



20.09.2012

Kokousaika 20.09.2012 16:00 - 17:08

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Lohi, Jyrki	
Molander, Sole	
Pihlaja, Kirsi	
Saarinen, Olli	
Soitu, Kermen	
Valve, Tuomo	
Viskari, Tuomas	
Kannus, Kristiina	varajäsen

Muut

Bogomoloff, Harry	kaupunginhallituksen edustaja 478 - 500 §, klo 16:00 - 16:58
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö 478 - 495 §, klo 16:00 - 16:21
Kaartinen, Ilkka	osastopäällikkö
Laaksonen, Heikki	kaupungingeodeetti 478 - 479 §, klo 16:00 - 16:05
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Hakala, Tuomas	projektipäällikkö
	asiantuntija 497 §, klo 16:22 - 16:34

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö

Stauffer



20.09.2012

Vs. virastopäällikkö	§ 478 Kaartinen
Kaupunkimittausosasto	§ 497 ja 499 - 502 Laaksonen
Tilakeskus	§ 479 Hiltunen
Tonttiosasto	§ 480 - 486 Tuuttila
	§ 487 - 496 ja 498



20.09.2012

§	Asia	
478	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
479	Kmo/1	Lausunto hallintokeskukselle rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosääntöjen muutosehdotuksesta
480	Tila/1	Asunto Oy Sturio Bostads Ab -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 351 - 400 myynti
481	Tila/2	Asunto Oy Runeberginkatu 17 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 341 - 368 myynti
482	Tila/3	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnesta koskien Hakaniemen kauppahallin hankesuunnitelman ja maanalaisten tilojen tarveselvityksen vuorovaikutusta
483	Tila/4	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista
484	Tila/5	Väistötilojen vuokra-ajan pidentäminen Roihuvuoressa
485	Tila/6	Metallica-pajan perusparannuksen, Holkkitie 5, hankesuunnitelman hyväksyminen
486	Tila/7	Eesitys kaupunginhallitukselle Virastotalo K31:n ravintolapanimon sekä uuden huoltoportaan ja -hissin rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
487	To/1	Asuinkerrostalotontin myyminen osto-option perusteella ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Hermannin, tontti 21008/4)
488	To/3	Lausunto kaupunginhallitukselle liittyen kirjelmään, joka koskee yleisten rakennusten tontin (Y) 40063/4 käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvää menettelyä (Suutarila, tontti 40063/4)
489	To/4	Eesitys kaupunginhallitukselle Vallilan toimistotontin varaamiseksi Akava ry:n uuden toimitalon suunnittelua varten (22400/1)
490	To/5	Hakemus Mannerheimintien toimistotontin varauksen jatkamisesta pientoimistokeskuksen suunnittelua varten (Ruskeasuo, tontti 16748/4)
491	To/6	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen osto-oikeudella Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20807/1)



20.09.2012

492	To/7	Hitas-puitehinnan tarkistaminen Honkasuon Haapaperhosen alueella
493	To/8	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukalle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36120/3)
494	To/9	Huoltoasematonttia koskevan vuokrasopimuksen uusiminen ja vuokraajan jatkaminen Pitäjänmäessä (tontti 46026/3)
495	To/10	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kullamurulle sekä teollisuusrakennusten tontin vuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Vallila, tontti 22534/13)
496	To/11	Tontin myyminen osto-option perusteella Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle (Viikki, Latokartano, tontti 36245/3)
497	Vp/6	Asiantuntijan kuuleminen
498	To/2	Kalasataman Fiskarin korttelin tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10590/1 - 3)
499	Vp/2	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
500	Vp/3	Pyydetty kaavalausunnot
501	Vp/4	Viraston tiedotuksia
502	Vp/5	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 478

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Lohen (varalla Pihlaja) ja Ekholm-Talaksen (varalla Viskari) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 479

Lausunto hallintokeskukselle rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosäntöjen muutosehdotuksesta

HEL 2011-008238 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa hallintokeskukselle rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosäntöjen muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Lautakunta puoltaa ehdotusta rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosäntöjen muuttamisesta siten, että kiinteistörekisterin pitäjän määrääminen ja valvominen siirretään rakennuslautakunnalta kiinteistölautakunnan tehtäväksi ja kiinteistöviraston kaupunkimittaussosaston toimialamääritykseen lisätään kiinteistörekisterin pito.

Esittelijä

kaupungeingeodeetti
Heikki Laaksonen

Lisätiedot

Irma Hortling, talouspäällikkö, puhelin: 310 31932
irma.hortling(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Perustelumistio johtosäntömuutokset Rakvv+Ksv+HKR+Kv
- 2 Johtosäntömuutokset Rakvv+Ksv+HKR+Kv Stkn ehdotus

Otteet

Ote

Hallintokeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa hallintokeskukselle rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosäntöjen muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Lautakunta puoltaa ehdotusta rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen johtosäntöjen muuttamisesta siten, että kiinteistörekisterin pitäjän määrääminen ja valvominen siirretään rakennuslautakunnalta kiinteistölautakunnan tehtäväksi ja kiinteistöviraston kaupunkimittaussosaston toimialamääritykseen lisätään kiinteistörekisterin pito.



20.09.2012

Esittelijä

Nykyisen johtosäännön perusteella rakennuslautakunta on määrännyt kiinteistörekisterin pitäjän ja valvonut tämän toimintaa. Voimassa olevan kiinteistörekisterilain mukaan kiinteistörekisterin pitäjän määrää kunta, joten laissa tätä tehtävää ei ole erityisesti osoitettu rakennuslautakunnalle. Tehtävän siirtäminen kiinteistölautakunnalle on näin ollen mahdollista. Tämä olisi myös hallinnon selkeyttämisen kannalta perusteltua, koska kiinteistörekisterin pidon operatiivinen vastuu on tähänkin asti ollut kiinteistöviraston kaupunkimittaustalostolla ja erityisesti siellä työskentelevällä kiinteistörekisterin pitäjällä.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa hallintokeskukselle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

kaupungeingeodeetti
Heikki Laaksonen

Lisätiedot

Irma Hortling, talouspäällikkö, puhelin: 310 31932
irma.hortling(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Perustelumistio johtosääntömuutokset Rakvv+Ksv+HKR+Kv
- 2 Johtosääntömuutokset Rakvv+Ksv+HKR+Kv Stkn ehdotus

Otteet

Ote
Hallintokeskus

Päätöshistoria

Kaupungininsinööri 9.2.2012

HEL 2011-008238 T 00 01 00

Rakennusvirasto esittää lausuntonaan rakennusvalvonnan johtosäännön muutoksesta seuraavaa.

Katujen kunnossapidon valvonta

Rakennustoimen johtosäännön 4 §:n 24 kohdan (30.11.2011) mukaan yleisten töiden lautakunnan tehtävänä on valvoa, että kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukainen tontinomistajalle kuuluva kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus täytetään, ellei se ole antanut tehtävää viranhaltijalle.



Kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaan valvontaviranomaisen tehtävä kohdistuu kahtaalle, toisaalta kunnan omaan kadunpitäjään ja toisaalta tontinomistajiin niille kuuluvien kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteiden osalta. Yleisten töiden lautakunta vastaa katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanpidosta, joten se ei oman toimintansa osalta voi olla kunnan valvontaviranomainen. Sen sijaan lautakunta voi toimia valvontaviranomaisena tontinomistajille kuuluvien kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteiden osalta.

Kunnallisen valvontaviranomaisen tehtävä on tästä syystä rajattu johtosäännössä yleisten töiden lautakunnan osalta vain tontinomistajia koskevaksi. Kunnan omaa kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuuden täyttämistä koskeva valvontaviranomaisvelvoite on nykyisin, käytännössä ensi sijassa poliisin ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vastuulla.

Tontinomistajan kadunpidolliset velvoitteet ovat pääasiassa tontin kohdalla olevan jalkakäytävän talvikunnossapito ja puhtaanapito kadun puoliväliin asti. Velvoitteeseen kuuluu myös mahdollisen tonttiin rajautuvan viherkaistan hoitotyöt sekä jalkakäytävän reunaan auratun lumen poiskuljetus. Helsingissä vain kantakaupungissa (Helsingin niemi, Hakamäentien ja Koskelantien eteläpuoleinen alue) ja Östersundomin suurpiirissä nämä velvoitteet ovat tontinomistajille voimassa. Muilla alueilla kaupunki on käyttänyt kunnossa- ja puhtaanapitolain 8 §:n suomaa mahdollisuutta ottaa nämä velvoitteet hoitaakseen maksua vastaan.

Jos tontinomistajat eivät huolehdi velvoitteistaan riittävän hyvin, aiheutuu siitä haittaa myös muille kadunkäyttäjille. Aiemmin rakennusvalvontavirastossa oli kaksi henkilöä hoitamassa tontinomistajien vastuulla olevien velvoitteiden valvontaa. Tämä ei ollut rakennusviraston mielestä riittävä resurssi tekemään valvontatyötä siten että ongelmat olisivat poistuneet.

Rakennusvirasto aikoo kuluvan vuoden aikana tehdä luonnoksen kunnossa- ja puhtaanapitolain 14 §:n mukaisesta lakia tarkentavasta kadunpitojärjestyksestä. Rakennusjärjestystä vastaavassa kadunpitojärjestyksessä esitetään tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito on hoidettava. Määräykset laaditaan vuorovaikutteisesti kunnan rakennusjärjestyksen tapaan. Määräykset koskevat kunnossa- tai puhtaanapitotyön suoritustapaa ja siinä käytettäviä laitteita ja aineita, suoritusaikaa, lumen käsittelyä, sijoittamista ja poiskuljetusta.

Määräysten avulla tontinomistajan vastuulla olevien velvoitteiden hoitamiseen saadaan käytännön työn hoitamista palvelevia ohjeita.



Käytännön kenttävalvonta hoidetaan viraston palveluosaston alueiden valvontayksikössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167.2 § :ssä tarkoitettu viranomainen

Johtosäännön muutosehdotuksen perusteluissa esitetään, että yleisten töiden lautakunta voitaisiin määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin tarkoittamaksi viranomaiseksi. Kyseinen viranomainen vastaa kaupungin kokonaistilan valvonnasta. Viranomainen valvoo myös kunnan omien viranomaisten toimintaa.

Säännöksessä on määritelty kaupunkitilan ympäristöhoidon valvontaan liittyviä tehtäviä, jotka liittyvät myös yleisten töiden lautakunnalle kuuluviin tehtäviin. Rakennustoimen johtosäännön 4 § 16 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on hyväksyä katusuunnitelma ottaen huomioon, mitä liikennejärjestelyperiaatteiden ja liikennejärjestelyjen hyväksymisestä on erikseen säädetty. Johtosäännön 4 § 16 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on huolehtia kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa kunnalle määrätystä tehtävistä sekä päättää sanotussa laissa määrätystä tehtävistä, ellei ole antanut niitä viranhaltijalle.

Rakentamispalvelu Stara tai yksityinen palveluntuottaja rakentaa ja hoitaa kaupungin vastuulle kuuluvia yleisiä alueita rakennusviraston tilaamana viraston asettamien laatuvaatimusten mukaisesti. Jos yleisten töiden lautakunta määrätään toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin tarkoittamana viranomaisena, niin käytännössä lautakunta valvoisi tällöin toimintaa, joka johtosäännön perusteella kuuluu sen tehtäviin siltä osin kuin katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossapito kuuluu kunnan vastuulle. Toimiessaan valvovana viranomaisena lautakunta joutuisi tältä osin valvomaan omia asioitaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

Rakennusvirasto vastustaa kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokoonpanoon suunniteltua muutosta, jossa rajoitettaisiin rakennusviraston edustus neuvottelukunnassa yhteen edustajaan. Yleisten alueiden suunnittelun, maisema-arkkitehtuurin ja viherrakentamisen asiantuntemuksen säilyttäminen neuvottelukunnassa on erittäin tärkeää kaupunkiympäristön hyvän laadun varmistamiseksi.

Lisätiedot

Rautiainen Antti, lakimies, puhelin: 310 38503
antti.rautiainen(a)hel.fi



20.09.2012

§ 480

Asunto Oy Sturio Bostads Ab -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 351 - 400 myynti

HEL 2012-012173 T 10 01 03

Kiinteistökartta G3 T1, Kasarmikatu 34

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Kasarmikatu 34 A, 00130 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Sturio Bostads Ab -nimisen yhtiön osakkeet nrot 351 - 400, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 80,0 m²:n suuruisen huoneiston A 4 hallintaan (2h+k) Riku Maliselle 420 150,00 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastatakseen huoneiston osuudesta (2 174,11 / 31.7.2012) yhtiön lainoista. Velaton hinta on 422 324,11 euroa (5 279,05 euroa/m²).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tarjouksen tekijät

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Kasarmikatu 34 A, 00130 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Sturio Bostads Ab -nimisen yhtiön osakkeet nrot 351 - 400, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 80,0 m²:n suuruisen huoneiston A 4 hallintaan (2h+k) Riku Maliselle 420 150,00 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastatakseen huoneiston osuudesta (2 174,11 / 31.7.2012) yhtiön lainoista. Velaton hinta on 422 324,11 euroa (5 279,05 euroa/m²).

Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Kasarmikatu 34, 00130 Helsinki, Asunto Oy Sturio Bostads Ab -nimisen yhtiön osakkeet nrot 351 - 400 jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 80,0 m²:n suuruisen huoneiston A 4 hallintaan. Helsingin kaupungin



20.09.2012

Korkeasaaren eläintarha on merkitty omistajaksi 26.10.2006. Osakkeet ovat siirtyneet kaupungin omistukseen 2. heinäkuuta 1998 päivätyn testamentin perusteella. Valtiokonttori on hyväksynyt testamentin 5. elokuuta 2003. Testamenttiantajan toivomuksen mukaan myynnistä saadut varat tulisi käyttää Korkeasaaren eläintarhan hyväksi. Helsingin kaupunginhallitus on päättänyt oikeuttaa kiinteistöviraston myymään po. osakkeet 4.8.2003 / 870 §.

Osakkeet ilmoitettiin ostettavaksi tarjouskilpailun perusteella internetissä (www.oikotie.fi) 20.8 - 6.9.2012 välisenä aikana sekä tilakeskuksen internet-sivuilla. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 4468 kävijää. Käyntejä oli 5042 kpl. Asunto esiteltiin kolme kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan sekä muutaman kerran sopimuksen mukaan. Asiakkaille jaettiin myyntimateriaali joka on esittelijällä nähtävänä.

Tyydyttävässä kunnossa olevasta myytävästä asunnosta saapui määräaikaan mennessä 16 tarjousta. Yksi tarjous palautettiin avaamattomana asiakkaalle myöhästyneenä. Tarjoukset vaihtelivat 263 300,00 euron ja 420 150,00 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy tarkemmin ilmi, miten tarjoukset jakaantuivat. Parhaimman tarjouksen teki Riku Malinen. Tarjous on esittelijällä nähtävänä. Esittelijän mielestä tarjous on hyväksyttävissä, koska se vastaa alueen markkinahintaa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tarjouksen tekijät

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 481

**Asunto Oy Runeberginkatu 17 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot
341 - 368 myynti**

HEL 2012-012171 T 10 01 03

Kiinteistökartta G3 S2, Runeberginkatu 17

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Runeberginkatu 17, 00100 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Runeberginkatu 17 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 341 - 368, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 100,0 m²:n suuruisen huoneiston A 6 hallintaan (4h+k) Lasse Tiaiselle 507 000,00 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastatakseen huoneiston osuudesta (5 889,51 / 31.5.2012) yhtiön lainoista. Velaton hinta on 512 889,12 euroa (5 128,89 euroa/m²). Ostaja on myös sitoutunut ottamaan vastatakseen siitä myydyn huoneiston lainaosuudesta, mitä yhtiössä tehty linjasaneeraus aiheuttaa. Hankkeen taloudellinen loppuselvitys on kesken.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nils Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nils.smeds(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Runeberginkatu 17, 00100 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Runeberginkatu 17 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 341 - 368, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 100,0 m²:n suuruisen huoneiston A 6 hallintaan (4h+k) Lasse Tiaiselle 507 000,00 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastatakseen huoneiston osuudesta (5 889,51 / 31.5.2012) yhtiön lainoista. Velaton hinta on 512 889,12 euroa (5 128,89 euroa/m²). Ostaja on myös sitoutunut ottamaan vastatakseen siitä myydyn huoneiston lainaosuudesta, mitä yhtiössä tehty linjasaneeraus aiheuttaa. Hankkeen taloudellinen loppuselvitys on kesken.



Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Runeberginkatu 17, 00100 Helsinki, Asunto Oy Runeberginkatu 17 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 341 - 368, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 100,00 m²:n suuruisen huoneiston A 6 hallintaan. Helsingin kaupunki on merkitty omistajaksi 1.3.1967. Kaupungin hallintokunnilla ei ole käyttöä asunnolle.

Osakkeet ilmoitettiin ostettavaksi tarjouskilpailun perusteella internetissä (www.oikotie.fi) 20.8 - 6.9.2012 välisenä aikana sekä tilakeskuksen internet-sivuilla. Oikotie sivuilla rekisteröitiin 4290 kävijää. Käyntejä oli 4772 kpl. Asunto esiteltiin kolme kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan sekä muutaman kerran sopimuksen mukaan. Asiakkaille jaettiin myyntimateriaali, joka on esittelijällä nähtävänä. Täydellisen pintaremontin jäljiltä hyvässä kunnossa olevasta asunnosta saapui määräaikaan mennessä 8 tarjousta. Yksi tarjous palautettiin avaamattomana asiakkaalle myöhästyneenä. Tarjoukset vaihtelivat 250 000,00 euron ja 507 000,00 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy tarkemmin ilmi, miten tarjoukset jakaantuivat. Parhaimman tarjouksen teki Lasse Tiainen. Tarjous on esittelijällä nähtävänä. Esittelijän mielestä tarjous on hyväksyttävissä. Tarjous vastaa alueen markkinahinta, kun huomioidaan myös ostajalle siirtyvä kokonaisvastuu huoneiston velkaosuudesta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Tarjouksenjättäneet

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 482

Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnosta koskien Hakaniemen kauppahallin hankesuunnitelman ja maanalaisten tilojen tarveselvityksen vuorovaikutusta

HEL 2012-007915 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskus teettää parhaillaan hankesuunnitelmaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta. Lisäksi Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys on valmistumassa.

Tilakeskus on esittänyt, että investointiohjelmassa Hakaniemen kauppahallin korjaus ajoitettaisiin välille 1/2015 - 5/2016, koska vuosi 2014 on Hakaniemen hallin 100-vuotisjuhlavuosi. Samaan aikaan tulisi rakentaa kauppahallia palvelevat torin pohjoisosan maanalaiset tilat, mikäli torialueen rakentaminen vaiheistetaan.

Hakaniemen hallin myyjille ja torikauppiaille on järjestetty Hakaniemen hallin hankesuunnitelmasta esittelytilaisuus toukokuussa 2012. Seuraava esittelytilaisuus pidetään talven 2012 - 2013 aikana. Tukkutorin kautta on Hakaniemen hallin myyjille järjestetty kysely, jossa haluttiin tietää heidän mielipiteitään ja aloitteitaan peruskorjauksesta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (9.5.2012, 127 §) mukaisesti tilakeskus selvittää mahdollisuudet ottaa Hakaniemen kauppahallin hankesuunnitteluun ja maanalaisten tilojen tarveselvitykseen mukaan yrittäjien lisäksi alueen asukkaita ja asukasjärjestöjä, esimerkiksi Siltasaariseura ry:n, Kallio-seuran ja Kallio-liikkeen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskus teettää parhaillaan hankesuunnitelmaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta. Lisäksi Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys on valmistumassa.

Tilakeskus on esittänyt, että investointiohjelmassa Hakaniemen kauppahallin korjaus ajoitettaisiin välille 1/2015 - 5/2016, koska vuosi 2014 on Hakaniemen hallin 100-vuotisjuhlavuosi. Samaan aikaan tulisi rakentaa kauppahallia palvelevat torin pohjoisosan maanalaiset tilat, mikäli torialueen rakentaminen vaiheistetaan.

Hakaniemen hallin myyjille ja torikauppiaalle on järjestetty Hakaniemen hallin hankesuunnitelmasta esittelytilaisuus toukokuussa 2012. Seuraava esittelytilaisuus pidetään talven 2012 - 2013 aikana. Tukutorin kautta on Hakaniemen hallin myyjille järjestetty kysely, jossa haluttiin tietää heidän mielipiteitään ja aloitteitaan peruskorjauksesta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (9.5.2012, 127 §) mukaisesti tilakeskus selvittää mahdollisuudet ottaa Hakaniemen kauppahallin hankesuunnitteluun ja maanalaisten tilojen tarveselvitykseen mukaan yrittäjien lisäksi alueen asukkaita ja asukasjärjestöjä, esimerkiksi Siltasaariseura ry:n, Kallio-seuran ja Kallio-liikkeen.

Esittelijä

Toivomusponsi

Valtuutettu Mari Holopainen on tehnyt 9.5.2012 seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet toteuttaa Hakaniemen kauppahallin ja maanalaisten tilojen tarveselvityksen hankesuunnittelu avoimesti ottaen ideointiin mukaan yrittäjiä, asukkaita ja alueen asukasjärjestöjä, esimerkiksi Siltasaariseura ry, Kallio-seura ry ja Kallio-liike.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistöviraston tilakeskusta antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.8.2012 mennessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot



20.09.2012

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

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.08.2012 § 282

HEL 2012-007915 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hakaniementorin asemakaava on tullut voimaan 5.8.2005. Sitä valmisteltaessa oli käytössä laajat asukkaiden ja alueen toimijoiden tekemät aloitteet Hakaniementorin saattamisesta kuntoon. Kaavamuutoksessa pyrittiin käyttämään aloitteiden ideoita parhaalla mahdollisella tavalla.

Hankkeen toteuttamisedellytysten parantamiseksi on sittemmin tullut esille tarve muuttaa kaavaa siten, että torin alapuolelle on mahdollista rakentaa päivittäistavaramyymälä. Kaavamuutosluonnos oli nähtävillä kesäkuussa 2009. Asukastilaisuus pidettiin Hakaniemen hallissa 3.6.2009. Kaavaluonnoksesta mielipiteen jättivät mm. Kallio-seura ja Siltasaariseura. Mielipiteet tullaan ottamaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavan laadinnan jatkuessa vuorovaikutusmenettelyjä jatketaan tarpeen mukaan.

Hakaniemen hallin peruskorjauksen ja maanalaisten tilojen tarveselvitys on kiinteistöviraston tilakeskuksen ohjaama hanke. Tarveselvitykseen ja hankesuunnitteluun mahdollisesti liittyvästä yhteistyöstä ja vuorovaikutuksesta sekä viranomaisten että yrittäjien, asukkaiden ja asukasjärjestöjen kanssa vastaa tilakeskus.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi



§ 483

Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011.

Esittelijä

Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia hallintokuntia koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Rakennusvirasto pyysi 10.5.2011 Kiinteistöviraston tilakeskukselta lausuntoa Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista 2011. Tilakeskus antoi lausuntonsa 10.8.2011. Helsinki kaikille -projekti täsmensi esteettömyyslinjauksia ottaen huomioon keskeisiltä hallintokunnilta, vammaisjärjestöiltä ja sidosryhmiltä saadut lausunnot. Helsinki kaikille -projektin ohjausryhmä käsitteli lausunnoissa esitetyt muutos- ja parannusehdotukset 13.9.2011.

Myös tilakeskuksen lausunnossa esitetyt muutokset on pääosin huomioitu. Jatkossa on tärkeää, että esteettömyyden lausuntokäytäntöjä muodostettaessa varmistetaan, että ehdotetut esteettömyydestä vastaavan projektinjohtajan lausuntomenettelytavat muodostuvat joustaviksi ja ajoittuvat hankkeiden luonnosvaiheeseen.



20.09.2012

Helsinki kaikille -projektin jälkeen esteettömyystyötä jatkaa 31.12.2012 saakka kaupunginhallituksen 16.1.2012 asettama esteettömyysasioiden neuvottelukunta, jonka tehtävänä on koordinoida ja edistää kaupungin esteettömyystyötä ja seurata esteettömyyden toimeenpanoa käytännön hankkeissa eri hallintokunnissa.

Neuvottelukunnan sihteeri- ja kansliatehtävistä huolehtii rakennusvirasto.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011

Otteet

Ote
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 23.08.2012 § 143

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

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

HKL joukkoliikenteen toteuttajana on merkittävässä asemassa niiden ihmisten palvelemisessa, jotka eivät pysty muilla liikennevälineillä kulkemaan. HKL pyrkii toteuttamaan kaikessa toiminnassaan esteettömyyslinjauksen mukaista liikkumista. Näitä toimenpiteitä ovat mm. uuden kaluston hankintaan liittyvät esteettömyysratkaisut,



20.09.2012

asemien ja pysäkkien esteettömän kulun varmistaminen sekä rakennustöiden aikaisten liikennejärjestelyjen toteuttaminen siten, että esteetön kulku on helppoa.

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

Esittelijä

yksikön johtaja
Juha Saarikoski

Lisätiedot

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

Sosiaalilautakunta 06.03.2012 § 67

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

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

Linjausten pääpaino on rakennetun ympäristön esteettömyydessä ja sen toteuttamisessa. Tämä osa-alue on tärkeä. Esteettömyys on kuitenkin laaja kokonaisuus, joka mahdollistaa sujuvan osallistumisen yhteiskunnan eri toimintoihin kaikille kuntalaisille. Se merkitsee palvelujen saatavuutta myös vammaisille ihmisille sieltä mistä muutkin ne hankkivat. Esteettömyys merkitsee tosiasiallista mahdollisuutta aktiiviseen toimintaan sekä lähiyhteisössä että kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta. Koko kaupunkia velvoittavat linjaukset varmistavat tarkoituksenmukaisen ja esteitä poistavan suunnittelun sekä uudisrakentamisessa että peruskorjauksessa. Saavutettavuuden mahdollistaminen tulisi olla osa normaalia toimintaa, myös niissä esteellisissä tiloissa, jotka eivät vielä ole peruskorjausvaiheessa. Jotta



20.09.2012

tavoite toteutuisi, tulisi löytää keinot kiinteistöjen esteettömyysarviointiin ja nopeuttaa fokusoitua korjausrakentamista.

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

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

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

Terveysvaikutusten arviointi

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

Käsittely

06.03.2012 Ehdotuksen mukaan

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



20.09.2012

aktiiviseen toimintaan sekä lähiympäristössä että kunnallisessa toiminnassa erilaisten vammojen aiheuttamista rajoituksista huolimatta."

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

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

Terveyslautakunta 14.02.2012 § 33

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksista seuraavan lausunnon:

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

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

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

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

Kaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa uusilla kaava-alueilla määritellään ne alueet, reitit ja kohteet, jotka edellyttävät esteettömyyden erikoistasoa. Terveystenhuollon palvelut ovat erikoistason kohteita. Laaja-alaisissa vanhojen alueiden



20.09.2012

kaavamuutoksissa on tärkeää ottaa huomioon palvelujen erikoistaso, kuten linjauksissa on esitettykin.

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

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

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

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

Terveysvaikutusten arviointi

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

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

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



20.09.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2012 § 30

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa esteettömyysnäkökulman huomioimisessa linjaa, jossa esteettömyys ratkaistaan parhaalla



20.09.2012

mahdollisella tavalla yhtenä suunnittelukysymyksenä muiden joukossa, aina kyseisen suunnittelualueen erityispiirteet huomioiden.

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

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

Teknisen palvelun lautakunta 19.01.2012 § 4

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

Teknisen palvelun lautakunta päätti antaa esityksen mukaisen lausunnon kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 22.11.2011 § 627

pöydälle 15.11.2011

HEL 2011-001005 T 10 05 01

Päätös

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



Esteettömyyslinjausten laadinta

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

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

Esteettömyyslinjausten tavoite ja sisältö

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

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

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

Yleiset toimintaperiaatteet

Esteettömyyttä edistetään seuraavilla yleisillä toimintaperiaatteilla:

- Esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi kokonaisuudeksi kaupungin strategiaohjelmaan
- Esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi asunto- ja elinkeino-ohjelmaan



20.09.2012

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

Esteettömyyden painopistealueet

Esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen:

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

Esteettömyyslinjaukset painopistealueittain on esitetty liitteessä 1, kohta 3.2.



Esteettömyyslinjausten toteutumisen arviointi ja seuranta

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

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

15.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot

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



§ 484

Väistötilojen vuokra-ajan pidentäminen Roihuvuoressa

HEL 2012-011917 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti

A

oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen väistötilojen vuokra-ajan pidentämisestä Cramo Finland Oy:n kanssa ja tekemään siihen pieniä muutoksia tarvittaessa.

B

varata arvonlisäverottomana 40 000 euroa hankkeen mahdollisiin muutostöihin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Matti Kuusela, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 23570
matti.kuusela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Väistötilojen vuokra-ajan pidentäminen_päätöshistoria
- 2 Jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 5849
- 3 Jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 5952

Otteet

Ote

Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

A

oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen väistötilojen vuokra-ajan pidentämisestä Cramo Finland Oy:n kanssa ja tekemään siihen pieniä muutoksia tarvittaessa.



B

varata arvonnalisäverottomana 40 000 euroa hankkeen mahdollisiin muutostöihin.

Esittelijä

Porolahden peruskoulun perusparannusprojektin aikataulun hallinta on epäonnistunut. Viivästykset johtuvat osittain urakoitsijan työmaan yhteensovittamisen ja työmaan lohkottamisen osaamattomuudesta, työnjohdon vaihtuvuudesta sekä rakennuttajan aikatauluseurannan ja viiveiden toimenpidevaatimusten puutteesta. Viivästyksistä johtuen koulu on joutunut edelleen aloittamaan lukuvuotensa väistötiloissa ja tarvitsee niitä toiminnassaan kunnes perusparannus saadaan valmiiksi.

Väistötilojen läheisyydessä sijaitsevaan Roihuvuoren ala-asteeseen on suunnitteilla perusparannus. Roihuvuoren ala-asteen koulu toimii osoitteessa Vuorenpeikontie 7. Roihuvuoren ala-asteen perusparannus on mahdollista toteuttaa Porolahden ala-astetta varten hankittujen väistötilojen avulla. Samojen väistötilojen avulla toteutettuna väistötilakustannukset pääomavuokran osalta ovat yhteensä noin 65 000 euroa pienemmät kuin erillisenä hankkeena toteutettuna ja auttavat sisäilmariskeihin varautumisessa. Osa Roihuvuoren ala-asteen käytössä olleista tiloista on suljettu sisäilmaongelmien takia.

Roihuvuoren ala-asteen peruskorjaus samojen väistötilojen avulla

- 36 kk vuokratkustannus 883 690 euroa, alv. 0 % tarjous

- lisätyöt, indeksi ja varustelu 40 000 euroa, alv. 0 % arvio

Yhteensä 923 690 euroa, alv. 0 %.

Roihuvuoren ala-asteen peruskorjaus erillisten väistötilojen avulla. Arviot perustuvat Porolahden väistötilahankkeen kustannuksiin.

- 18 kk vuokratkustannus 877 670 euroa, alv. 0 % arvio

- suunnittelu, lisätyöt, varustelu 111 000 euroa, alv. 0 % arvio

Yhteensä 988 670 euroa, alv. 0 %.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Matti Kuusela, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 38810
matti.kuusela(a)hel.fi



Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Väistötilojen vuokra-aian pidentäminen_päätöshistoria |
| 2 | Jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 5849 |
| 3 | Jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 5952 |

Otteet

Ote
Tilakeskus



20.09.2012

§ 485

Metallica-pajan perusparannuksen, Holkkitie 5, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-011677 T 10 06 00

Kiinteistökartta J5 T2, Holkkitie 5

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Metallica-pajan perusparannuksen, Holkkitie 5, hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 560 000 euroa eli 639 euroa/brm² hintatasossa 3/ 2012.

Hankesuunnitelma hyväksytään ehdolla, että opetusvirasto antaa puoltavan lausunnon.

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttöön osoitetulla investointimäärärahalla ehdolla, että hankkeelle tullaan myöntämään rahoitusta toteutusta varten.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Elina Karhumaa, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86296
elina.karhumaa(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Metallica paja hankesuunnitelma liitteineen

Otteet

Ote

Opetusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä Metallica-pajan perusparannuksen, Holkkitie 5, hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 560 000 euroa eli 639 euroa/brm² hintatasossa 3/ 2012.

Hankesuunnitelma hyväksytään ehdolla, että opetusvirasto antaa puoltavan lausunnon.



Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttöön osoitetulla investointimäärärahalla ehdolla, että hankkeelle tullaan myöntämään rahoitusta toteutusta varten.

