nro 11590 merkitylle ajo-oikeus-alueelle ja edelleen tontin 29146/16 läpi Walentin Chorellintielle saakka toteutettuja kunnallisteknisiä putkia ja johtoja.



Vuokralainen on velvollinen rakentamaan tontit niin, ettei siitä aiheudu vahinkoa, haittaa eikä ylimääräisiä kustannuksia putkien ja johtojen käytölle ja ylläpidolle.

7

Vuokranantajalla ja korttelin nro 29146 tonttien muilla vuokralaisilla on oikeus korvauksetta käyttää vuokra-alueella sijaitsevan tontin 29146/12 pohjoisreunassa asemakaavaan nro 11590 merkittyä ajo-oikeusaluetta ajo-, kulku- ja pelastusyhteytenä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ajo-oikeusalueen hoidosta ja ylläpidosta.

8

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

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

9

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen 1 §:n 6 -kohtaa, 2 §, 3 §:n 1-6 -kohtia, 4 §, 5 §:n 1, 2 ja 4-7-kohtia, 6 §, 9 §, 10 §:n 1- ja 3, 12 §, 13 §, 14 §:n 1-3 kohtia, 14 §:n 1-3 kohtia, 16 - 18 § ja 20 - 22 §.

(L1129-42)

B

Lautakunta päätti vuokrata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosassa (Haaga) sijaitsevan, liitteenä nro 2 olevasta kartasta ilmenevän likimäärin 1 000 m²:n suuruisen suunnitellun autopaikkatontin nro 15 eteläosan tonteille 29146/12 ja 16 toteutettavan päivittäistavarakaupan lisäpysäköintialueeksi 1.12.2012 lukien 30.11.2042 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 200 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.



18.10.2012

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

Vuokra 1.12.2012 - 31.3.2014 on 4 973 euroa.

2

Vuokraoikeutta ei saa siirtää muutoin kuin tonttien 29146/12 ja 16 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirron yhteydessä samalle vuokralaiselle.

3

Vuokra-alue on rakennettava valmiiksi ja otettava käyttöön viimeistään 30.6.2014.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokra-alueelle saa toteuttaa vain päivittäistavarakaupan lisäpysäköintialueen ja keräyspisteen.

Pysäköintialueen ja keräyspisteen siisteyteen on kiinnitettävä erityistä huomioita huomioon ottaen sen länsipuolella olevien asuintalojen viihtyisyys. Siltä osin kuin aluetta ei käytetä pysäköintiin, se on pidettävä nurmetettuna tai muutoin siistissä kunnossa.

4

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle selvityksen vuokra-alueen toteutuskustannuksista erittelyineen 30.6.2014 mennessä jäljempänä sanottujen korvausten arviointia varten.

5

Vuokra-alue on kunnostettu ympäristövalvontapäällikön 24.6.2011 (56 §) antaman päätöksen mukaisesti alempaan ohjearvotasoon. Mikäli alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

6



18.10.2012

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokra-alueen maanvuokrasopimus päättymään, jos vuokra-alue tarvitaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen velvoiteautopaikkojen toteuttamiseen. Irtisanomisaika on 24 kuukautta.

Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan edellä mainitun takia, vuokranantaja sitoutuu ottamaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen kanssa LPA-tontista 29146/15 tehtävään maanvuokrasopimukseen ehdon, että tämän on korvattava vuokralaiselle pysäköintipaikkojen rakentamisesta aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset huomioon ottaen niiden luovutushetken ikä, kunto ja käyttökelpoisuus asuinkorttelin pysäköintipaikkojen järjestämiseen.

Irtisanomistapauksessa vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät etsimään ja neuvottelemaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen kanssa ratkaisun, mikä mahdollistaa kaupalle edelleen myös lisääutopaikkoja entiseltä vuokra-alueelta.

7

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokra-alueen maanvuokrasopimus päättymään, jos LPA-tontille 29146/15 toteutetaan pysäköintikansi toimistokorttelin nro 29154 ja asuinkorttelin nro 29146 autopaikoitusta varten. Irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan edellä mainitun takia, vuokranantaja sitoutuu ottamaan LPA-tontista tai sen osasta tehtävään vuokrasopimukseen ehdon, että kannenosan toteuttajan on korvattava puolet vuokra-alueen menettäneelle vuokralaiselle vuokra-alueen rakentamisesta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista huomioon ottaen luovutushetken ikä ja kunto siltä osin kuin ne eivät jää pysäköintikannen osan alle ja ovat edelleen käyttökelpoisia.

Lisäksi edellä sanottuun LPA-tontista tai sen osasta tehtävään vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on oikeus saada käyttöönsä entiselle alueelle jäävät autopaikat lisäpysäköintipaikoiksi arkisin klo 17 - 06 sekä viikonloppuisin ja arkipyhin siltä osin kuin niitä ei tarvita asuinkorttelin nro 29146 mahdollisten puuttuvien velvoiteautopaikkojen toteuttamiseen ja ne eivät jää edellä sanotun pysäköintikannen osan alle maksamalla puolet vuokra-alueen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Edellä mainittu käyttöoikeus alkaa, kun pysäköintikannen osa on valmis ja käyttöön otettu.

Edelleen edellä sanottuun LPA-tontista tai sen osasta tehtävään maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on oikeus saada käyttöönsä LPA-tontille toteutetun pysäköintikannen alta 40



lähintä eteläreunassa sijaitsevaa kannenalaista autopaikkaa päivittäistavarakaupan lisäpysäköintipaikoiksi arkisin klo 17 - 06 sekä viikonloppuisin ja arkipyhin maksamalla puolet paikkojen kohtuullista ja tarpeellisista toteutus- ja ylläpitokustannuksista.