Tiivistelmä

Opetus Metallica-pajassa on tarkoitettu syrjäytymisvaarassa oleville työttömille, ammattitaidottomille helsinkiläisille nuorille ja näin auttaa heitä oman elämäntilanteen selvittämisessä sekä opiskelu- ja työpaikan etsinnässä. Oppilaspaikkoja on 34 sekä vetäjinä kolme kouluttajaa ja kuntouttava kouluttaja. Vastaava kouluttaja ja työpaikkaneuvoja on yhteinen WooDoon verstastoiminnan kanssa. Tällä hetkellä toiminta on keskeytetty, koska aiemmat tilat laitettiin käyttökieltoon havaittujen terveystekien vuoksi. Toiminta on keskeytyksissä kunnes uudet tilat saadaan käyttöön.

Rakennustekniset työt entisissä sosiaaliviraston puutyöverstaalta vapautuneissa tiloissa on pidetty mahdollisimman vähäisinä. Aiemman toiminnan aikana havaittu meluhaitta torjutaan lisä-ääneneristyksellä. Puuttuvat sosiaalityilat rakennetaan oppilaille ja ohjaajille.

LVI- ja sähkötekiset järjestelmät korjataan määräysten mukaisiksi.

Tiloihin tuodaan vanhat Metallica-pajan opetuskäytössä olleet koneet ja laitteet.

Esittelijä

Metallica-pajan perusparannushankkeen toteutuksella on kiire, koska toiminta aikaisemmissa toimitiloissa on keskeytetty tiloissa havaittujen terveystekien takia. Uusissa Holkkien tiloissa LVI- ja S-järjestelmät korjataan vastaamaan nykymääräyksiä. Äänieristystä parannetaan ja puuttuvat sosiaalityilat rakennetaan. Koneet ja laitteet siirretään vanhasta toimipisteestä.

Opetusvirasto on hyväksynyt hankkeen 27.6.2012 päivätyn tarveselvityksen (7.8.2012, § 66) sekä investoinnin aiheuttaman tilavuokran, joka tarkentuu todellisten kustannusten mukaiseksi.

Hanke sisältyy tilakeskuksen kaupunginvaltuustolle esittämään lisärahoitusanomukseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalousluteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 560 000 euroa



20.09.2012

arvonlisäverottomana eli 639 euroa/brm² ja 688 000 euroa
arvonlisäverollisena eli 785 euroa/brm².

Kustannusarvio on hankesuunnitelman liitteenä.

Tilakeskuksen asiakkuudet-yksikön arvion mukaan Metallica-pajan
vuokrakustannukset ovat 9 184,48 euroa kuukaudessa eli 110 217,36
euroa vuodessa.

Aikataulu

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi lokakuussa 2012 ja tilojen on
suunniteltu valmistuvan helmikuussa 2013.

Hankkeen toteutus ja ylläpito

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja
kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Elina Karhumaa, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86296
elina.karhumaa(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Metallica paja hankesuunnitelma liitteineen

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus



20.09.2012

§ 486

Esitys kaupunginhallitukselle Virastotalo K31:n ravintolapanimon sekä uuden huoltoportaan ja -hissin rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-012430 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 11.9.2012 päivätyn Panimoravintolan sekä uuden huoltoportaan ja -hissin rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 848 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 850 000 euroa kustannustasossa 7/2012.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja aloittamaan urakan odottamatta hankepäätöstä.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin Leijona Oy antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 K31 hankesuunnitelma panimoravintola
- 2 Vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Helsingin Leijona Oy

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne



20.09.2012

- esittää kaupunginhallitukselle 11.9.2012 päivätyn Panimoravintolan sekä uuden huoltoportaan ja -hissin rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 848 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 850 000 euroa kustannustasossa 7/2012.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja aloittamaan urakan odottamatta hankepäätöstä.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin Leijona Oy antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Lautakunta päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Tiivistelmä

Panimoravintolan tilat rakennetaan entisiin hallintokeskuksen arkistotiloihin kellariin osoitteessa Sofiankatu 2. Helsingin kaupunki rakentaa tilat raakapinnalle, ja ravintolayrittäjä sisustaa tilat. Kaupungin osuuden valmistuttua tilat vuokrataan Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa tilat edelleen kiinteistökehityssuunnitelman mukaan.

30.11.2009 kaupunginhallitus kehotti kiinteistölautakuntaa valmistelemaan hankesuunnitelman siten, että rakennustyöt voivat alkaa "hallintokeskuksen käytössä nyt olevissa arkistotiloissa Sarvikuonokorttelissa 1.12.2012". (Kh 30.11.2009, 1339 §). Helsingin Leijona Oy:n hallitus on tehnyt vuokrauspäätöksen 14.5.2012 tilan vuokraamiseksi panimoravintolatoimintaa varten.

Hallintokeskus on muuttanut tiloista pois, ja rakennustyöt ovat alkaneet purkutöillä 13.8.2012. Työ valmistuu kaupungin töiden osalta maaliskuun alussa 2013. Ravintola on tarkoitus avata vapuksi 2013.

Hankkeen laajuus on 848 brm², 652 htm².

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

Esittelijä

30.11.2009 kaupunginhallitus kehotti kiinteistölautakuntaa valmistelemaan hankesuunnitelman siten, että rakennustyöt voivat alkaa "hallintokeskuksen käytössä nyt olevissa arkistotiloissa Sarvikuonokorttelissa 1.12.2012". (Kh 30.11.2009, 1339 §). Helsingin Leijona Oy:n hallitus on tehnyt vuokrauspäätöksen 14.5.2012 tilan vuokraamiseksi panimoravintolatoimintaa varten.



Hallintokeskus on muuttanut tiloista pois ja rakennustyöt ovat alkaneet purkutöillä 13.8.2012. Työ valmistuu kaupungin töiden osalta maaliskuun alussa 2013. Ravintola on tarkoitus avata vapuksi 2013.

Yleistä hankkeesta

Panimoravintolan rakentamisesta on laadittu 11.9.2012 päivätty hankesuunnitelma. Hankesuunnittelu on tilattu HKR-Rakennuttajalta ja suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin Leijona Oy:n kanssa.

Panimoravintolahanke on osa korttelien käytön monipuolistamista. Tilat muutetaan hallintokäytöstä ulosvuokrattavaksi liike- ja toimistotiloiksi. Toiminnot noudattavat torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaa.

Nykyinen asemakaava nro 8980 on vuodelta 1988. Korttelin nro 31 tontti nro 13 on varustettu YH-merkinnällä, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, ja korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä. Asemakaavan mukaan korttelialueella saadaan pääkäyttötarkoituksesta poiketen 1. kerroksen tilat varata liiketiloiksi, samoin kellaritilat, mikäli ne voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla.

Rakentamisen jälkeen tilakeskus vuokraa tilat edelleen Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa liike- ja toimistotilat yksityisille ravintolayrittäjille kiinteistökehityssuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen laajuus on 848 brm², 652 htm².

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 850 000 euroa arvonlisäverottomana hintatasossa 7/2012.

Helsingin kaupunki tekee tilojen ja pihan rakenteelliset muutostyöt ja sisätilat raakapinnalle, ilmanvaihtokonehuoneen ilmanvaihtokoneineen, lämpö- ja viemärityöt sekä tilojen sähkö-, kaasu- ja LV-liittymät.

Rahoitus

Talousarviossa 2012 talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa talousarviotilille 80204, kaupungintalokortteleiden kehittäminen, KHN:n käytettäväksi on varattu arvonlisäverottomana 1,5 miljoonaa euroa vuodelle 2012.

Vuokravaikutus

Panimoravintola vuokrataan edelleen Helsingin Leijona Oy:lle. Kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa hankkeen. Kiinteistöviraston



20.09.2012

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

- pääomavuokra noin 10,06 euroa/htm²/kk (korko 0 %)

- ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk eli

Yhteensä 13,56 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta).

Laskennallisesti kohteessa on 652 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-alaa, joka käsittää panimoravintolan tilat ja viereiselle ravintolalle tulevan toimistohuoneen). Vuokra-ajaksi on määriteltä 30 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 8 841 euroa ja vuosivuokra noin 106 057 euroa.

Vuokra määräytyy kustannuslaskennan pohjalta kaupunginhallituksen 30.11.2009, 1339 § määrittämän vuokranmaksuperusteen mukaan, jossa pääoman korko Helsingin Leijona Oy:lle on 0 %.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakentaminen alkaa 8/2012, ja työ valmistuu 5/2013.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta. Tilojen ylläpidosta sovitaan vastuunjakotaulukossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 K31 hankesuunnitelma panimoravintola
- 2 Vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus
Talous- ja suunnittelukeskus
Helsingin Leijona Oy



§ 487

Asuinkerrostalotontin myyminen osto-option perusteella ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Hermannin, tontti 21008/4)

HEL 2012-012043 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R2, Rialtonkuja 4

Päätös

A

Lautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin ja Senioritalo Helsingin Vera Asunto Oy:n (Y-tunnus 2296371-3) välillä 30.12.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21008 tonttia nro 4 (os. Rialtonkuja 4) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22087) sisältyvän osto-option perusteella mainitun tontin mainitulle yhtiölle yhdeksänsadankuudenkymmenentuhannen kahdensadanseitsemänkymmenenkuuden (960 276) euron kauppahinnalla.

Lisäksi kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Tontin myynti perustuu vuokrasopimuksen mukaista osto-optiota koskevien ehtojen täyttämiseen (Kvsto 25.4.2007, 106 § ja Khs 5.11.2007, 1407 §).

2

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

3

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2012 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan 1.1.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka neljän (4) % suuruisella vuotuisella korolla.

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



4

Ostaja on rakentanut tontille vuokrasopimuksen mukaisesti ja osto-option edellyttämällä tavalla vapaarahoitteisia seniori-ikäisille ortodokseille ja venäjänkielisille sekä Helenan vanhainkodin henkilökunnalle tarkoitettuja vuokra-asuntoja ja ottanut asunnot käyttöön.

Asunnoissa ainakin yhden asukkaan tulee olla vähintään 65 vuotta vanha, eläkkeellä tai tulee täyttää muu sosiaaliviraston hyväksymä peruste. Tätä ikäehtoa ei kuitenkaan sovelleta, mikäli asuntoja käytetään vanhainkoti Helenan työsuhteasuntoina.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja ehtoja.

5

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.3.2006 (370 §) ja kiinteistölautakunnan 9.1.2007 (25 §) päätösten mukaisia varaus- ja Etelä-Hermannin pysäköintilaitoksen liittymisehtoja.

6

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.4.2004 (181 §) hyväksymää Etelä-Hermannin asuinkortteleita ja julkisia alueita koskevaa lähiympäristön suunnitteluohjetta.

7

Tontin vuokrasopimus ja Hitas II -sääntely merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

8

Tontilla (AK) 21008/4 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 10900 ja rakennusluvan edellyttämät 9 autopaikkaa alueelle toteutettaville Etelä-Hermannin pysäköintiyhtiön hallitsemille autopaikoille.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

9

Ostaja on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. 9 autopaikan osalta osakkaaksi Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita sekä tekemään



20.09.2012

mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Ostaja on allekirjoittanut 17.2.2011 myytävän tontin osalta pysäköintiyhtiön kanssa mainitun pysäköintisopimuksen sekä suorittanut 9 autopaikan osalta Helsingin kaupungin päätösten, luovutusasiakirjojen ja liittymissopimuksen mukaisen omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen pysäköintiyhtiölle.

Ostaja on velvollinen noudattamaan pysäköintisopimuksen ehtoja.

10

Ostaja on velvollinen noudattamaan oikeutettujen tonttien 21006/5 (entinen 1), 3 ja 4, 21007/2, 3, 6 ja 7, 21008/4 ja 5, 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21012/ 1-3, 21013/2, 21020/1 ja 21021/1-2 sekä rasitetun tontin 21013/1 välillä 20.10.2008 allekirjoitettua Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n kulkuyhteyttä koskevaa rasitesopimusta.

Sopimuksen mukaan mainittu oikeus käsittää myös pysäköintilaitoksen mahdollisten vuorottaispysäköijien ja kaavamuutosten perusteella syntyvien autopaikkoja laitokseen sijoittavien uusien oikeutettujen tonttien, kuten tontin 21006/6, oikeuden käyttää kulkuväylää ajoon ja kulkuun laitokseen.

11

Ostaja on velvollinen noudattamaan oikeutettujen tonttien 21006/3, 4, 5 (entinen 1) ja 6 (entinen 2), 21007/2, 3, 6 ja 7, 21008/4 ja 5, 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21012/1-3, 21013/2, 21020/1 ja 21021/1-2 sekä rasitettujen tonttien 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21013/2 ja 3 (muodostettu 1:stä), 21010/1 ja 21021/1 välillä 30.6.2011 allekirjoitettua Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:tä ja alueellisen pysäköintijärjestelyn pysyvyyden, käytön, ylläpidon ja uudistamisten turvaamista koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

12

Tontilla 21008/4 on oikeus korvauksetta kulkuun pysäköintilaitokseen sen sisäänkäyntirakennusten C, E ja F (hissi- ja porrasyhteys) kautta. Kuilu C sijaitsee tontilla 21009/1, kuilu E sijaitsee tontilla 21010/1 ja kuilu F tonteilla 21010/2-3. Lisäksi tontilla 21008/4 on oikeus tarvittaessa käyttää kulkuun alueella sijaitsevia hätäuloskäytäviä.

13

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei



myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa tontista 21008/4 asuntoalueen vuokrasopimus 1.11.2009 alkaen po. tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka (sopimus nro 22087, vuokraustunnus A1121-113). Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen tontin myymisestä osto-option perusteella asutuskäyttöön vuokralaisena toimineelle ostajalle.

Mainitun vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta.

Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, tulee ostajan ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Myyjä korvaa ennen po. vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

14

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 21008/4 ja 5 välillä 20.10.2009 allekirjoitettua palomuurin rakentamatta jättämistä, salaojia ja sadevesiviemäriä sekä niiden kaivoja ja routasuojasta koskevaa rasitesopimusta.

15

Ostaja on velvollinen tarvittaessa korvauksetta sallimaan tontin kadunpuoleisilla rakennusten osilla julkisivuihin kiinnitettävät valaisimet. Valaisimien kiinnittäminen täytyy huomioida jo rakennusten suunnitteluvaiheessa.

16

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen



20.09.2012

aloittamista (kaupunkimittaussosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puhelin 310 36415).

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17

Ostaja vastaa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista sekä tarvittaessa niiden poistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

18

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

19

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

20

Myyjä ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai ei tule lainvoimaiseksi osittain tai kokonaan tai mikäli tontin myyminen viivästyy muusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Myyjä ei vastaa ostajalle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.



20.09.2012

Myyjä ei vastaa muutoinkaan tontin tai ostajan hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

21

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

22

Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Senioritalo Helsingin Vera Asunto Oy:n välillä 30.12.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21008 tonttia nro 4 (os. Rialtonkuja 4) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22087) mainitun tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä (A1121-113).

Samalla lautakunta päätti todeta Hitas II -sääntelyn päättyessä, ettei Helsingin kaupunki enää vahvista asunto-osakkeiden enimmäishintoja ja että Hitas II -sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900 |

Otteet

Ote
Ostaja

Taske
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



A

Lautakunta päättäneen myydä Helsingin kaupungin ja Senioritalo Helsingin Vera Asunto Oy:n (Y-tunnus 2296371-3) välillä 30.12.2009 allekirjoitettuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21008 tonttia nro 4 (os. Rialtonkuja 4) koskevaan vuokrasopimukseen (nro 22087) sisältyvän osto-option perusteella mainitun tontin mainitulle yhtiölle yhdeksänsadankuudenkymmenentuhannen kahdensadanseitsemänkymmenenkuuden (960 276) euron kauppahinnalla.

Lisäksi kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Tontin myynti perustuu vuokrasopimuksen mukaista osto-optiota koskevien ehtojen täyttämiseen (Kvsto 25.4.2007, 106 § ja Khs 5.11.2007, 1407 §).

2

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

3

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2012 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan 1.1.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka neljän (4) % suuruisella vuotuisella korolla.

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

4

Ostaja on rakentanut tontille vuokrasopimuksen mukaisesti ja osto-option edellyttämällä tavalla vapaarahoitteisia seniori-ikäisille ortodokseille ja venäjänkielisille sekä Helenan vanhainkodin henkilökunnalle tarkoitettuja vuokra-asuntoja ja ottanut asunnot käyttöön.