8

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

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

9

Muutoin noudatetaan autopaikoitusalueen vuokrasopimuslomakkeen 1 §:n 5- ja 6 -kohtia, 4 §, 12 §, 13 §, 14 §:n 1 - 3 kohtia, 17 §, 18 § ja 20 – 22 §.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen A kohtaan lisätään uusi ehto 2 niin, että ehto 2 muuttuu samalla ehdoksi 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Karttaliite |
| 3 | Asemakaavakartta 11580 |
| 4 | Asemakaavakartta 11590 |
| 5 | Havainnekuva kaupasta |
| 6 | Havainnekuva pysäköintilaitoksesta |

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2



18.10.2012

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 (noin 2 793 m²) ja huoltoasematontin 29146/16 (noin 1 750 m²) päivittäistavarakauppaa varten ajaksi 1.12.2012 - 30.11.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 280 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuokra 1.12.2012 - 31.3.2014 on 56 696 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Vuokra-alue on rakennettava valmiiksi ja otettava käyttöön viimeistään 30.6.2014.

Vuokra-alueelle saa toteuttaa enintään 1 900 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan pysäköintialueineen.

Vuokra-alueelle toteutettua rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen viipymättä.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

4



18.10.2012

Tontin 29146/12 maaperän ei tiedä olevan pilaantunut. Mikäli alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Tontin 29146/16 maaperä on kunnostettu ympäristövalvontapäällikön 24.6.2011 (56 §) antaman päätöksen mukaisesti alempaan ohjearvotasoon. Tontin ja Eliel Saarisen tien rajalle käytössä olleen putkilinjan alle kuitenkin jäi 20 metrin matkalle kunnostustavoitteet ylittäviä maita. Kunnostamaton alue on merkitty huomiorakenteella. Mikäli tämä alue tulee kaivettavaksi tai alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

5

Vuokranantajalla tai tämän kulloinkin määräämällä on oikeus korvauksetta pitää, käyttää ja ylläpitää vuokratun tontin 29146/12 pohjoisreunassa asemakaavaan nro 11590 merkitylle ajo-oikeus-alueelle ja edelleen tontin 29146/16 läpi Walentin Chorellintielle saakka toteutettuja kunnallisteknisiä putkia ja johtoja.

Vuokralainen on velvollinen rakentamaan tontit niin, ettei siitä aiheudu vahinkoa, haittaa eikä ylimääräisiä kustannuksia putkien ja johtojen käytölle ja ylläpidolle.

6

Vuokranantajalla ja korttelin nro 29146 tonttien muilla vuokralaisilla on oikeus korvauksetta käyttää vuokra-alueella sijaitsevan tontin 29146/12 pohjoisreunassa asemakaavaan nro 11590 merkittyä ajo-oikeusalueetta ajo-, kulku- ja pelastusyhteytenä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ajo-oikeusalueen hoidosta ja ylläpidosta.

7

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.



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

8

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen 1 §:n 6 -kohtaa, 2 §, 3 §:n 1-6 -kohtia, 4 §, 5 §:n 1, 2 ja 4-7-kohtia, 6 §, 9 §, 10 §:n 1- ja 3, 12 §, 13 §, 14 §:n 1-3 kohtia, 14 §:n 1-3 kohtia, 16 - 18 § ja 20 - 22 §.

(L1129-42)

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosassa (Haaga) sijaitsevan, liitteenä nro 2 olevasta kartasta ilmenevän likimäärin 1 000 m²:n suuruisen suunnitellun autopaikkatontin nro 15 eteläosan tonteille 29146/12 ja 16 toteutettavan päivittäistavarakaupan lisäpysäköintialueeksi 1.12.2012 lukien 30.11.2042 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 200 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuokra 1.12.2012 - 31.3.2014 on 4 973 euroa.

2

Vuokraoikeutta ei saa siirtää muutoin kuin tonttien 29146/12 ja 16 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirron yhteydessä samalle vuokralaiselle.

3



18.10.2012

Vuokra-alue on rakennettava valmiiksi ja otettava käyttöön viimeistään 30.6.2014.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokra-alueelle saa toteuttaa vain päivittäistavarakaupan lisäpysäköintialueen ja keräyspisteen.

Pysäköintialueen ja keräyspisteen siisteyteen on kiinnitettävä erityistä huomioita huomioon ottaen sen länsipuolella olevien asuintalojen viihtyisyys. Siltä osin kuin aluetta ei käytetä pysäköintiin, se on pidettävä nurmetettuna tai muutoin siistissä kunnossa.

4

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle selvityksen vuokra-alueen toteutuskustannuksista erittelyineen 30.6.2014 mennessä jäljempänä sanottujen korvausten arviointia varten.

5

Vuokra-alue on kunnostettu ympäristövalvontapäällikön 24.6.2011 (56 §) antaman päätöksen mukaisesti alempaan ohjearvotasoon. Mikäli alueella kuitenkin todetaan pilaantuneita maita, 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. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

6

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokra-alueen maanvuokrasopimus päättymään, jos vuokra-alue tarvitaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen velvoiteautopaikkojen toteuttamiseen. Irtisanomisaika on 24 kuukautta.

Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan edellä mainitun takia, vuokranantaja sitoutuu ottamaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen kanssa LPA-tontista 29146/15 tehtävään maanvuokrasopimukseen ehdon, että tämän on korvattava vuokralaiselle pysäköintipaikkojen rakentamisesta aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset huomioon ottaen niiden luovutushetken ikä, kunto ja käyttökelpoisuus asuinkorttelin pysäköintipaikkojen järjestämiseen.