Asunnoissa ainakin yhden asukkaan tulee olla vähintään 65 vuotta vanha, eläkkeellä tai tulee täyttää muu sosiaaliviraston hyväksymä



peruste. Tätä ikäehtoa ei kuitenkaan sovelleta, mikäli asuntoja käytetään vanhainkoti Helenan työsuhdeasuntoina.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja ehtoja.

5

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 13.3.2006 (370 §) ja kiinteistölautakunnan 9.1.2007 (25 §) päätösten mukaisia varaus- ja Etelä-Hermannin pysäköintilaitoksen liittymisehtoja.

6

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.4.2004 (181 §) hyväksymää Etelä-Hermannin asuinkortteleita ja julkisia alueita koskevaa lähiympäristön suunnitteluohjetta.

7

Tontin vuokrasopimus ja Hitas II -sääntely merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

8

Tontilla (AK) 21008/4 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 10900 ja rakennusluvan edellyttämät 9 autopaikkaa alueelle toteutettaville Etelä-Hermannin pysäköintiyhtiön hallitseville autopaikoille.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

9

Ostaja on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. 9 autopaikan osalta osakkaaksi Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita sekä tekemään mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Ostaja on allekirjoittanut 17.2.2011 myytävän tontin osalta pysäköintiyhtiön kanssa mainitun pysäköintisopimuksen sekä suorittanut 9 autopaikan osalta Helsingin kaupungin päätösten, luovutusasiakirjojen ja liittymissopimuksen mukaisen omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen pysäköintiyhtiölle.

Ostaja on velvollinen noudattamaan pysäköintisopimuksen ehtoja.



10

Ostaja on velvollinen noudattamaan oikeutettujen tonttien 21006/5 (entinen 1), 3 ja 4, 21007/2, 3, 6 ja 7, 21008/4 ja 5, 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21012/ 1-3, 21013/2, 21020/1 ja 21021/1-2 sekä rasitetun tontin 21013/1 välillä 20.10.2008 allekirjoitettua Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n kulkuyhteyttä koskevaa rasitesopimusta.

Sopimuksen mukaan mainittu oikeus käsittää myös pysäköintilaitoksen mahdollisten vuorottaispysäköijien ja kaavamuutosten perusteella syntyvien autopaikkoja laitokseen sijoittavien uusien oikeutettujen tonttien, kuten tontin 21006/6, oikeuden käyttää kulkuväylää ajoon ja kulkuun laitokseen.

11

Ostaja on velvollinen noudattamaan oikeutettujen tonttien 21006/3, 4, 5 (entinen 1) ja 6 (entinen 2), 21007/2, 3, 6 ja 7, 21008/4 ja 5, 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21012/1-3, 21013/2, 21020/1 ja 21021/1-2 sekä rasitetujen tonttien 21009/1, 21010/1-4, 21011/1, 21013/2 ja 3 (muodostettu 1:stä), 21010/1 ja 21021/1 välillä 30.6.2011 allekirjoitettua Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:tä ja alueellisen pysäköintijärjestelyn pysyvyyden, käytön, ylläpidon ja uudistamisten turvaamista koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

12

Tontilla 21008/4 on oikeus korvauksetta kulkuun pysäköintilaitokseen sen sisäänkäyntirakennusten C, E ja F (hissi- ja porrasyhteys) kautta. Kuilu C sijaitsee tontilla 21009/1, kuilu E sijaitsee tontilla 21010/1 ja kuilu F tonteilla 21010/2-3. Lisäksi tontilla 21008/4 on oikeus tarvittaessa käyttää kulkuun alueella sijaitsevia hätäuloskäytäviä.

13

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

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa tontista 21008/4 asuntoalueen vuokrasopimus 1.11.2009 alkaen po. tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka (sopimus nro 22087, vuokraustunnus A1121-113). Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen tontin myymisestä osto-option perusteella asutuskäyttöön vuokralaisena toimineelle ostajalle.



Mainitun vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta.

Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, tulee ostajan ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Myyjä korvaa ennen po. vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

14

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 21008/4 ja 5 välillä 20.10.2009 allekirjoitettua palomuurin rakentamatta jättämistä, salaojia ja sadevesiviemäriä sekä niiden kaivoja ja routasuojasta koskevaa rasitesopimusta.

15

Ostaja on velvollinen tarvittaessa korvauksetta sallimaan tontin kadunpuoleisilla rakennusten osilla julkisivuihin kiinnitettävät valaisimet. Valaisimien kiinnittäminen täytyy huomioida jo rakennusten suunnitteluvaiheessa.

16

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

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puhelin 310 36415).



20.09.2012

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17

Ostaja vastaa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista sekä tarvittaessa niiden poistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

18

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

19

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

20

Myyjä ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai ei tule lainvoimaiseksi osittain tai kokonaan tai mikäli tontin myyminen viivästyy muusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Myyjä ei vastaa ostajalle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Myyjä ei vastaa muutointaan tontin tai ostajan hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

21

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



22

Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Senioritalo Helsingin Vera Asunto Oy:n välillä 30.12.2009 allekirjoitetun korttelin nro 21008 tonttia nro 4 (os. Rialtonkuja 4) koskevan vuokrasopimuksen (nro 22087) mainitun tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä (A1121-113).

Samalla lautakunta päättäneen todeta Hitas II -sääntelyn päättyessä, ettei Helsingin kaupunki enää vahvista asunto-osakkeiden enimmäishintoja ja että Hitas II -sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Tiivistelmä

Etelä-Hermannin uudelta asuntoalueelta on vuokrattu Senioritalo Helsinki Vera Asunto Oy:lle asuinkerrostalotontti (AK) 21008/4 (pinta-ala 825 m², osoite Rialtonkuja 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.11.2009 - 31.12.2103.

Tontille on toteutettu vapaarahoitteisia seniori-ikäisille ortodokseille ja venäjänkielisille sekä Helenan vanhainkodin henkilökunnalle tarkoitettuja vuokra-asuntoja Hitas II -ehdoin yhteensä 23 kappaletta. Rakennusluvan mukaan tontille toteutettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1 290 k-m². Vuokrasopimus sisältää tontin osto-option, jonka ehdot vuokralainen on täyttänyt rakennuksen tultua hyväksytysti käyttöön otetuksi.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti 21008/4 myytäisiin vuokrasopimuksen osto-option perusteella Senioritalo Vera Helsinki Asunto Oy:lle ja että tontin vuokrasopimus merkittäisiin päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Esitettävä kauppahinta on 960 276 euroa, mikä vastaa asuinrakennusoikeuden nykyarvon (7/2012, ind. 1861) noin 744 euroa/k-m² mukaista yksikköhintaa. Kauppahinta perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 5.11.2007 (1407 §).

Kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

Hakemus tontin ostamisesta

Hakemus on liitteenä nro 1.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 11.9.2002 hyväksymän ja 25.10.2002 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 10900 mukaan tontti 21008/4 on enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV). Tontin rakennusoikeus on 1 290 k-m².

Autopaikkanormi on AK-korttelialuetta varten 1 ap/140 m² asuntokerrosalaa. Tontin 21008/4 autopaikat tulee sijoittaa pysäköintiyhtiön hallitsemille autopaikoille joko maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai auto-paikkatonteille (LPA) 21014/1 ja 21015/1.

Tontin pinta-ala on 825 m², joten tonttitehokkuus on $e = 1,56$, ja osoite Rialtonkuja 4. Tontti on merkitty 16.11.2006 kiinteistörekisteriin.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900 on liitteenä nro 2.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja sen merkitseminen päättymään

Lautakunta päätti 27.10.2009 (604 §) vuokrata Senioritalo Helsingin Vera Asunto Oy:lle tontin 21008/4 (pinta-ala 825 m², osoite Rialtonkuja 4) asuntotarkoituksiin Hitas II -ehdoin ajaksi 1.11.2009 - 31.12.2103.

Vuokrasopimus merkitään päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppakirjaan sisällytetään soveltuvin osin vuokrausta koskevat ehdot.

Pysäköintilaitoshanke ja liittymisvelvollisuus

Tontin 21008/4 autopaikat (9 kpl) sijoitetaan Helsingin kaupungin päätösten ja tontin vuokrasopimuksen mukaan Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n omistamille ja hallinnoimille autopaikoille. Ostaja on allekirjoittanut 17.2.2011 myytävän pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen sekä suorittanut 9 autopaikan osalta omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen.

Maaperän puhdistaminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Hitas-ehdot

Hitas II -sääntely päättyy tontin myynnin yhteydessä.

Tontin osto-optio

Vuokralaisella on osto-option mukaan oikeus ostaa kaupungilta tontti kaupungin päätösten (Kvsto 25.4.2007, 106 § ja Khs 5.11.2007, 1407



§) mukaisin ehdoin sen jälkeen, kun se on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettu ja hyväksytty otettavaksi käyttöön.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tontin kauppahinta perustuu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 40 euroa/k-m².

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Tällöin peritään kuitenkin vähintään indeksipisteluvun 1664 mukaisesti korjattua yksikköhintaa.

Mikäli tontin lopullinen asuinrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ylittää tontin asemakaavan muutokseen nro 10900 merkityn asuinrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärän 1 290 k-m², kaupungilla on oikeus periä ostajalta ylityksen osalta lisäkauppahintaa vastaavin perustein.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten lähipalvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuinrakennusoikeuden osalta.

Tontille sallitun asuin-, liike- ja mainitun palvelukerrosalan lisäksi rakennettavien mainittujen tilojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli vuokralainen ei käytä osto-optiota viiden vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, osto-optio raukeaa.

Tontin myyminen

Vuokralainen on täyttänyt osto-option mukaiset ehdot ja pyytänyt tontin myymistä. Rakennusluvan 27.10.2009 (388 §) mukaan tontille on toteutettu asuinrakennusoikeutta 1 290 k-m², minkä perusteella kauppahinta määritellään.

Tontin kauppahinnaksi esitetään 960 276 euroa (1 290 k-m² x 40 euroa/k-m² x 18,61). Kauppahinta vastaa nykyarvon (7/2012, ind. 1861) mukaista noin 744 euron/k-m²:n yksikköhintaa.

Samalla esitetään tontin vuokrasopimus merkittäväksi päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Samalla päättyy myös Hitas II -sääntely.

Lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

osastopäällikkö



20.09.2012

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10900

Otteet

Ote
Ostaja

Taske
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 488

Lausunto kaupunginhallitukselle liittyen kirjelmään, joka koskee yleisten rakennusten tontin (Y) 40063/4 käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvää menettelyä (Suutarila, tontti 40063/4)

HEL 2012-007238 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 R3, Keskiyöntie 6-8

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. esittämästä kirjelmästä seuraavan lausunnon:

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (778 §) varata Suutarilan tontin 40063/4 EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä "Skanska") perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka.

Sosiaalivirasto on varausesityksen valmistelun yhteydessä puoltanut tontin varaamista mainittuun tarkoitukseen.

Muutos hankkeen luonteessa

EPI Healthcare I Ky luopui 18.11.2011 varauksesta johtuen rahaston täyttymisestä sekä asuntojen vuokrien muodostumisesta liian korkeiksi. Tässä vaiheessa tontin toinen varauksensaaja eli Skanska alkoi etsiä kohteelle uutta käyttäjää.

Sosiaalivirasto on kilpailuttanut mielenterveyskuntoutujien asumispalveluita vuosille 2009 – 2013. Kilpailussa yhdeksi puitesopimustuottajaksi hyväksyttiin Mehiläinen, mutta sillä ei vuonna 2009 ollut kiinteistöä, jossa aloittaa toiminta.

Vuonna 2011 Skanska ja Mehiläinen Oy yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa alkoivat suunnitella tontille mielenterveyskuntoutujien asumisyksikköä. Sosiaaliviraston näkemyksen mukaan tontti 40063/4 soveltuu 42-paikkaisen mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaan. Sosiaaliviraston on antanut tonttiosastolle 2.7.2012 päivätyn lausunnon tontille 40063/4 toteutettavan hankkeen muuttamisesta vanhusten asumisesta mielenterveyskuntoutujien asumispalveluihin. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistötoimella käytössä olevien tietojen mukaan suhtautunut myönteisesti mielenterveyskuntoutujien yksikön rakentamiseen po. tontille.

Lausunto kirjelmän johdosta

Puistolan Omakotiyhdistys ry ym. on toimittanut kirjelmän kaupunginhallitukselle tontin 40063/4 käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät katsovat, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa, kun se on päättänyt tontin käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät pitävät suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Voimassa olevien johtosäätöjen mukaan tonttien varaamisesta eri käyttötarkoituksia varten päättää Helsingin kaupungissa kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Varauspäätöksessä määritellään varauksensaajan lisäksi tontin käyttötarkoitus sekä muut tontin rakentamisen kannalta keskeiset ehdot. Varauspäätös on oikeudelliselta luonteeltaan lopullista tontinluovutuspäätöstä (vuokraus/myynti) valmisteleva päätös, josta ei voi kuntalain säädösten mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan on varsin normaalia, että hankkeissa tapahtuu jonkin verran muutoksia suunnitteluvaiheen ja hankekehityksen aikana eli varausajan kuluessa. Nämä muutokset saattavat toisinaan edellyttää varausehtojen tarkentamisesta, joista päättää kiinteistölautakunta tai kaupunginhallitus. Nyt puheena olevan tyyppisissä tilanteissa varausaikana tapahtuvaa tontin käyttötarkoituksen muutosta ei ole aiemmin noudatetun käytännön mukaan katsottu tarpeelliseksi erikseen käsitellä kiinteistötoimen puolella. Käytäntö on ollut, että sosiaalitoimi määrittelee sosiaaliviraston toimialaan kuuluvissa hankkeissa kaupungin kannan. Kiinteistötoimi on ottanut asiaan kantaa vasta tontin vuokraus-/myyntipäätöksen yhteydessä. Näin on ollut tarkoitus menetellä myös tässä tapauksessa, koska käyttötarkoituksen muutoksessa on ollut kysymys varsin pitkälle alkuperäisen varauspäätöksen mukaisesta toiminnasta (sosiaaliviraston toimialaan liittyvä toiminta).

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan mielenterveyskuntoutujien asuntohankkeet herättävät usein ympäristössä huolta ja vastustusta. Mielenterveyskuntoutujille rakennetuista useista kohteista ei kuitenkaan ole saatu ympäristöltä kielteistä palautetta, kun talot on saatu valmiiksi ja asukkaat ovat niihin muuttaneet. Mahdollisia häiriöitä estää tehokkaasti se, että kysymys on valvotusta ja tuetusta asumisesta, jolloin kohteessa on ympärivuorokautisesti henkilökuntaa. Vastaavankokoisia ja suurempiakin mielenterveyskuntoutujille



20.09.2012

tarkoitettuja taloja on viime vuosina rakennettu mm. Niemenmäkeen, Etelä-Haagaan, Siltamäkeen ja Malmin Sepänmäkeen.

Kiinteistötoimen käsityksen mukaan Suutarilan yleisten rakennusten tontille 40063/4 on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakentaa mielenterveyskuntoutujien asuntokohde, koska tällaisista asutopaikoista on varsin suuri puute. Asukkaiden esittämä kritiikki hankkeen suunnitteluratkaisuihin käsitellään rakennuslupaprosessissa eikä niihin oteta tässä kantaa.

Edellä mainittu sekä hankkeesta eri virastoilta saadut puoltavat lausunnot huomioon ottaen kiinteistötoimi ei näe estettä mielenterveyskuntoutujien asumisyksikön sijoittamiseksi tontille 40063/4.

Varauspäätöksen tarkentaminen

Koska asukkaat ja naapurit ovat kääntyneen asiassa kaupunginhallituksen, kaupunginvaltuutettujen, sosiaali- ja terveyslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puoleen, kiinteistötoimi katsoo, että kaupunginhallitus voisi valituksen käsittelyn yhteydessä tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja.

Samalla voinee olla selvintä jatkaa myös varausaikaa 31.12.2012 saakka, vaikka tontista onkin tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi ja hanke on jo siirtynyt rakennuslupavaiheeseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kirjelmä kaupunginhallitukselle
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäätös
- 3 Kopio kaavakartasta
- 4 Sosiaaliviraston lausunto 21.6.2012
- 5 Sosiaaliviraston lausunto 2.7.2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. esittämästä kirjelmästä seuraavan lausunnon:

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (778 §) varata Suutarilan tontin 40063/4 EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä "Skanska") perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka.

Sosiaalivirasto on varausesityksen valmistelun yhteydessä puoltanut tontin varaamista mainittuun tarkoitukseen.

Muutos hankkeen luonteessa

EPI Healthcare I Ky luopui 18.11.2011 varauksesta johtuen rahaston täyttymisestä sekä asuntojen vuokrien muodostumisesta liian korkeiksi. Tässä vaiheessa tontin toinen varauksensaaja eli Skanska alkoi etsiä kohteelle uutta käyttäjää.

Sosiaalivirasto on kilpailuttanut mielenterveyskuntoutujien asumispalveluita vuosille 2009 – 2013. Kilpailussa yhdeksi puitesopimustuottajaksi hyväksyttiin Mehiläinen, mutta sillä ei vuonna 2009 ollut kiinteistöä, jossa aloittaa toiminta.

Vuonna 2011 Skanska ja Mehiläinen Oy yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa alkoivat suunnitella tontille mielenterveyskuntoutujien asumisyksikköä. Sosiaaliviraston näkemyksen mukaan tontti 40063/4 soveltuu 42-paikkaisen mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaan. Sosiaaliviraston on antanut tonttiasastolle 2.7.2012 päivätyn lausunnon tontille 40063/4 toteutettavan hankkeen muuttamisesta vanhusten asumisesta mielenterveyskuntoutujien asumispalveluihin. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistötoimella käytössä olevien tietojen mukaan suhtautunut myönteisesti mielenterveyskuntoutujien yksikön rakentamiseen po. tontille.

Lausunto kirjelmän johdosta

Puistolan Omakotiyhdistys ry ym. on toimittanut kirjelmän kaupunginhallitukselle tontin 40063/4 käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät katsovat, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa, kun se on päättänyt tontin käyttötarkoituksen



muutoksesta. Kirjelmän esittäjät pitävät suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Voimassa olevien johtosäätöjen mukaan tonttien varaamisesta eri käyttötarkoituksia varten päättää Helsingin kaupungissa kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Varauspäätöksessä määritellään varauksensaajan lisäksi tontin käyttötarkoitus sekä muut tontin rakentamisen kannalta keskeiset ehdot. Varauspäätös on oikeudelliselta luonteeltaan lopullista tontinluovutuspäätöstä (vuokraus/myynti) valmisteleva päätös, josta ei voi kuntalain säädösten mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan on varsin normaalia, että hankkeissa tapahtuu jonkin verran muutoksia suunnitteluvaiheen ja hankekehityksen aikana eli varausajan kuluessa. Nämä muutokset saattavat toisinaan edellyttää varausehtojen tarkentamisesta, joista päättää kiinteistölautakunta tai kaupunginhallitus. Nyt puheena olevan tyyppisissä tilanteissa varausaikana tapahtuvaa tontin käyttö-tarkoituksen muutosta ei ole aiemmin noudatetun käytännön mukaan katsottu tarpeelliseksi erikseen käsitellä kiinteistötoimen puolella. Käytäntö on ollut, että sosiaalitoimi määrittelee sosiaaliviraston toimialaan kuuluvissa hankkeissa kaupungin kannan. Kiinteistötoimi on ottanut asiaan kantaa vasta tontin vuokraus-/myyntipäätöksen yhteydessä. Näin on ollut tarkoitus menetellä myös tässä tapauksessa, koska käyttötarkoituksen muutoksessa on ollut kysymys varsin pitkälle alkuperäisen varauspäätöksen mukaisesta toiminnasta (sosiaaliviraston toimialaan liittyvä toiminta).

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan mielenterveyskuntoutujien asuntohankkeet herättävät usein ympäristössä huolta ja vastustusta. Mielenterveyskuntoutujille rakennetuista useista kohteista ei kuitenkaan ole saatu ympäristöltä kielteistä palautetta, kun talot on saatu valmiiksi ja asukkaat ovat niihin muuttaneet. Mahdollisia häiriöitä estää tehokkaasti se, että kysymys on valvotusta ja tuetusta asumisesta, jolloin kohteessa on ympärivuorokautisesti henkilökuntaa. Vastaavankokoisia ja suurempiakin mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja taloja on viime vuosina rakennettu mm. Niemenmäkeen, Etelä-Haagaan, Siltamäkeen ja Malmin Sepänmäkeen.

Kiinteistötoimen käsityksen mukaan Suutarilan yleisten rakennusten tontille 40063/4 on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakentaa mielenterveyskuntoutujien asuntokohde, koska tällaisista asutopaikoista on varsin suuri puute. Asukkaiden esittämä kritiikki hankkeen suunnitteluratkaisuihin käsitellään rakennuslupaprosessissa eikä niihin oteta tässä kantaa.



20.09.2012

Edellä mainittu sekä hankkeesta eri virastoilta saadut puoltavat lausunnot huomioon ottaen kiinteistötoimi ei näe estettä mielenterveyskuntoutujien asumisyksikön sijoittamiseksi tontille 40063/4.

Varauspäätöksen tarkentaminen

Koska asukkaat ja naapurit ovat kääntyneen asiassa kaupunginhallituksen, kaupunginvaltuutettujen, sosiaali- ja terveystalouden ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puoleen, kiinteistötoimi katsoo, että kaupunginhallitus voisi valituksen käsittelyn yhteydessä tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja.

Samalla voinee olla selvintä jatkaa myös varausaikaa 31.12.2012 saakka, vaikka tontista onkin tehty lyhytaikainen vuokraus rakennuslupan hakemiseksi ja hanke on jo siirtynyt rakennuslupavaiheeseen.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää kiinteistötoimen lausuntoa Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. 7.5.2012 päiväystä kirjelmästä, joka on liitteenä nro 1.

Kirjelmässä esitetään, että sosiaaliviraston päätös muuttaa tontin 40063/4 käyttötarkoitusta mielenterveyskuntoutujien palveluasumiseen kumotaan. Samalla kirjelmässä esitetään, että tontille kaavoitettaisiin pientalorakentamista. Kirjelmän tekijät katsovat, ettei nyt suunniteltu hanke sovellu ko. tontille. Vaatimusten perusteet ilmenevät kirjelmästä.

Varauspäätös ja asiaan liittyvät lausunnot

Edellä selostettu kaupunginhallituksen tonttia 40063/4 koskeva varauspäätös ja esityslistateksti ovat liitteenä nro 2. Tarkemmat tonttitiedot ilmenevät ko. liitteestä. Liitteenä nro 3 on kopio kaavakartasta.

Sosiaaliviraston ko. kirjelmään 21.6.2012 antama lausunto on liitteenä nro 4 ja sosiaaliviraston 2.7.2012 päivätty lausunto tonttiosastolle on liitteenä nro 5.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



20.09.2012

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

Liitteet

- 1 Kirjelmä kaupunginhallitukselle
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäättös
- 3 Kopio kaavakartasta
- 4 Sosiaaliviraston lausunto 21.6.2012
- 5 Sosiaaliviraston lausunto 2.7.2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 489

Esitys kaupunginhallitukselle Vallilan toimistotontin varaamiseksi Akava ry:n uuden toimitalon suunnittelua varten (22400/1)

HEL 2012-012009 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G4 T3, Aleksis Kiven katu, Ratapihantie, Teollisuuskatu

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Akava ry:lle varataan 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22400 tontti nro 1 (13 000 k-m²) toimistotalon tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2013 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei saada aikaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Akavan hakemus
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Havainnekuvat
- 4 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



20.09.2012

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Akava ry:lle varataan 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22400 tontti nro 1 (13 000 k-m²) toimistotalon tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2013 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei saada aikaan.

Esittelijä

Hakemus

Akava ry on 20.8.2012 lähettänyt kiinteistövirastolle osoitetun hakemuksen, jossa se pyytää Vallilan tontin 22400/1 varaamista uutta Akavajärjestötalon tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2013 saakka.

Akava on korkeasti koulutettujen työmarkkinakeskusjärjestö, johon kuuluu 35 jäsenliittoa. Akava ry:n jäsenliittojen yhteinen henkilöstömäärä on noin 700 henkeä. Jäsenliittojen toimistoista osa on jo nyt Pasilassa vuonna 1976 valmistuneissa tiloissa. Hakemuksessa todetaan, että keskusjärjestön jäsenmäärän kasvun ja akavalaisten liittojen yhteistoiminnan kehittämiseksi on tarpeen tarkastella uusia ja moderneja toimitilavaihtoehtoja.

Asemakaava- ja tonttitilanne

Varattavaksi esitetty tontti 22400/1 sijaitsee Vallilassa Teollisuuskadun Pasilan puoleisessa päässä.

Tontille on asemakaavassa nro 11505 osoitettu rakennusoikeutta 13 000 k-m² toimistorakennukselle, jossa on 10 - 15 kerrosta. Toimistotalo tulee muodostamaan alueelle huomattavan kaupunkikuvallisen maamerkin, jonka hahmolla ja materiaalilla viestitään alueen teollisesta historiasta ja uudesta kaupunkirakenteesta.

Pysäköintipaikat sijoitetaan kahteen kerrokseen maan alle ja niihin ajo tapahtuu Aleksis Kiven kadulta. Autopaikkojen enimmäisnormina on käytetty Vallilan teollisuusalueelle hyväksyttyä normia, joka on 1 ap/120 m² toimistokerrosalaa.



Tontin varaaminen

Esittelijä pitää tontin varaamista Akava ry:lle perusteltuna. Tontti sijaitsee erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien varrella ja tulevan Keski-Pasilan läheisyydessä. Tontin lainvoimainen asemakaava mahdollistaa tontin nopean toteuttamisen ennen Keski-Pasilan rakentamista.

Tontti on aiemmin ollut varattuna NCC Property Development Oy:lle SysOpen Oyj:n (nykyisin Digia Oyj) ja Alma Media Oyj:n pääkonttorin tutkimista varten. Varaukset ovat sittemmin rauenneet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Akavan hakemus
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Havainnekuvat
- 4 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



20.09.2012

§ 490

Hakemus Mannerheimintien toimistotontin varauksen jatkamisesta pientoimistokeskuksen suunnittelua varten (Ruskeasuo, tontti 16748/4)

HEL 2012-009411 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G5 P1, Mannerheimintie 111, Nauvontie 12

Päätös

Lautakunta päätti, ettei Pöyry CM Oy:n 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) toimistokorttelin nro 16748 tontin nro 4 (12 000 k-m²) varauksen jatkohakemus anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta

Otteet

Ote
Pöyry CM Oy
Kaupunki

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen, ettei Pöyry CM Oy:n 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) toimistokorttelin nro 16748 tontin nro 4 (12 000 k-m²) varauksen jatkohakemus anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Esittelijä

Hakemus

Pöyry CM Oy pyytää 19.6.2012 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunki jatkaisi tontin 16748/4 varausta 31.12.2012 saakka pientoimistokeskuksen suunnittelua varten. Tonttivaraus on päättynyt 30.6.2012.

Pöyry CM Oy perustelee varauksen jatkamista markkinointisyyllä.



20.09.2012

Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto päätti 10.6.2009 hyväksyä Ruskeasuon varikkoaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11865. Asemakaavan muutos tuli voimaan 7.8.2009.

Asemakaava mahdollistaa Ruskeasuolle Mannerheimintien ja Hakamäentien kulmaan merkittävän toimistoalueen (70 000 k-m²) toteuttamisen. Korttelialueen nro 16748 pinta-ala on noin 17 000 m², ja se on jaettu viiteen tonttiin. Tonttien kerrosluvut ovat VII ½ - XII ja rakennusoikeudet ovat 12 000 - 17 000 k-m². Rakennusten julkisivumateriaaliksi on määritelty kiviaines ja väriksi pääosin punainen, keltainen tai ruskea, kuten jo kaava-alueen ulkopuolella toteutetussa Mannerheimintien toimistokorttelissa nro 16745.

Asemakaavassa on korttelialueen keskiosaan Mannerheimintien ja Nauvontien väliin osoitettu hakemuksen kohteena oleva toimistotontti 16748/4. Tontin kerrosluku on VII ½ ja rakennusoikeus 12 000 k-m².

Asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Aikaisemmat varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 15.12.2008 (1534 §) varannut asemakaavan muutosehdotuksen nro 11865 mukaisen Ruskeasuon tontin 16748/4 (10 500 k-m²) Evata Development Oy:lle pientoimistotalon suunnittelua varten 30.6.2010 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattavan alueen koko, sijainti ja rakennusoikeus voivat vielä tarkentua suunnittelun ja kaavoituksen yhteydessä.

2

Hanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

3

Varauksensaajan on suunnittelussa ja toteutuksessa otettava huomioon korttelin alla kulkevat johdot ja tunnelit sekä Hakamäentien peruskorjauksen mahdollisesti aiheuttamat rajoitukset ja tarvitsemat työalueet.

4



20.09.2012

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siinä tapauksessa, ettei tonttia koskevaa luovutussopimusta saada aikaan.

Lautakunta on puolestaan 21.9.2010 päättänyt jatkaa edellä Evata Development Oy:lle tehtyä tontin varausta pientoimistokeskuksen suunnittelua varten 30.6.2011 saakka entisin ehdoin siten kuitenkin muutettuna, että varaus merkitään Pöyry CM Oy:n nimiin. Varauksensaajan nimen vaihtuminen on johtunut liiketoimintakaupasta.

Edelleen lautakunta on 28.6.2011 päättänyt jatkaa varausta Pöyry CM Oy:lle pientoimistokeskuksen suunnittelua varten 30.6.2012 saakka entisin ehdoin.

Korttelin muita tontteja koskevat varaukset ja vuokraukset

Kaupunginhallitus päätti 3.12.2007 (1556 §) varata Ruskeasuon suunniteltavasta toimistokorttelista nro 16748 NCC Property Development Oy:lle noin 10 000 k-m² business park -tyyppisen toimistotalon (sittemmin tontti 16748/3) ja Norgani Hotels ASA:lle noin 12 000 k-m² hotellin (sittemmin tontti 16748/5) suunnittelua varten 30.6.2009 saakka. NCC Property Development Oy:n ja Norgani Hotels ASA:n varauksia on sittemmin jatkettu 31.12.2010 saakka ja edelleen NCC:n osalta 31.12.2011 saakka. Norgani Hotels ASA on varausaikana luopunut suunnittelemaansa hotellihankkeesta. Kiinteistölautakunta päätti puolestaan 17.11.2011 (549 §) vuokrata ajaksi 1.12.2011 – 31.12.2070 yhteisesti NCC Property Development Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldille ja Kiinteistö Oy Aitio Business Park Verdille kaavoitetun toimistotontin 16748/3 (12 000 k-m²) toimistotaloja varten.

Kaupunginhallitus päätti myös 3.12.2007 (1556 §) varata Ruskeasuon suunniteltavasta toimistokorttelista nro 16748 Skanska Oy:lle ja Skanska Commercial Development Finland Oy:lle noin 15 000 k-m² (sittemmin tontti 16748/1) pääkonttorin suunnittelua varten 30.6.2009 saakka. Kiinteistölautakunta päätti puolestaan 8.4.2010 (238 §) vuokrata ajaksi 9.4.2010 – 31.12.2070 yhteisesti Skanskan perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Kathylle ja Kiinteistö Oy Helsingin Neptunelle kaavoitetun toimistotontin 16748/1 (16 000 k-m²) Skanskan Suomen uutta pääkonttoria ja toimistotalon rakentamista varten.

Kaupunginhallitus päätti 27.5.2009 varata Skanska Oy:lle ja Skanska Commercial Development Finland Oy:lle toimistotontin 16748/2 (17 000 k-m²) 30.3.2012 saakka. Sittemmin em. tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Talismanille ja Kiinteistö Oy Helsingin Lillylle ajalle 15.3.2012 – 14.9.2012 rakennusluvan hakemista varten.



20.09.2012

Näin ollen korttelin viidestä tontista on kolme tonttia vuokrattuina, ja kahden tontin osalta varaus on päättynyt.

Varauksen jatkaminen

Esittelijän mielestä tontin 16748/4 varausta ei tulisi enää jatkaa Pöyry CM Oy:lle. Tontti on ensimmäisen kerran varattu Evata Development Oy:lle 15.12.2008 ja sitä on jatkettu jo kaksi kertaa 21.9.2010 ja 28.6.2011 ilman konkreettisia tuloksia. Skanska rakentaa parhaillaan samassa korttelissa tonttia 16748/1 ja NCC tonttia 16748/3. Kaupungin kannalta on tärkeää uuden toimitilakorttelin nopea rakentuminen, koska kaupunki on joutunut etupainotteisesti po. korttelin toteuttamiseksi osallistumaan merkittävässä määrin Ruskeasuon uuden bussivarikon uudelleenrakentamiskustannuksiin ja olemassa olevan yhteiskäyttötunnelin muutostöiden kustannuksiin sekä rakentamaan uuden Nauvontien korttelia varten.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta

Otteet

Ote
Pöyry CM Oy
Kaupunki



§ 491

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen osto-oikeudella Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20807/1)

HEL 2012-010875 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 S4, Suezinkatu 2

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata osto-oikeudella Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20807 tontin nro 1 (os. Suezinkatu 2, pinta-ala 2 118 m²) Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle (Y-tunnus 2408074-6) asumistarkoituksiin ajaksi 1.10.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 11 261 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2013 saakka 167 654 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 209 568 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 6 703 k-m².