Irtisanomistapauksessa vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät etsimään ja neuvottelemaan asuinkorttelin nro 29146 vuokralaisen kanssa ratkaisun, mikä mahdollistaa kaupalle edelleen myös lisääutopaikkoja entiseltä vuokra-alueelta.

7

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokra-alueen maanvuokrasopimus päätymään, jos LPA-tontille 29146/15 toteutetaan pysäköintikansi toimistokorttelin nro 29154 ja asuinkorttelin nro 29146 autopaikoitusta varten. Irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Mikäli vuokrasopimus irtisanoaan edellä mainitun takia, vuokranantaja sitoutuu ottamaan LPA-tontista tai sen osasta tehtävään vuokrasopimukseen ehdon, että kannenosan toteuttajan on korvattava puolet vuokra-alueen menettäneelle vuokralaiselle vuokra-alueen rakentamisesta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista huomioon ottaen luovutushetken ikä ja kunto siltä osin kun ne eivät jää pysäköintikannen osan alle ja ovat edelleen käyttökelpoisia.

Lisäksi edellä sanottuun LPA-tontista tai sen osasta tehtävään vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on oikeus saada käyttöönsä entiselle alueelle jäävät autopaikat lisäpysäköintipaikoiksi arkisin klo 17 - 06 sekä viikonloppuisin ja arkipyhin siltä osin kuin niitä ei tarvita asuinkorttelin nro 29146 mahdollisten puuttuvien velvoiteautopaikkojen toteuttamiseen ja ne eivät jää edellä sanotun pysäköintikannen osan alle maksamalla puolet vuokra-alueen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Edellä mainittu käyttöoikeus alkaa, kun pysäköintikannen osa on valmis ja käyttöön otettu.

Edelleen edellä sanottuun LPA-tontista tai sen osasta tehtävään maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on oikeus saada käyttöönsä LPA-tontille toteutetun pysäköintikannen alta 40 lähintä eteläreunassa sijaitsevaa kannenalaista autopaikkaa päivittäistavarakaupan lisäpysäköintipaikoiksi arkisin klo 17 - 06 sekä viikonloppuisin ja arkipyhin maksamalla puolet paikkojen kohtuullista ja tarpeellisista toteutus- ja ylläpitokustannuksista.

8

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

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



9

Muutoin noudatetaan autopaikoitusalueen vuokrasopimuslomakkeen 1 §:n 5- ja 6 -kohtia, 4 §, 12 §, 13 §, 14 §:n 1 - 3 kohtia, 17 §, 18 § ja 20 – 22 §.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Ruokakesko Oy:lle vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Haagan Eliel Saarisen tien pohjoisreunasta liike- ja toimistotontti 29146/12 ja sen viereinen huoltoasematontti nro 29148/16 päivittäistavarakauppaa (enintään 1 900 k-m²) ja sen pysäköintiä varten ajaksi 1.12.2012 - 30.11.2042.

Ruokakesko Oy:n on tarkoitus toteuttaa vuokrattaville tonteille enintään 1 900 k-m²:n suuruinen K-Supermarket. Rakentaminen alkaa tämän vuoden lopulla ja kaupan arvioidaan valmistuvan vuoden 2013 loppuun mennessä. Tontin vuokra perustuu pääoma-arvoon 448 e/k-m². Lisäksi Ruokakesko Oy:lle esitetään vuokrattavaksi edellä mainittujen tonttien pohjoispuolelle jäävä noin 1 000 m²:n suuruinen LPA-tontin 29146/15 käyttämätön osa kaupan lisäpysäköintialueeksi siihen saakka, kunnes se tarvitaan naapuritonttien pysäköintijärjestelyihin.

Esittelijä

Hakemus ja neuvottelut

Ruokakesko Oy pyytää 21.8.2012 päivätyssä hakemuksessaan, että sille vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Pohjois-Haagan korttelissa nro 29146 sijaitseva liike- ja toimistotontti nro 12 (noin 2 793 m²) ja huoltoasematontti nro 16 (noin 1 750 m²) päivittäistavarakauppaa ja sen pysäköintiä varten.

Lisäksi Ruokakesko Oy on neuvotteluissa esittänyt, että sille vuokrattaisiin toistaiseksi po. olevien tonttien pohjoispuolella oleva noin 1 000 m²:n suuruinen määräala LPA-tontista 29146/15 kaupan lisäpysäköintialueeksi.

Ruokakesko Oy:n on tarkoitus toteuttaa enintään 1 900 k-m²:n suuruinen K-Supermarket -päivittäistavarakauppa ja sen pysäköintialue po. tonteille. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2012. Rakennuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2013 loppuun mennessä.

Hakemus ja kartta lisävuokra-alueesta ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Liike- ja toimistotontin ja huoltoaseman tontin varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 21.11.2011 (1061 §) varata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan



liike- ja toimistotontin nro 12 (K, 2 793 m²) ja huoltoasematontin nro 16 (LH, 1 750 m²) enintään 1 900 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka.

Asemakaava- ja tonttitilanne

Liike- ja toimistotontin 29146/12 asemakaavamuutos nro 11590 tuli voimaan 4.4.2008. Asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa Eliel Saarisen ja Maiju Lassilan tien väliin jäävälle tontille liike- ja toimistorakennuksen (K, 2 793 m², 3 700 k-m²) niin, että tontin länsiosaan sijoittuu kaksikerroksinen rakennusosa (1 500 k-m²) ja itäpäähän viisikerroksinen rakennusosa (2 200 k-m²). Tontille saa asemakaavamuutoksen mukaan toteuttaa enintään 1 900 k-m² myymälätilaa. Tontin toteuttaminen edellyttää uuden katuyhteyden toteuttamista Eliel Saarisen tieltä Maiju Lassilan tielle sekä katu- ja kunnallisteknisiä muutoksia tontille ja Eliel Saarisen tielle.