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

2



Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20807/1) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 30.9.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistön kaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20807/1) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 6 700 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä



20.09.2012

vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 680 euroa (alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (alv 23 %) on 3 296,40 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20807 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä tontin 20807/2 ja korttelin nro 20806 tonttien sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20807 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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



6

Korttelin nro 20807 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20807/2 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nro 20807 ja 20806 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.

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

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.



20.09.2012

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

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

8

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

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

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20807 tontteja nrot 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on tietoinen, että kulku korttelin nro 20807 viereisen korttelin nro 20806 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20807 rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan pysäköintilaitoksen osan kautta. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on ilman aiheuttamia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20807/2 tulevan toteuttajan sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.



20.09.2012

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

11

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.



12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

13

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä "yhtiö") osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien



syöttöpisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehtoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

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

Mikäli tontin 20807/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

14

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen rakennuslupasuunnitelmista ilmenevän Jätkäsaaren alueen kiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokralaisen ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä toisin sovita, vuokralainen on velvollinen osaltaan vuokraamaan po. tilan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle omakustannusperusteisesti määräytyvään vuokraan. Vuokran tulee tällöin perustua todellisiin rakentamiskustannuksiin sekä tiloihin sitoutuneelle pääomalle



20.09.2012

(rakennuskustannukset) laskettavaan vastaavan tyyppisiltä tiloilta tavanomaisesti perittävään vuokratuottoon.

Mikäli vuokralainen ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy eivät pääse vuokrausehdoista keskenään sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus määrätä huoneenvuokran ehdot molempia osapuolia kuultuaan. Vuokrausehtojen määrittelyn perusteena käytetään tällöin vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa tavanomaisesti noudatettuja ehtoja sekä Jätkäsaaren alueen toimivan ja korkeatasoisen jätehuollon järjestämisen kannalta tarpeelliseksi katsottuja lisäehtoja.

Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa eikä purkaa po. huoneenvuokrasopimusta ilman tontin vuokranantajan suostumusta.

15

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon jakokaappi sekä muuntamo.

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan edellä mainitun muuntamon edellyttämät tilat sekä tilat jakokaappia varten sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamotilojen sekä jakokaapin syvennyksen sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, Helen Sähköverkot Oy vuokraa mainitun muuntamotilan tavanomaisesti noudattaminsa ehdoin, ja vuokran määrä määräytyy sen tavanomaisesti käyttämien hinnoitteluperusteiden mukaan.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16



20.09.2012

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

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

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

17

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



20.09.2012

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 6.1 ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-223)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 20807/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 8.8.2012, 116 §, A1120-222) päättymään 30.9.2012. Lopuksi lautakunta päätti todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 30.9.2012 jälkeiseltä ajalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata osto-oikeudella Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20807 tontin nro 1 (os. Suezinkatu 2, pinta-ala 2 118 m²) Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle (Y-tunnus 2408074-6) asumistarkoituksiin ajaksi 1.10.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1



Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 11 261 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2013 saakka 167 654 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 209 568 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 6 703 k-m².

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

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20807/1) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 30.9.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.



Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistön kaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20807/1) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 6 700 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään asutokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 680 euroa (alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (alv 23 %) on 3 296,40 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin,



20.09.2012

kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20807 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä tontin 20807/2 ja korttelin nro 20806 tonttien sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20807 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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

6

Korttelin nro 20807 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tontin 20807/2 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien



20.09.2012

toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nro 20807 ja 20806 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

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

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvien osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

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

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

8

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,



mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

9

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20807 tontteja nrot 1 ja 2 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on tietoinen, että kulku korttelin nro 20807 viereisen korttelin nro 20806 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20807 rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan pysäköintilaitoksen osan kautta. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on ilman aiheettomia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20807/2 tulevan toteuttajan sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20806 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

10



20.09.2012

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

11

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.



20.09.2012

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

13

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttöpisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä



20.09.2012

suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

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

Mikäli tontin 20807/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

14

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen rakennuslupasuunnitelmista ilmenevän Jätkäsaaren alueen kiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokralaisen ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä toisin sovita, vuokralainen on velvollinen osaltaan vuokraamaan po. tilan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle omakustannusperusteisesti määräytyvään vuokraan. Vuokran tulee tällöin perustua todellisiin rakentamiskustannuksiin sekä tiloihin sitoutuneelle pääomalle (rakennuskustannukset) laskettavaan vastaavan tyyppisiltä tiloilta tavanomaisesti perittävään vuokratuottoon.

Mikäli vuokralainen ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy eivät pääse vuokrausehdoista keskenään sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus määrätä huoneenvuokran ehdot molempia osapuolia kuultuaan. Vuokrausehtojen määrittelyn perusteena käytetään tällöin vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa tavanomaisesti noudatettuja ehtoja sekä Jätkäsaaren alueen toimivan ja korkeatasoisen jätehuollon järjestämisen kannalta tarpeelliseksi katsottuja lisäehtoja.

Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa eikä purkaa po. huoneenvuokrasopimusta ilman tontin vuokranantajan suostumusta.

15

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon jakokaappi sekä muuntamo.



20.09.2012

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan edellä mainitun muuntamon edellyttämät tilat sekä tilat jakokaappia varten sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamotilojen sekä jakokaapin syvennyksen sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, Helen Sähköverkot Oy vuokraa mainitun muuntamotilan tavanomaisesti noudattaminsa ehdoin, ja vuokran määrä määräytyy sen tavanomaisesti käyttämien hinnoitteluperusteiden mukaan.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustoista heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan



vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

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

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

17

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

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 6.1 ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-223)

Samalla lautakunta päättäne merkitä tonttia 20807/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 8.8.2012, 116 §, A1120-222) päättymään 30.9.2012. Lopuksi lautakunta päättäne todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 30.9.2012 jälkeiseltä ajalta.



Tiivistelmä

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle on varattu Länsisataman Jätkäsaarella sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20807/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Hanke toteutetaan Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:n lukuun, jonka omistaa tontin varauksensaaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. ISS Proko Oy toimii kohteen rakennuttajana. Maanrakennustyöt ovat alkaneet tontilla, ja tontista tulisikin nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

ISS Proko Oy pyytää 8.8.2012 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle asuinkerrostalotontin 20807/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20807/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 11.10.2011 (71 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle lyhytaikaisesti ajaksi 1.10.2011 - 31.3.2012 Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20807/1 rakennusluvan hakemista varten. Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 8.8.2012 (116 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta mm. siten, että vuokralaiselle myönnettiin oikeus omalla riskillään aloittaa tontilla maanrakennus- ja paalutustyöt 1.8.2012 alkaen.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 29.9.2011 (56 §) hyväksyä tontin 20807/1 rakentamista koskevat Kirsti Siven ja Askö Takala Arkkitehdit Oy:n laatimat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (6 700 k-m²) käytetään yhteensä 6 689 k-m². Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan käytettävä rakennusoikeus on kuitenkin 6 703 k-m². Näin ollen tontin maanvuokra määräytyy lainvoimaisessa rakennusluvassa ilmoitetun rakennusoikeuden määrän (6 703 k-m²) perusteella.



20.09.2012

Tonttiosastolle toimitetun energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tontin varauspäättös ei edellytä hankkeelta A-energia-tehokkuusluokan saavuttamista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20807/1, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6 700 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 7 - 8. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusoikeudesta vähintään 500 k-m² on varattava kadunvarrelta ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/125 k-m² mukaan. Koska tontille rakennetaan vuokra-asuntoja, velvoiteautopaikkamäärä voidaan kaavamääräysten mukaan alittaa 20 %:lla. Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20807 tonteille yhteisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen

Tontin 20807/1 pinta-ala on 2 118 m² ja osoite Suezinkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.11.2011.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet ja osto-oikeus

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 20807/1 kiinteistölautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavasti:

- tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena asuinrakennusoikeuden osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

- tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten



20.09.2012

asumista palvelevien tilojen osalta ei, jätehuoneita lukuun ottamatta, peritä maanvuokraa.

- tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % aina 31.12.2015 saakka.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti myöntää tontin 20807/1 vuokralaiselle osto-oikeuden, joka määräytyy seuraavien periaatteiden mukaan:

- Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

- Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m² asemakaavaan merkityn (asuin)rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa kerrosneliömetriltä, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 17,49 (ind. 9/2010 = 1749).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.



20.09.2012

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

Edelleen kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuteen perustuvan tonttikaupan.

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

Vuokra

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 18,61)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.18,61)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
6 703	42	782	11 261	209 567	167 654

$$(6\,703 \times 42 \times 4\%) \times 18,61 - 20\%$$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 11 261 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2012 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 167 654 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.10.2012 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Osto-oikeus

Tontin 20807/1 vuokralaisella olisi tonttiin kaupunginvaltuuston vahvistamien perusteiden mukainen osto-oikeus. Osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutuskäyttöön. Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta vuokrakauden alkamisesta eli 30.9.2017 saakka. Tontin kauppahinta määräytyisi jo edellä kuvatulla ja päätösehdotuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla. Tontin kauppahinnaksi muodostuisi tämän hetken tietojen perusteella arvioilta noin 6,29 milj. euroa (ind. 1861). Tonttikaupassa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia kiinteistönkaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Tontille rakennettavat asunnot olisi pidettävä



20.09.2012

vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöön otosta lukien, vaikka vuokralainen käyttäisi osto-oikeuttaan.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 (Y-tunnus 2408074-6) on merkitty kaupparekisteriin 20.7.2011.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta ja muilta kuin valtion tukemilta vuokra-asuntohankkeilta perittävää markkinointimaksua. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rasitteet koskevat kortteleiden nro 20807 ja 20806 tontteja. Vuokrasopimukseen sisällytetään kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaiset vuokralaisen osto-oikeutta koskevat ehdot.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 08.08.2012 § 116



HEL 2012-010875 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 S4, Suezinkatu 2

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20807 tontin nro 1 lyhytaikaista vuokrausta (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 11.10.2011, 71 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1120-188

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 (Y-tunnus 2408074-6)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20807 tontti nro 1 (os. Suezinkatu 2, pinta-ala 2 118 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra-aika

1.8.2012 - 31.10.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

1.8.2012 alkaen 13 995 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot



20.09.2012

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.8.2012 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-aluetta koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 11.10.2011 (71 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

Berlin Kristian, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



§ 492

Hitas-puitehinnan tarkistaminen Honkasuon Haapaperhosen alueella

HEL 2012-012454 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta F7 P2, Haapaperhosentie, Haapaperhosenpolku, Naapuripellontie

Päätös

A

Lautakunta päätti tarkistaa Oy Timber Frame Ltd:n (Y-tunnus 0752424-5) 2.2.2011 allekirjoittamaa varaussopimusta Honkasuon suunniteltujen erillispientalotonttien (AO) 33354/1 ja 33355/1 osalta siten, että tonteille rakennettavien asuinrakennusten hintapuitteeksi tulee 3 100 euroa/asm² ilmaistuna rakennuskustannusindeksissä 6/2010 aikaisemman 2 800 euroa/asm² sijaan.

B

Lautakunta päätti tarkistaa Rakennus-Sauma Komulainen Ky:n (Y-tunnus 1654939-9) ja Kuhmon Puuelementti Oy:n (Y-tunnus 2105019-7) 2.2.2012 allekirjoittamaa varaussopimusta Honkasuon suunniteltujen asuinpientalotonttien (AP) 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2 osalta siten, että tonteille rakennettavien asuinrakennusten hintapuitteeksi tulee 3 300 euroa/asm² ilmaistuna rakennuskustannusindeksissä 6/2010 aikaisemman 2 900 euroa/asm² sijaan.

Samalla lautakunta päätti merkitä tiedoksi tonttien muuttuneet numeroinnit kortteleissa nrot 33359 ja 33360 ja todeta varauspäätöksen 16.12.2008 (899 §) kohdistuvan suunniteltuihin tontteihin numerot 1 ja 2 korttelissa nro 33359 tontin 33359/1 sijaan ja tontteihin numerot 1 ja 2 korttelissa nro 33360 tonttien 33360/1-3 sijaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio kaavakartasta



20.09.2012

Otteet

Ote
Hakijat
Taske

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen tarkistaa Oy Timber Frame Ltd:n (Y-tunnus 0752424-5) 2.2.2011 allekirjoittamaa varaussopimusta Honkasuon suunniteltujen erillispientalotonttien (AO) 33354/1 ja 33355/1 osalta siten, että tonteille rakennettavien asuinrakennusten hintapuitteeksi tulee 3 100 euroa/asm² ilmaistuna rakennuskustannusindeksissä 6/2010 aikaisemman 2 800 euroa/asm² sijaan.

B

Lautakunta päättäneen tarkistaa Rakennus-Sauma Komulainen Ky:n (Y-tunnus 1654939-9) ja Kuhmon Puuelementti Oy:n (Y-tunnus 2105019-7) 2.2.2012 allekirjoittamaa varaussopimusta Honkasuon suunniteltujen asuinpientalotonttien (AP) 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2 osalta siten, että tonteille rakennettavien asuinrakennusten hintapuitteeksi tulee 3 300 euroa/asm² ilmaistuna rakennuskustannusindeksissä 6/2010 aikaisemman 2 900 euroa/asm² sijaan.

Samalla lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi tonttien muuttuneet numeroinnit kortteleissa nrot 33359 ja 33360 ja todeta varauspäätöksen 16.12.2008 (899 §) kohdistuvan suunniteltuihin tontteihin numerot 1 ja 2 korttelissa nro 33359 tontin 33359/1 sijaan ja tontteihin numerot 1 ja 2 korttelissa nro 33360 tonttien 33360/1-3 sijaan.

Tiivistelmä

Oy Timber Frame Ltd, Rakennus-Sauma Komulainen Ky ja Kuhmon Puuelementti Oy pyytävät hakemuksellaan, että heille Hitas-tuotantoon varattujen tonttien asuntojen myynnissä noudatettavaa varauspäätöksessä ja varaussopimuksessa asetettua hintapuitetta korotetaan. Hakemus kohdistuu Honkasuon Haapaperhosen alueeseen, josta kaupunki järjesti vuonna 2010 ns. ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun. Kilpailun tuloksena hakijoille varattiin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon noin 5 200 k-m² ja Hitas-asuntotuotantoon noin 6 300 k-m².

Varauksensaajat perustelevat hintapuitteen korotustarvetta Honkasuon alueen ekotehokkuuteen liittyvällä kehitystyöllä ja tontinvarauskilpailun jälkeisen jatkotyöskentelyn aikana täsmentyneellä



kustannustietoisuudella mm. niistä uusista teknologioista, joita alueella tullaan soveltamaan.

Kaupunki on hintapuitteen korottamistarpeen arviointia varten teettänyt po. kohteista rakennusosa-arviot (Tocoman Seivces Oy, 31.5.2012). Teetettyjen arvioiden perusteella voidaan todeta, että tontinvaraajien esittämä hintapuitteen korottaminen on aiheellinen ja suuruusluokaltaan oikea. Edellä kerrotulla perusteella kiinteistölautakunnalle esitetään Hitas-työryhmän 10.8.2012 puoltamien ja hakijoiden ehdottamien uusien hintapuitteiden hyväksymistä Honkasuon Haapaperhosen asuntotontteille. Erillispientalotonttien (AO) 33354/1 ja 33355/1 hintapuitetta esitetään siten korotettavaksi 300 euroa/asm² ja asuinpientalotonttien (AP) 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2 hintapuitetta 400 euroa/asm².

Esittelijä

Hakemus

Oy Timber Frame Ltd, Rakennus-Sauma Komulainen Ky ja Kuhmon Puuelementti Oy ovat lähettäneet kiinteistölautakunnalle 10.4.2012 päivätyn hakemuksen, jolla ne esittävät hankkeidensa hintapuitteen korottamista seuraavasti:

- kytkettyjen asuinpientalojen tonttien (AP) 33358/1, 33359/1-2, 33360/1-2 osalta aikaisemmasta 2 900 euroa/asm² uuteen 3 300 euroa/asm² ja
- erillispientalojen tonttien (AO) 33354/1 ja 33355/1 osalta aikaisemmasta 2 800 euroa/asm² uuteen 3 100 euroa/asm².