Edellä mainitun liike- ja toimistorakennustontin vieressä sijaitsevalle huoltoasematontille 29146/16 on puolestaan voimassa asemakaavamuutos nro 11580. Asemakaavamuutos tuli myös voimaan 4.4.2008. Asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa tontille enintään kaksikerroksisen huoltoaseman jakeluasemakatoisineen ja pysäköintialueineen (LH, 1 750 m², e=0,5 eli 875 k-m²).

Rakennusvirasto on juuri saanut tehtyä tarvittavat välttämättömät katu- ja kunnallistekniset muutokset, joten tontit ovat rakentamis- ja luovutuskelpoisia.

Lyhytaikainen maanvuokrasopimus

Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö vuokrasi 29.8.2012 (166 §) Ruokakesko Oy:lle hakemuksen kohteena olevat tontit 29146/12 ja 29146/16 ajaksi 1.9.2012 - 28.2.2013 rakennuslupan hakemista varten.

Lisäksi hakijan pyynnöstä tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa edellä sanottua vuokrauspäätöstä 20.9.2012 (182 §) niin, että vuokraus koskee myös 1 000 m²:n määräalaa LPA-tontista 29146/15. Muutos on tarpeen, koska hakija joutuu rakennuslupaa hakiessaan kerralla esittämään kaupan pysyvän ja tilapäisen pysäköintiratkaisun.

Liike- ja toimistotontin ja huoltoasematontin pitkäaikainen vuokraaminen

Esittelijän mielestä liike- ja toimistotontti 29146/12 ja huoltoasematontti 29146/16 tulisi vuokrata Ruokakesko Oy:lle ajaksi 1.12.2012 - 30.11.2042.



18.10.2012

Vuokra määräytyisi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1865)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1865)
1 900	24	448	2 280	42 522

(1 900 k-m² x 24 e/k-m² x 5 % x Ind. 18,65.)

Lisäksi esittelijän mielestä Ruokakesko Oy:lle voitaisiin vuokrata toistaiseksi po. tonttien pohjoispuolelle jäävä noin 1 000 m²:n suuruinen käyttämätön määräala LPA-tontista 29146/15 pysäköintialueeksi vuokran määräytyessä nykyrahassa pääoma-arvon 75 e/m² mukaan. Määräala jäi käyttämättömäksi sen jälkeen, kun siltä purettiin vanha huoltoasemarakennus.

Vuokra määräytyisi seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1865)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1865)
1000	4	75	200	3730

(1000 m² x 4 e/m² x 5 % x ind. 18,65)

Määräalalle ei ole näköpiirissä välitöntä muuta tarvetta, mutta tilanne saattaa kuitenkin muuttua, kun toimistokorttelin nro 29154 rakentaminen, LPA-tontille 29146/15 alustavasti suunnitellun yhteisen pysäköintikannan rakentaminen ja/tai asuinkorttelin nro 29146 mahdollisesti puuttuvien asemakaavan mukaisten velvoiteautopaikkojen järjestäminen alkaa. Päätösehdotuksessa esitetään tätä varten otettavaksi erityisehdot sopimuksen irtisanomisajoista ja tämän jälkeisistä autopaikkajärjestelyistä.

Liitteenä nro 6 on havainnekuva alueelle suunnittelusta pysäköintiratkaisusta.

Muutoin maanvuokrasopimukseen esitettävät ehdot ovat tavanomaisia ja ne ilmenevät päätösehdotuksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



18.10.2012

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Karttaliite
- 3 Asemakaavakartta 11580
- 4 Asemakaavakartta 11590
- 5 Havainnekuva kaupasta
- 6 Havainnekuva pysäköintilaitoksesta

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 20.09.2012 § 182

HEL 2012-011720 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 P1, Eliel Saarisen tie 5

Päätös

Kiinteistöviraston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 (noin 2 793 m²) ja huoltoasematontin nro 16 (noin 1 750 m²) vuokrauspäätöstään 29.8.2012, 166 § siten, että vuokra-alue käsittää lisäksi liitteen 2 mukaisen määräalan pysäköintitontista nro 29146/15 (noin 1 000 m²). Muutoin noudatetaan aikaisemman päätöksen vuokraehtoja.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöviraston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö päätti 29.8.2012, 166 § vuokrata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 (noin 2 793 m²) ja huoltoasematontin nro 16 (noin 1 750 m²) enintään 1 900 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen rakennusluvan hakemista varten 1.9.2012 - 28.2.2013.



18.10.2012

Ruokakesko Oy on sittemmin ilmoittanut, että liitteen 2 mukainen määräala tulisi myös vuokrata sille, koska rakennusvalvonta edellyttää että rakennuslupa haetaan samalla kertaa myös liitteen 2 mukaiselle määräalalle tuleville tilapäisille autopaikoille.

Vuokraukselle ei ole estettä, koska po. tontit ovat luovutuskelpoisia ja kaupunginhallitus on varannut tontit nro 29146/12 ja 16 Ruokakesko Oy:lle 31.12.2012 saakka päivittäistavarakaupan ja sen pysäköinti-alueen suunnittelua ja rakentamista varten.