Varauspäättös

Kiinteistölautakunta päätti laatukilpailun perusteella 16.12.2010 varata Oy Timber Frame Ltd:lle, Rakennussauma Komulainen Ky:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle Malminkartanon Honkasuolta asuntotontit 33354/1, 33355/1, 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2 toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin ja asuntotontit 33354/2-8, 33356/1-5, 33357/1 ja 33361/1-2 sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Varauspäättös perustui vuonna 2010 käytyyn Honkasuon Haapaperhosen alueen ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun ratkaisuun. Samassa yhteydessä kiinteistölautakunta päätti, että varauksensaajien kanssa solmitaan tontinvaraussopimukset, joihin sisällytetään myös ehdot rakennettavien asuntojen hintapuitteista. Sillä tarkoitetaan korkeinta sallittua



keskimääräistä velatonta enimmäismyyntihintaa asuntoneliötä kohden laskettuna.

Hintapuite sovittiin neuvottelemalla

Järjestetyn laatukilpailun kilpailuohjelmassa asetettiin Hitas-tuotantona toteutettavien tonttien asunnoille alustava hintapuite, joka oli 3 000 euroa/asm².

Ennen varauspäättöstä kiinteistövirasto kävi kilpailuohjelman mukaisesti tulevien tontinvaraajien kanssa jatkoneuvottelut hankkeiden toteutuksen liittyvistä ehdoista, muun muassa nyt muutoksenhakuesityksen kohteena olevista Hitas-omistusasuntojen hinnoista. Neuvotteluissa sovittu hintapuite vastasi tulevien tontinvaraajien kilpailuehdotuksen mukaisia luonnossuunnitelmia ja heidän sen hetkistä kustannustietämystä käytettävistä uusista teknologioista. Erillispientalotonttien (AO) hintapuitteeksi sovittiin 2 800 euroa/asm² ja asuinpientalotonttien hintapuitteeksi 2 900 euroa/asm² kumpikin rakennuskustannusindeksissä 6/2010.

Tontinvaraus perustui asemakaavaehdotukseen

Alueen alkuperäistä kaavaehdotusta vuodelta 2008 on viimeistely tontinvarauskilpailun tuloksen pohjalta ja yhteistyössä tontinvaraajien kanssa ns. kumppanuuskaavoituksen periaatteita noudattaen. Tontinvaraajien luonnossuunnitelmat on esitelty kilpailun jurylle kaavaklinikkakokouksissa vuonna 2011. Näissä suunnitelmakäsittelyissä on huolehdittu siitä, että suunnitelmien jatkokehitystyö kilpailualueella ja myös aiemmin suunnittelemattomilla tonteilla vastaa kilpailutuloksesta johdettuja tavoitteita. Hitas-aluetyöryhmä on osallistunut kaavaklinikkakokouksiin energia- ja ekotehokkuusasiantuntijoilla laajennetulla kokoonpanolla. Valmis kaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 6.8.2012, ja valtuusto on 29.8.2012 vahvistanut Honkasuon asemakaavan nro 11870.

Rakentamiselle asetetaan erityisiä vaatimuksia

Honkasuolla tulee asemakaavan mukaan noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusituvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä. Puurakentamista koskevaa määräystä on kaavan viimeistelyvaiheessa laajennettu, ja se koskee koko 62 000 k-m²:n suuruista kaava-aluetta ja kaikkia talotyyppejä. Alueelle tulee monipuolinen rakennuskanta omakotitaloista kaupunkipientaloihin, rivitaloista yhtiömuotoisiin erillistaloihin ja pienkerrostaloihin.



Honkasuon alueesta on tulossa hyvin tiivis puutalojen asuinalue noin 1 600 asukkaalle.

Honkasuolla rakentaminen tulee olemaan tavanomaista haasteellisempaa puurakentamisesta ja tonttien ahtaudesta johtuen sekä muun muassa esteettömyyteen, paloturvallisuuteen, väestösuojiin, matalaenergiarakentamiseen ja autopaikoitukseen liittyvien vaatimusten vuoksi. Vaatimukset aiheuttavat kustannuspaineita ja riskin asuntojen hintojen nousuun.

Uudet puitehinnat perustuvat päivitettyihin rakennusosa-arvioihin

Varauspäättöksen jälkeisen kumppanuuskaavoituksen ja luonnossuunnitelmien jatkokehittämisen yhteydessä on muun muassa hankkeissa käytettävistä massiivipuurakentamisen teknologioista saatu uutta ja tarkempaa kustannustietoa. Tämän seurauksena on ilmennyt tarve jo päätettyjen hintapuitteiden tarkistamiselle.

Tontinvaraajat ovat laatineet nykyisten luonnossuunnitelmien sekä niistä päivitettyjen kustannustietojen pohjalta uudet rakennusosa-arviot, joihin nojautuen tontinvaraajat esittävät hankkeiden hintapuitteen korottamista seuraavasti:

- kytkettyjen asuinpientalojen tonttien (AP) 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2 osalta aikaisemmasta 2 900 euroa/asm² uuteen 3 300 euroa/asm² sekä
- erillispientalojen tonttien (AO) 33354/1 ja 33355/1 osalta aikaisemmasta 2 800 euroa/asm² uuteen 3 100 euroa/asm².

Honkasuon tonttien rakentumista on syytä edistää

Kaupunki on hintapuitteen korottamistarpeen arviointia varten teettänyt po. kohteista rakennusosa-arviot (Tocoman Services Oy, 31.5.2012). Teetettyjen arvioiden perusteella voidaan todeta, että tontinvaraajien esittämä hintapuitteen korottaminen rakennuskustannusindeksissä 6/2010 on aiheellinen ja suuruusluokaltaan oikea ja siten perusteluineen hyväksyttävissä.

Hitas-työryhmä on 10.8.2012 käsitellyt tontinvaraajien muutoshakemusta hintapuitteen muuttamiseksi ja kiinteistövirastolle antamassaan lausunnossaan se puoltaa hakijoiden ehdottamien uusien hintapuitteiden hyväksymistä Honkasuon Haapaperhosen asuntotonteille 33354/1, 33355/1, 33358/1, 33359/1-2 ja 33360/1-2.

Hakijat ovat Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittajina yhdessä kaupungin kanssa jo useamman vuoden ajan tehneet työtä hyväksi arvioitujen



20.09.2012

arkkitehtisuunnitelmien toteutumiseksi ja tonttien rakentumisen edistämiseksi.

Kaiken edellä kerrotun perusteella esittelijä puoltaa tonttien hintapuitteiden korottamista hakijoiden ehdottamalla tavalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio kaavakartasta

Otteet

Ote
Hakijat
Taske



§ 493

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukalle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36120/3)

HEL 2011-007644 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 S1, Harjannetie 17

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukalle (y-tunnus 2489645-4) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36120 tontin nro 3 (os. Harjannetie 17, pinta-ala 5 523 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 947 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 110 674 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 138 343 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 7 028 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



20.09.2012

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

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

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 4 505 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3

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

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

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 19.4.2010 (502 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 31.5.2011 (307 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11781 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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

6

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



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

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

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

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

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

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

7

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

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

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

8



20.09.2012

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapa- tai lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

9

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen pilaantuneet maat tontilta lukuun ottamatta säilytettävän puun ympäristöä. Mikäli puu poistetaan tontilta, tulee vuokralaisen ottaa yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, 09 - 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että niistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

10

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

11

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

12

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

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

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

13

Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-5 §



20.09.2012

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

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

(A1136-432)

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukalle (y-tunnus 2489645-4) 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36120 tontin nro 3 (os. Harjannetie 17, pinta-ala 5 523 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.10.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 947 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen



20.09.2012

kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 110 674 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 138 343 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 7 028 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

2

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

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa muutoin on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 4 505 k-m². Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa.

3



20.09.2012

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

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

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 19.4.2010 (502 §) tekemän sekä kiinteistölautakunnan 31.5.2011 (307 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11781 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

6

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

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

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

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

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

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



20.09.2012

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

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

7

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

Edellä mainitut sopimukset tulee liittää osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

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

8

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapa- tai lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä tehdä suunnittelu yhteistyössä mahdollisen kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

9

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen pilaantuneet maat tontilta lukuun ottamatta säilytettävän puun ympäristöä. Mikäli puu poistetaan tontilta, tulee vuokralaisen ottaa yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, 09 - 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että niistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

10

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

11

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa mahdollisen



vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

12

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

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

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

13

Muutoin noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

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

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

(A1136-432)

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

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimikunnalle (Att) on varattu ja vuokrattu lyhtyaikaisesti Viikin Viikinmäen alueelta tontti 36120/3. Tontille rakennetaan 3 kpl vapaarahoitteisia taloja, kaksi asuinkerrostaloa ja yksi rivitalo. Tontti vuokrataan pitkäaikaisesti Hitas I -ehdoin.

Esittelijä



Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 18.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta ryhtyisi toimenpiteisiin pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan nimiin.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata tontin 36120/3 Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.
- Hitas-tuotannossa on noudatettava liitteenä 9 olevia lisäehtoja
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin kevään 2010 aikana tarkemmin määritellään.
- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.
- Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.
- Varauksensaajan tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.
- Varauksensaajan tulee noudattaa liitteenä nro 10 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 3.3.2010 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

Kiinteistölautakunta päätti 31.5.2011 (307 §) muuttaa varauspäätöstä siten, että tontille 36120/3 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin. Lautakunnan päätöksen mukaan muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.



Lyhytaikainen vuokraus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantomistolle perustettavan yhtiön lukuun tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 29.11.2011 (98 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2011 – 31.5.2012.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.2.2009 hyväksymän ja 17.4.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11781 mukaan tontti 36120/3 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Kaavamuutos nro 11781 sisältää muun ohella seuraavat tonttia 36120/3 koskevat määräykset:

- rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.
- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa pihakannen alaisia pysäköintitiloja, väestönsuojia, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja sekä asukkaiden yhteistiloja.
- asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² / kerros ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.
- autotalleja saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.12.2011. Sen pinta-ala on 5 523 m² ja rakennusoikeus 4 500 k-m². Tontin tehokkuusluku on 0.81 ja suurin sallittu kerrosluku III.

Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta ovat liitteenä nrot 2 ja 3.

Hanke ja suunnitelmat

Tontille rakennetaan 3 kpl vapaarahoitteisia taloja, kaksi asuinkerrostaloa ja yksi rivitalo.

Käytetty rakennusoikeus on 4 505 k-m². Asemakaavan mukainen korkein sallittu kerrosala tontilla on 4 500 k-m². Ylitys on siten 5 k-m².

Keskipinta-ala on 90,10 asm², joten varauspäätöksessä vaadittu 75 m²:n keskipinta-alavaatimus täyttyy.

Autopaikkoja toteutetaan 50 kpl.

Hitas



20.09.2012

Asunto-osaston osastopäällikkö on 8.6.2012 (17 §) hyväksynyt Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan hankinta-arvoksi 15 661 822 euroa (alv 23 %).

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

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

Maaperätiedot

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen pilaantuneet maat tontilta lukuun ottamatta säilytettävän puun ympäristöä.

Mikäli puu poistetaan tontilta, tulee vuokralaisen ottaa yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, 09 - 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että niistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Energiatodistus

Vuokralaisen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennukset täyttävät energiatehokkuusluokan A vaatimukset, mikä on ollut varauspäätöksen ehtona.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 18.1.2012 (14 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11781 sisältyvät tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuntotonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.



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

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

Vuokrausperusteet Hitas-sääntelyn päätyttyä

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

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

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

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

Vuokran määräytymisen perusteeksi Hitas-sääntelyn päätyttyä ehdotetaan seuraavaa:

Tontin 36120/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 39 euroa.

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätösten 18.1.2012 (14 §) ja 16.6.2010 (164 §) sekä viimeksi mainitun nojalla nyt tehtävän päätöksen mukaisesti seuraavasti:



20.09.2012

Hitas-sääntelyn aikana:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1861	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1861
4 505	33	614	5 947	110 674

$(4\,505 \times 33 \times 4 \% \times 18,61) = 110\,674$ euroa

Hitas-sääntelyn päätyttyä:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	perusvuosi- vuokra ind.100
4 505	39	7 028

$(4\,505 \times 39 \times 4 \%) = 7\,028$ (perusvuosivuokra)

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn aikana on 5 947 euroa.

Tontilta perittävä perusvuosivuokra Hitas-sääntelyn päätyttyä on 7 028 euroa.

Tontilta perittävä maanvuokra vuokrakauden alussa (alkuvuosisivuokra) on 110 674 euroa.

Tietoja yhtiöstä

Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka on rekisteröity 30.07.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asetuksesta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Muut

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 29.11.2011

HEL 2011-007644 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 S1, Harjannetie 17

A1136-423

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Jessina Haapamäki, puh. 09 310 74463

Vuokralainen

Asuntotuotanto toimistolle perustettavan yhtiön lukuun

Vuokra-alue

12.9.2011 hyväsytyt tonttijaon mukainen Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36120 tontti nro 3 (pinta-ala 5 523 m², osoite Harjannetie 17) tonttijakokartan nro 12038 mukaisesti

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakemista varten

Vuokra-aika

1.12.2011 – 31.5.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

18 088 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään pitkäaikaisessa maanvuokrassa 9 044 euroa/kuukausi, mikäli



pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aikaisemmin kuin kahden kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan yhdessä erässä, laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

3

Vuokralaisen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallitus 19.4.2010 (502 §) sekä kiinteistölautakunnan 31.5.2011 (307 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11781 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

5

Tontin vuokralainen on tietoinen, että Harjannetien puoleisella rajalla on varattu alueen osa, johon saa sijoittaa maan päälle johtavan varapoistumistien (asemakaavamerkintä: mek, map)

6

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.



7

Tontille on rakennettava pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vapaarahoitteisia hitas I -omistusasuntoja.

8

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

9

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi.

10

Alue on kunnostettu ja pilaantuneet maat on poistettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2007 antaman ympäristölupapäätöksen No YS 648 mukaisesti.

11

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

12

Tontille rakennettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

13

Hankkeen kehittämisohjelmasta, suunnitelmasta ja asuntojen hintapuitteesta tulee päästä Helsingin kaupungin hitas- tai vastaavassa menettelyssä hyväksymään ratkaisuun.

14

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin vuoden 2010 aikana on tarkemmin määritelty.



20.09.2012

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

15

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

16

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

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-5, 3, 5, 6.2, 7, 11, 16 ja 17.4-10. Lomakkeen 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 alkaen valmistuvia Hitas-yhtiöitä koskevan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen Hitas I -lisäehtolomakkeen ehtoja lukuun ottamatta lomakkeen 34 §:n 4 momenttia (sitoumuksen toimittaminen).

Lisätiedot

Haapamäki Jessina, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi



§ 494

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

Pöydälle 20.09.2012

HEL 2012-008025 T 10 01 01 02

Karttalehti F5 T2, Vanha Viertotie 31

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

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

1

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

Huhtikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 388 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

2

Liikennemyymälän lisäksi alueella tulee olla autojen pesuasema.



3

Asema-alueen mittarikenttä ja säiliöalue on peruskorjattava 30.9.2014 mennessä.

4

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

5

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

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia huoltoasematonttien yleisiä sopimusehtoja.

(H1146-1)

Esittelijä

Hakemus

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

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

Vuokrasopimus

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

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

Asemakaavatiedot



20.09.2012

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

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

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

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

Rakennus

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

Sopimuksen uusiminen ja vuokra-ajan jatkaminen sekä vuokra

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

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

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 ABC_Pitäjänmäki_Ehdot
- 2 Sijaintikartta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 495

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kullanmurulle sekä teollisuusrakennusten tontin vuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Vallila, tontti 22534/13)

HEL 2012-012041 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P2, Suvannontie 2b

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Kullanmurulle (Y-tunnus 2406110-7) 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22534 tontin nro 13 (pinta-ala 2 869 m², os. Suvannontie 2b) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 330 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 61 971 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 67 135 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.



Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 3 996 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 2 775 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

4

Vuokralainen on velvollinen myymään Helsingin kaupungille (tilakeskukselle) vuokralaisena olevasta yhtiöstä yhden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kaupungin määräämänä ajankohtana erikseen sovittavin ehdoin.

5

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

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonteille 22534/11-13 laadittua rakentamistapaohjetta ja valaistusperiaatteita (kaupunkisuunnitteluvirasto 10.9.2010).

8



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 11.6.2012 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 22534/11-13 vuokralaisten välillä 18.5.2011 allekirjoitettua muun muassa kulkualueita, oleskelu- ja leikkipaikkoja, jätesäilytystä, teknistä tilaa, viemäreitä ja johtoja, ilmanvaihtoa, autopaikkoja, yhteiskäyttötiloja, poistumisteitä ja sammutusreittejä sekä perustuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Mainittu sopimus on tarkoitus myöhemmin korvata uudella tonttien 22534/11–13 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin liitettävällä yhteisjärjestelysopimuksella toteutusta vastaavasti.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

10

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan muuntamotilan sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

11

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa.

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

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

12

Vuokranantajan ja Oy Primula Ab:n (myöhemmin kaupan johdosta SRV Rakennus Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun) välillä on ollut voimassa vuokra-aluetta vastaavasta alueesta vuokrasopimus 16.4.1972 - 30.11.2012 välisenä aikana (sopimus nro 9189,



20.09.2012

vuokraustunnus T1122-2). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta asuntokäyttöön samalle vuokralaiselle.

Mainitun aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevan entisen rakennuksen purkamisesta ja vuokra-alueen siistimisestä.

14

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan niiden kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, joita ei ole erikseen sovittu vuokranantajan toimesta siirrettäviksi ja joita tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä siirrettävän sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puhelin 310 36415).

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

15

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka



20.09.2012

vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

16

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

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 § ja 11 § sekä 1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja, 21 § kirjoitettuna auki (kohta 3) sekä lukuun ottamatta 30 §. (Uudet ehdot koskevat 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä)

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

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

(A1122-112)

B

Samalla kiinteistölautakunta päätti merkitä Helsingin kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n (Y-tunnus 1728244-6) perustettavien yhtiöiden lukuun välisen tonttia 22534/10 (pinta-ala 7 351 m², os. Teollisuuskatu 3) vastaavaa aluetta, joka muodostuu 6 413 m²:n suuruisesta tontista 22534/8 ja 938 m²:n suuruisesta osasta Roineenpuistoa 22 P 107, koskevan vuokrasopimuksen nro 9189 päättymään tonttia 22534/13 (pinta-ala 2 869 m², os. Suvannontie 2b) vastaavalta osin 30.11.2012.

(T1122-2)



20.09.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 11.6.2012
- 2 Hakemus
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11903

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske
HKR
Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Kullanmurulle (Y-tunnus 2406110-7) 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22534 tontin nro 13 (pinta-ala 2 869 m², os. Suvannontie 2b) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 330 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä.
Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 61 971 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.12.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 67 135 euroa.



Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 3 996 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 2 775 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin.

4

Vuokralainen on velvollinen myymään Helsingin kaupungille (tilakeskukselle) vuokralaisena olevasta yhtiöstä yhden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kaupungin määräämänä ajankohtana erikseen sovittavin ehdoin.

5

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

6



20.09.2012

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

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonteille 22534/11-13 laadittua rakentamistapaohjetta ja valaistusperiaatteita (kaupunkisuunnitteluvirasto 10.9.2010).

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 11.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 22534/11-13 vuokralaisten välillä 18.5.2011 allekirjoitettua muun muassa kulkualueita, oleskelu- ja leikkipaikkoja, jätesäilytystä, teknistä tilaa, viemäreitä ja johtoja, ilmanvaihtoa, autopaikkoja, yhteiskäyttötiloja, poistumisteitä ja sammutusreittejä sekä perustuksia koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Mainittu sopimus on tarkoitus myöhemmin korvata uudella tonttien 22534/11–13 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin liitettävällä yhteisjärjestelysopimuksella toteutusta vastaavasti.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

10

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan muuntamotilan sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

11

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa.



20.09.2012

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

Mainittu sopimus/-sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

12

Vuokranantajan ja Oy Primula Ab:n (myöhemmin kaupan johdosta SRV Rakennus Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun) välillä on ollut voimassa vuokra-alueen vastaavasta alueesta vuokrasopimus 16.4.1972 - 30.11.2012 välisenä aikana (sopimus nro 9189, vuokraustunnus T1122-2). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta asuntokäyttöön samalle vuokralaiselle.

Mainitun aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevan entisen rakennuksen purkamisesta ja vuokra-alueen siistimisestä.

14

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan niiden kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, joita ei ole erikseen sovittu vuokranantajan toimesta siirrettäviksi ja joita



20.09.2012

tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä siirrettävän sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puhelin 310 36415).

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

15

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

16

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

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 § ja 11 § sekä 1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja, 21 § kirjoitettuna auki (kohta 3) sekä lukuun ottamatta 30 §. (Uudet ehdot koskevat 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä)

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

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

(A1122-112)



B

Samalla kiinteistölautakunta päättäneen merkitä Helsingin kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n (Y-tunnus 1728244-6) perustettavien yhtiöiden lukuun välisen tonttia 22534/10 (pinta-ala 7 351 m², os. Teollisuuskatu 3) vastaavaa aluetta, joka muodostuu 6 413 m²:n suuruisesta tontista 22534/8 ja 938 m²:n suuruisesta osasta Roineenpuistoa 22 P 107, koskevan vuokrasopimuksen nro 9189 päättymään tonttia 22534/13 (pinta-ala 2 869 m², os. Suvannontie 2b) vastaavalta osin 30.11.2012.

(T1122-2)

Tiivistelmä

Vallilan asemakaavan muutos nro 11903 on tullut lainvoimaiseksi 16.4.2010. Primulan leipomotoiminnan päättymisen vuoksi on muutettu Teollisuuskadun varrella sijainnut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti (TY) 22534/10 kolmeksi asuinkerrostalotontiksi (AK) 22534/11-13. Teollisuuskadun varteen rakennetaan kahdelle tontille yhtenäinen 2-5 -kerroksinen asuinrakennus, jossa on myös liike-, toimisto- tai työtiloja, ja niiden takana olevalle tontille kolme pienkerrostaloa. Asuinkerrostalotonttien 22534/11-13 kaavaan merkitty rakennusoikeus on yhteensä 10 360 k-m². Tonttien alle tehdään niiden yhteinen pysäköintilaitos 91 autoa varten.

Leipomokäytössä olleen tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt Oy Primula Ab:lta kaupan johdosta SRV Rakennus Oy:lle. Kauppakirjan mukaan ostaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen purkamisesta ja myyjä tarvittaessa tonttien maaperän puhdistamisesta.

Asuinkerrostalotontit luovutetaan vaiheittain. Tontit nrot 11 ja 12 on vuokrattu pitkäaikaisesti 1.7.2011 ja 1.11.2011 alkaen sekä tontti nro 13 esitetään nyt vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 1.12.2012 alkaen. SRV Rakennus Oy toteuttaa tonteille nrot 11 - 12 vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä 93 kappaletta sekä tontille nro 13 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin yhteensä 18 kappaletta. Kaikkiaan asuntoja on tarkoitus toteuttaa tonteille yhteensä 111 kpl. Pääsuunnittelija on Arkkitehtiryhmä A6 Oy/arkkitehti Tapio Saarelainen.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti 22534/13 vuokrattaisiin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kullanmurulle asuntotarkoituksiin 1.12.2012 alkaen. Samalla lautakunnalle esitetään, että nykyinen vuokrasopimus merkitään päättymään myös po. tonttia vastaavilta osin 30.11.2012.

Esittelijä



Hakemus

Hakemus on liitteenä nro 2.

Hakija on pyytänyt, että tontin vuokraus merkittäisiin alkamaan 1.12.2012.

Vuokrasopimus

Helsingin kaupunki on vuokrannut (Kvsto 26.1.1972, asia nro 14; viimeisin tarkistus Klk 24.6.2003, 371 §) Oy Primula Ab:lle tonttia 22534/10 (pinta-ala 7 351 m², os. Teollisuuskatu 3) vastaavan alueen, joka muodostuu tontista 22534/8 (pinta-ala 6 413 m²) ja Roineenpuistosta 22 P 107 (pinta-ala 938 m²), leipomoa varten ajaksi 16.4.1972 - 30.6.2013 (vuokrasopimus nro 9189). Tonttia 22534/10 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Vuokraoikeuden ja rakennusten kauppa

Oy Primula Ab on myynyt 27.9.2010 päivätyllä kauppakirjalla SRV Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun suunniteltua tonttia 22534/10 vastaavan alueen vuokraoikeuden rakennuksineen. Omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt 27.9.2010 ostajalle.

SRV Asunnot Oy on sulautunut rekisteritietojen perusteella 31.3.2011 SRV Rakennus Oy:hyn (Y-tunnus 1728244-6).

Vastuu purkamisesta ja maaperän puhdistamisesta

Kauppakirjan mukaan ostaja vastaa kustannuksellaan tontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen purkamisesta. Myyjä tyhjentää kiinteistön irtaimesta omaisuudesta ja ongelmajätteistä viimeistään 31.12.2010. Myyjä vastaa tontilta mahdollisesti löytyvien saastuneiden maa-alueiden puhdistamisesta, ellei puhdistustöille löydy muuta lain mukaista maksajaa.

SRV Rakennus Oy:n ilmoituksen mukaan rakennus on tyhjennetty ja leipomorakennuksen purkutyö valmistunut kesäkuun 2011 aikana. Tämän jälkeen tehdään hankkeen kustannuksella pilaantuneen maan selvitykset.

Maaperäehto

Vuokranantajan ja SRV Rakennus Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun välillä on voimassa tontteja 22534/11-13 vastaavien alueiden osalta vuokrasopimus 30.6.2011, 31.10.2011 ja 30.11.2012 saakka. Kysymys on saman alueen uudelleen vuokraamisesta asuntokäyttöön samalle vuokralaiselle. Tämän vuoksi yksityisoikeudellisten puhdistamisvastuiden jatkuminen myös aikaisemman vuokrasuhteen



osalta on huomioitu uusiin vuokrasopimuksiin kirjatulla maaperän puhdistamista koskevalla ehdolla.

Nykyisen vuokrasopimuksen osittainen päättäminen

Nykyinen vuokra-alue vastaa asemakaavan muutoksen nro 11903 mukaisia tontteja (AK) 22534/11-13. Tämän vuoksi mainittuja tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa pitää samalla merkitä nykyinen vuokrasopimus päättyään vastaavilta osin.

Varauspääätös

Asiassa ei ole tehty tonteista 22534/11-13 varauspääöstä. Hankkeella on voimassa oleva vuokrasopimus mainittuja tontteja vastaavasta alueesta 30.6.2013 saakka. Asemakaavan muutoksella nro 11903 muodostettujen po. tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoista sekä pitkäaikaisesta vuokraamisesta on sovittu erikseen Helsingin kaupungin ja hankkeen välillä.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 3.3.2010 hyväksymän ja 16.4.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11903 mukaan tontti 22534/13 on enintään kolmekerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK III). Tontin nro 13 rakennusoikeudeksi on merkitty 2 775 k-m².

Tontilla nro 13 rakennuksen julkisivujen on materiaaleiltaan ja väreiltään sopeuduttava Puu-Vallilan rakennuskantaan. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² huoneistoalaa.

Tonteille 22534/11, 12 ja 13 on merkitty asemakaavaan maanalainen pysäköintitila (map-1), johon on sijoitettava kiinteistön omaan käyttöön tulevat autopaikat. Tilaan saadaan sijoittaa myös asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä naapurikiinteistön (22354/9) autopaikkoja. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pysäköinti saadaan rakentaa kahteen kerrokseen ja pysäköintitilan saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/125 k-m².

AK-korttelialueen ja puistoalueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11903 on liitteenä nro 3.

Tonttitiedot

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



Tontti 22534/13 on merkitty 26.8.2010 kiinteistörekisteriin. Tontin nro 13 pinta-ala on 2 869 m² ja osoite Suvannontie 2b.

Keskipinta-alavaatimus

Hankkeessa noudatetaan kaupungin asettamaa ja asemakaavan mukaista korttelikohtaista vähintään 75 as-m²:n keskipinta-alavaatimusta. Hankkeen ilmoituksen mukaan korttelin tonttien keskimääräinen vähimmäiskeskipinta-ala on 75,3 as-m².

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Asiassa ei ole laadittu tonteista lyhytaikaisia vuokrasopimuksia rakennusluvan hakemista varten, koska hankkeella on voimassa oleva vuokrasopimus niitä vastaavasta alueesta 30.6.2013 saakka. Asiassa on hankkeen kanssa sovittu, että tonteista tehdään suoraan pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

Autopaikkojen järjestäminen

Tonttien 22534/11-13 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan mainittujen tonttien alapuolelle toteutettavaan tontteja palvelemaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen sijoittuessa mainituille asuntotonteille erillistä vuokrasopimusta ei tarvita.

Yhteisjärjestelysopimus

Helsingin kaupungin ja tonttien 22534/11-13 välillä on allekirjoitettu 18.5.2011 muun muassa kulkualueita, oleskelu- ja leikkipaikkoja, jätesäilytystä, teknistä tilaa, viemäreitä ja johtoja, ilmanvaihtoa, autopaikkoja, yhteiskäyttötiloja, poistumisteitä ja sammutusreitit sekä perustuksia koskeva yhteisjärjestelysopimus. Mainittu sopimus on tarkoitus korvata uudella po. tonttien välisellä yhteisjärjestelysopimuksella, joka on tarkoitus liittää myöhemmin tonttien 22534/11 - 13 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Asunto-osaston osastopäällikkö päätti 3.4.2012 (12 §) hyväksyä tontin 22534/13 osalta Asunto Oy Helsingin Kallanmurun suunnitelmat ja vahvistaa velattomaksi hankinta-arvoksi 8 590 182 euroa (3 680 euroa/as-m²) (sis. alv 23 %). Mikäli vaatehuoneen tilalle toteutetaan asuntosauna, maksaa muutos noin 7 000 euroa/asunto (sis. alv 23 %).

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 18 vapaarahoitteista Hitas I -omistusasuntoa (keskipinta-ala on 129,7 as-m²). Pääsuunnittelija on Tapio Saarelainen Arkkitehtiryhmä A6 Oy:stä.



Mainitun päätöksen ja rakennusluvan 19.6.2012 (267 §) mukaan toteutettava rakennusoikeus on 2 775 k-m². Rakennusluvan mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on C.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja omistamisrajoituksen valvonta

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan yhtiö kuuluu uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi myyjän on varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas-ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät sekä sitoumuksen toimittaminen

Asunto Oy Helsingin Kallanmurun yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiön osakkaaksi. SRV Rakennus Oy toimittaa tonttiosastolle asunto-osakkeiden myyntiä koskevan sitoumuksen.

Lisäksi uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Kopio kaupparekisterinotteesta, yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja rakennuttajan toimittamat sitoumukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.1.2011 (10 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontit (AK) 22534/11-13 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra



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

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

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokratuokauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Tontin maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

	K-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1861)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1861)	
	2 775	30	558	3 330	61 971	
	2 775	36	670	3 996	74 366	
	$(2\,775 \times 30 \times 4 \%) \times 18,61$ $(2\,775 \times 36 \times 4 \%) \times 18,61$			Hitas-tontin vuosivuokra Sääntelemättömän tontin vertailu- vuokra		

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kallanmuru (Y-tunnus 2406110-7) on merkitty kaupparekisteriin 6.5.2011.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Tonttiosaston toimintaohje 11.6.2012 |
| 2 | Hakemus |
| 3 | Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11903 |

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske

HKR

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 496

Tontin myyminen osto-option perusteella Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle (Viikki, Latokartano, tontti 36245/3)

HEL 2011-008482 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta J6 S1, Von Daehnin katu 8

Päätös

Lautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle (Y-tunnus 2417863-9) 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano) korttelin nro 36245 tontin nro 3 asuntotarkoituksiin vuokrasopimukseen perustuvan osto-option perusteella ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 340 449 euroa. Kauppahinta maksetaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2012 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahinta tarkistetaan 1.1.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka neljän (4) % suuruisella vuotuisella korolla.

2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 22809) merkitään päättyväksi kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

5

Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.



6

Ostaja on velvollinen yhdessä korttelin nro 36245 muiden tonttien vuokralaisten kanssa kustannuksellaan sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä sekä tarvittaessa hakemaan rasitteiden perustamista.

Po. sopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

7

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli ostaja ei noudata tämän sopimuksen kohdan 5 mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa / asunto.

8

Muilta osin sovelletaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia vakioehtoja.

Samalla lautakunta päätti, että kauppakirja