(L1129-42)

29.8.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Kaattari Anne, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi



§ 540

D-asemaa koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Tattarisuolla

HEL 2012-007182 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T2, Kaasutintie 19, Kytkintie 20

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Oy Teboil Ab:lle miehittämätöntä raskaankaluston dieselpolttoaineen jakelulaitetta varten Helsingin kaupungin 41. kaupunginosasta (Suurmetsä) asemakaavassa LP-alueeksi merkitystä Tapanilan kylän tilasta RN:o 3:69 vuokratun noin 750 m²:n suuruisen määräalan vuokrausta 1.1.2013 - 31.12.2017 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra on 8 000 euroa/vuosi.

2

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2141-4)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne jatkaa Oy Teboil Ab:lle miehittämätöntä raskaankaluston dieselpolttoaineen jakelulaitetta varten Helsingin kaupungin 41. kaupunginosasta (Suurmetsä) asemakaavassa LP-alueeksi merkitystä Tapanilan kylän tilasta RN:o 3:69 vuokratun noin 750 m²:n suuruisen määräalan vuokrausta 1.1.2013 - 31.12.2017 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:



1

Alueen vuosivuokra on 8 000 euroa/vuosi.

2

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2141-4)

Esittelijä

Hakemus

Oy Teboil Ab pyytää, että yhtiölle Tattarisuolta raskaankaluston miehittämätöntä jakelulaitetta varten vuokratun alueen vuokrasopimusta jatkettaisiin 1.1.2013 lukien 10 vuodella.

Asemakaavatiedot

Vuokra-alue sijaitsee 11.8.1987 vahvistetun asemakaavan nro 9200 mukaisella yleisellä pysäköintialueella (LP), joka on varattu raskaan liikenteen pysäköintiä varten. Kaavan mukaisen pysäköintialueen suuruus on noin 4 654 m², ja siitä on vuokrattu tällä hetkellä D-asema-alueen lisäksi varastoalueet Palmialle sekä Virberg Oy:lle.

Vuokraus

Lautakunta vuokrasi 10.9.2002 (582 §) hakijalle miehittämätöntä raskaankaluston dieselpolttoaineen jakelulaitetta varten noin 750 m²:n suuruisen alueen 4 250 euron vuosivuokrasta ajaksi 1.10.2002 - 31.12.2007. Sopimusta on jatkettu 31.12.2012 saakka ja myyntitietojen perusteella vuokra tarkistettiin 7 000 euroksi/vuosi (Klk 20.11.2007, 974 §).

Vuokrasopimuksen jatkaminen ja vuokra

Tällä hetkellä ei ole tiedossa, milloin kaupunki rakentaisi LP-alueen yleistä pysäköintiä varten, joten vuokrausta voitaisiin jatkaa 31.12.2017 saakka.

Nykyinen vuosivuokra on alhaisempi kuin laskennallinen vertailuvuokra. Vuokra-ajan ja vuokramiehen esittämien myyntitietojen perusteella vuosivuokra tulisi tarkistaa 8 000 euroksi/vuosi.

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



18.10.2012

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 541

**Töölönlahden maanalaisen alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy
Alvar Aallon katu 3:lle (Töölönlahden yleinen katualue)**

HEL 2012-013109 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T3, Alvar Aallon katu

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 3:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Töölön kylän tilasta RN:o 1:23 asemakaavassa katuaukioksi merkityltä alueelta liitteen nro 2 mukaisen yhteensä noin 512 m²:n suuruisen maanalaisen alueen naapuritontille 2017/3 toteutettavan toimistotalon tarvitsemien maanalaisten varasto-, pysäköinti- ja sosiaalityötilojen toteuttamista ja käyttöä varten ajaksi 1.11.2012 – 31.10.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 178 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 1.4.

Vuokra 1.11.2012 - 31.3.2014 on 4 721 euroa.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään lain mukaista viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta eikä sille rakennettuja tiloja kolmannelle.



3

Vuokralainen ei saa alivuokrata eikä luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa kolmansien käytettäväksi. Tämän estämättä vuokralainen saa vuokrata ja luovuttaa vuokra-alueelle toteuttamiaan tiloja kolmansille vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

4

Vuokralainen suunnittelee omalla kustannuksellaan vuokra-alueelle tilat sekä hankkii rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan ja muut rakentamisen ja käytön edellyttämät viranomaisluvut.

Lisäksi vuokralaisen tulee hyväksyttää vuokra-alueen suunnitelmat ja kantavuuslaskelmat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla ja hankkia kustannuksellaan tilojen toteuttamiseen ja käyttöön mahdollisesti tarvittavat naapurikiinteistöjen omistajien luvat.

Tilat tulee toteuttaa em. lupien mukaisesti.

5

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan rakentamaan tilat valmiiksi 30.6.2012 mennessä.

Tiloja ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos vuokra-alueelle sijoittuvat tilat osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, ne on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

6

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa tilat siten, ettei niiden toteuttamisesta eikä käytöstä aiheudu vahinkoa eikä haittaa lähiympäristön mahdollisille rakennuksille, maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille, puistoille, rautatiealueelle ja sen liikenteelle, yhdyskuntateknisille verkostoille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Lisäksi vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa vuokra-alueelle sijoittuvat tilat siten, ettei vuokra-alueen ja sen ympäristön mahdollinen orsi- ja pohjavesi haitallisesti alene. Vaadittaessa pohjaveden hallinnasta on esitettävä erikseen suunnitelma rakennusvalvontaviraston hyväksyttäväksi.



18.10.2012

Vuokralainen sopii kaikista vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön mahdollisesti edellyttämistä johto-, laite- ja kunnallistekniikan siirroista omistajien kanssa ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palveluyksikön ja liikuntaviraston kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan ja pitämään voimassa vakuutuksen, joka kattaa kaupungille ja kolmansille vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Vuokralaisen on vuokra-alueella tapahtuvan rakentamisen suunnittelussa, rakennustyön suorittamisessa ja työmaan järjestämisessä otettava huomioon työmaan sijainnin asettamat erityisvaatimukset. Työmaa on järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä sitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään rakennustöiden yhteydessä mahdollisesti vaurioituneet kaupungin kadut ja alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Vuokralainen vastaa siitä, että kyseiset on rakennettu uudelleen annettuja lupia ja ohjeita sekä hyvää rakennustapaa noudattaen.

Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön valmistuttua kaupunkimittausosastolle vuokra-alueelle sijoittuvien tilojen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittausosaston hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittausosastolta.

7

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

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen



18.10.2012

maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

8

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen (Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätös 10.3.2011 (24 §) mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt tehdyn kunnostuksen 21.6.2012 päivätyllä kirjeellä.

Vuokra-alueen kunnostuksen loppuraportti ja ympäristökeskuksen hyväksymiskirje ovat sopimuksen liitteinä.

9

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

10

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvät maa-ainekset ovat vuokralaisen omaisuutta.

11

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat tilat ja sen kantavat rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa tilojen rakenteista vesieristyksen suojabetonin yläreunaan saakka, ellei vuokralainen ole toisin sopinut rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa tai rakennussuunnitelmien hyväksymisestä muuta johdu.

12

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.



18.10.2012

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle kohtuullisen ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

13

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokratulle alueelle ja vuokra-alueella sijaitseviin tiloihin vuokralaisen kanssa erikseen sovittavalla tavalla ja ehdoin.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

14

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen ympäristöön muita maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

15

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 27.12.2011 päivättyä Töölönlahden yhteisjärjestelysopimusta ja sen lisäystä siltä osin kuin se koskee vuokra-alueen toteuttamista ja käyttöä.

16

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen luovuttamaan korvauksetta vuokranantajalle vuokra-alueelle toteuttamansa tilat, ellei vuokranantaja edellytä niiden purkamista. Mikäli vuokranantaja ei toisin ilmoita, vuokralainen on tällöin velvollinen poistamaan tiloista sen käyttöön liittymättömän irtaimen omaisuuden ja siivoamaan ja sulkemaan tilat niin, ettei ne täyty vedellä eikä siitä aiheudu vahinkoa eikä haittaa muille rakennuksille, ympäristölle eikä ihmisille.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella



harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos vuokra-alueella sijaitsevilla tiloissa olevan irtaimen omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

18

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.



Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

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

(L1102-5)

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen ensimmäistä kappaletta muutetaan siten, että Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 3:lle vuokrattava noin 512 m²:n suuruinen alue on maanalainen alue.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaava nro 10920
- 5 Yhteisjärjestelysopimus
- 6 Yhteisjärjestelysopimuksen lisäys

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 3:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Töölön kylän tilasta RN:o 1:23 asemakaavassa katuaukioksi merkityltä alueelta liitteen nro 2 mukainen yhteensä noin 512 m²:n suuruisen alueen naapuritontille 2017/3 toteutettavan toimistotalon tarvitsemien maanalaisten varasto-, pysäköinti- ja sosiaalityöjen toteuttamista ja käyttöä varten ajaksi 1.11.2012 – 31.10.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1



18.10.2012

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 178 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 1.4.

Vuokra 1.11.2012 - 31.3.2014 on 4 721 euroa.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään lain mukaista viivästyskorkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta eikä sille rakennettuja tiloja kolmannelle.

3

Vuokralainen ei saa alivuokrata eikä luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa kolmansien käytettäväksi. Tämän estämättä vuokralainen saa vuokrata ja luovuttaa vuokra-alueelle toteuttamiaan tiloja kolmansille vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

4

Vuokralainen suunnittelee omalla kustannuksellaan vuokra-alueelle tilat sekä hankkii rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan ja muut rakentamisen ja käytön edellyttämät viranomaisluvut.

Lisäksi vuokralaisen tulee hyväksyttää vuokra-alueen suunnitelmat ja kantavuuslaskelmat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla ja hankkia kustannuksellaan tilojen toteuttamiseen ja käyttöön mahdollisesti tarvittavat naapurikiinteistöjen omistajien luvat.

Tilat tulee toteuttaa em. lupien mukaisesti.

5



18.10.2012

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan rakentamaan tilat valmiiksi 30.6.2012 mennessä.

Tiloja ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos vuokra-alueelle sijoittuvat tilat osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, ne on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

6

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa tilat siten, ettei niiden toteuttamisesta eikä käytöstä aiheudu vahinkoa eikä haittaa lähiympäristön mahdollisille rakennuksille, maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille, puistoille, rautatiealueelle ja sen liikenteelle, yhdyskuntateknisille verkostoille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Lisäksi vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa vuokra-alueelle sijoittuvat tilat siten, ettei vuokra-alueen ja sen ympäristön mahdollinen orsi- ja pohjavesi haitallisesti alene. Vaadittaessa pohjaveden hallinnasta on esitettävä erikseen suunnitelma rakennusvalvontaviraston hyväksyttäväksi.

Vuokralainen sopii kaikista vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön mahdollisesti edellyttämistä johto-, laite- ja kunnallistekniikan siirroista omistajien kanssa ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palveluyksikön ja liikuntaviraston kanssa. Vuokralainen vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan ja pitämään voimassa vakuutuksen, joka kattaa kaupungille ja kolmansille vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Vuokralaisen on vuokra-alueella tapahtuvan rakentamisen suunnittelussa, rakennustyön suorittamisessa ja työmaan järjestämisessä otettava huomioon työmaan sijainnin asettamat erityisvaatimukset. Työmaa on järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä sitä saa aiheutua vaaraa alueen



tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään rakennustöiden yhteydessä mahdollisesti vaurioituneet kaupungin kadut ja alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Vuokralainen vastaa siitä, että kyseiset on rakennettu uudelleen annettuja lupia ja ohjeita sekä hyvää rakennustapaa noudattaen.

Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueella tapahtuvan rakennustyön valmistuttua kaupunkimittausosastolle vuokra-alueelle sijoittuvien tilojen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittausosaston hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittausosastolta.

7

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

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

8

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen (Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätös 10.3.2011 (24 §) mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt tehdyn kunnostuksen 21.6.2012 päivätyllä kirjeellä.

Vuokra-alueen kunnostuksen loppuraportti ja ympäristökeskuksen hyväksymiskirje ovat sopimuksen liitteenä.

9

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä



18.10.2012

ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

10

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvät maa-ainekset ovat vuokralaisen omaisuutta.

11

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat tilat ja sen kantavat rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa tilojen rakenteista vesieristyksen suojabetonin yläreunaan saakka, ellei vuokralainen ole toisin sopinut rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa tai rakennussuunnitelmien hyväksymisestä muuta johdu.

12

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle kohtuullisen ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

13

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokratulle alueelle ja vuokra-alueella sijaitseviin tiloihin vuokralaisen kanssa erikseen sovittavalla tavalla ja ehdoin.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

14

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen ympäristöön muita maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.



18.10.2012

15

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 27.12.2011 päivättyä Töölönlahden yhteisjärjestelysopimusta ja sen lisäystä siltä osin kuin se koskee vuokra-alueen toteuttamista ja käyttöä.

16

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen luovuttamaan korvauksetta vuokranantajalle vuokra-alueelle toteuttamansa tilat, ellei vuokranantaja edellytä niiden purkamista. Mikäli vuokranantaja ei toisin ilmoita, vuokralainen on tällöin velvollinen poistamaan tiloista sen käyttöön liittymättömän irtaimen omaisuuden ja siivoamaan ja sulkemaan tilat niin, ettei ne täyty vedellä eikä siitä aiheudu vahinkoa eikä haittaa muille rakennuksille, ympäristölle eikä ihmisille.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos vuokra-alueella sijaitsevilla tiloissa olevan irtaimen omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut,



18.10.2012

vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

18

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

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

(L1102-5)

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Alvar Aallon katu 3:lle esitetään vuokrattavaksi ajaksi 1.11.2012 – 31.10.2042 Töölönlahden yleiseltä katualueelta liitteen nro 2 mukainen yhteensä noin 512 m²:n suuruinen alue naapuritontille 2017/3 toteutettavan toimistorakennuksen tarvitsemien maanalaisten varasto-, pysäköinti- ja sosiaali-tilojen toteuttamista ja käyttöä varten. Toimistorakennus tontille 2017/3 ja sen em. tilat valmistuvat marraskuussa 2012.

Esittelijä

Hakemus



18.10.2012

Kiinteistö Oy Helsingin Alvar Aallon katu 3 on 10.7.2012 päivätyssä hakemuksessa pyytänyt noin 512 m²:n suuruisen alueen vuokrausta Töölönlahden korttelien nrot 2017 ja 2016 välistä. Maanalaisiin tiloihin sijoitetaan sosiaali- ja taukotiloja sekä kiinteistön toimintaan liittyviä varastointi- ja pysäköintitiloja. Lisäksi vuokrattavalla alueella toteutetaan ajoyhteysväylä korttelien nrot 2017 ja 2018 kellariin.

Vuokralainen on myöhemmin ilmoittanut alueella sijaitsevan 638,5 k-m², joista 402 k-m² on varastointi- ja pysäköintitiloja sekä 236,5 k-m² sosiaali- ja taukotiloja.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.2.2002 Töölönlahden alueen asemakaavamuutoksen nro 10920, ja se tuli lainvoimaiseksi 2.4.2004. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 124 690 k-m², josta yleisten rakennusten kerrosalan osuus on 49 690 k-m² ja toimisto- ja liikekerrosalan osuus 75 000 k-m².

Asemakaavan mukaan Töölönlahden kortteleihin nrot 2016-2018 rajoittuvalle ma-merkitylle yleiselle alueelle saa sijoittaa maanalaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka saadaan liittää viereisiin rakennuksiin. Kortteleiden nrot 2016 ja 2017 välissä on katuaukio, jolle on merkitty maanalaista rakennusoikeutta 700 k-m². Em. hakijan hakemus kohdistuu likimäärin kyseiselle alueelle.

Lisäksi tontille 2017/3 on asemakaavassa merkitty maanalainen huoltokäytävä, joka palvelee myös tontin eteläpuolelle toteutettavaa korttelia nro 2016 ja tontin pohjoispuolelle toteutettavaa korttelia nro 2018.

Asemakaavamuutos on liitteenä nro 4.

Maanalaisten tilojen vuokraaminen

Esittelijän mielestä hakijan esittämä noin 512 m²:n suuruinen katuaukioalueen alapuolinen alue tulisi vuokrata toimistotalon pysäköinti- ja varastotilojen (402 k-m²) ja sosiaali- ja taukotilojen (236,5 k-m²) toteuttamista ja käyttöä varten Kiinteistö Oy Helsingin Alvar Aallon katu 3:lle ajaksi 1.11.2012 – 31.10.2042.

Vuokra määräytyy vuokra-alueelle tulevien pysäköinti- ja varastotilojen osalta pääoma-arvon 3 e/k-m² (ind. 100, lokakuun 1951) mukaan ja sosiaali- ja taukotilojen osalta 10 e/k-m² (ind. 100, lokakuun 1951) mukaan. Em. vastaavat nykyrahassa pääoma-arvoa 56 euroa pysäköinti- ja varastotilojen osalta ja 187 euroa sosiaali- ja taukotilojen osalta.



18.10.2012

Pysäköinti- ja varastotilojen vuokra määräytyisi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1872)	perusvuosi- vuokra e(ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e(ind. 1872)
402	3	56	60	1129

(402 k-m² x 3 e/k-m² x 5 % x ind. 18,72)

Sosiaali- ja taukotilojen vuokra määräytyisi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1872)	perusvuosi- vuokra e(ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e(ind. 1872)
236,5	10	187	118	2214

(236,5 k-m² x 10 e/k-m² x 5 % x ind. 18,72)

Tonttiosaston osastopäällikkö on 27.12.2011 (10133 §) hyväksynyt Töölönlahden yhteisjärjestelysopimuksen ja sen lisäyksen. Sopimuksessa on sovittu 2.4.2004 lainvoiman saaneen asemakaavamuutoksen nro 10920 käsittämien Töölönlahden korttelien nrot 2014-2018 liike- ja asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä järjestelyistä sisältäen mm. pysäköintiä, ajoyhteyksiä ja maanalaisia tiloja koskevia ehtoja.

Yhteisjärjestelysopimus ja sen lisäys ovat liitteinä nrot 5 ja 6.

Esittelijän mielestä sopimukseen tulee ottaa päätösehdotuksen mukaiset ehdot maanalaisten tilojen toteuttamisesta sekä Töölönlahden alueelle laaditun yhteisjärjestelysopimuksen noudattamisesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaava nro 10920
- 5 Yhteisjärjestelysopimus
- 6 Yhteisjärjestelysopimuksen lisäys



Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2



§ 542

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 9. - 18.10.2012 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	31
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	21
Tilakeskuksen päällikkö	114
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	62 - 64
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	223 - 232
Tonttiosaston osastopäällikkö	163 - 167
Tonttiosaston elinkeino toimiston toimistopäällikkö	198 - 206
Tonttiosaston maanhankintatoimiston toimistopäällikkö	153, 154

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 543

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Lausuntopyyntö: Kaarelan (33. ko) Kuninkaantammen keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12150

HEL 2012-007742

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

5.12.2012/Määräaika/To

2

Toukolan (23.ko) Arabiankatu 8 asemakaavan muutosehdotus nro 12122

HEL 2011-009456

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

14.12.2012/Määräaika/To

3

Lausuntopyyntö: Punavuoren (5. ko) korttelin 114 tontin 16 asemakaavan muutosehdotus nro 12110

HEL 2011-003884

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

5.12.2012/Määräaika/To

4

Malmin (38.ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12143, tontti 38320/7, Latokartanontie 9

HEL 2011-001822

Kiinteistövirasto/Päätätjä

14.12.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:



18.10.2012

1

Lausuntopyyntö: Kaarelan (33. ko) Kuninkaantammen keskustan
asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12150

HEL 2012-007742

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

5.12.2012/Määräaika/To

2

Toukolan (23.ko) Arabiankatu 8 asemakaavan muutosehdotus
nro 12122

HEL 2011-009456

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

14.12.2012/Määräaika/To

3

Lausuntopyyntö: Punavuoren (5. ko) korttelin 114 tontin 16
asemakaavan muutosehdotus nro 12110

HEL 2011-003884

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

5.12.2012/Määräaika/To

4

Malmin (38.ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12143, tontti
38320/7, Latokartanontie 9

HEL 2011-001822

Kiinteistövirasto/Päätätjä

14.12.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer



18.10.2012

Vp/6

§ 544

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 545

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



18.10.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Kirsi Pihlaja

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 02.11.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



18.10.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 524 - 529, 531, 542 - 544 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 533, 545 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 §: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.



18.10.2012

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja



18.10.2012

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

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 530 §

Mikäli hankintaoikaisuvaatimuksen johdosta hankintapäätöstä muutetaan, on asianosaisella oikeus valittaa päätöksestä 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.

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
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300



18.10.2012

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



18.10.2012

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)

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

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.

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING

Protokollets 536 §

Den som är missnöjd med beslutet kan framställa en skriftlig begäran om omprövning. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)



18.10.2012

– av kommunmedlemmarna

Den tid inom vilken omprövning ska begäras

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska inlämnas till Helsingfors stads registratorskontor senast den bestämda tidens sista dag under registratorskontorets öppettid.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet räknas inte in i den bestämda tiden. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får begäran om omprövning inlämnas första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Helsingfors stads fastighetsnämnd.

Omprövningsmyndighetens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postadress: PB10

00099 HELSINGFORS STAD

Faxnummer: (09) 655 783

Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor
Norra esplanaden 11-13

Telefonnummer: (09) 310 13700 (Allmän förvaltning, Energi och Hamnen)

(09) 310 13701 (Stadsplanerings- och fastighetsväsendet)

(09) 310 13702 (Byggnads- och miljöväsendet)

(09) 310 13703 (Bildnings- och personalväsendet)

(09) 310 13704 (Social- och hälsovårdsväsendet)

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.

Formen för och innehållet i begäran om omprövning

Begäran om omprövning ska göras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.



18.10.2012

I begäran om omprövning ska uppges

- det beslut som begäran om omprövning gäller
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs
- vem som begär omprövning
- på vilka grunder den som begär omprövning är berättigad att göra detta
- kontaktuppgifter till den som begär omprövning

Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor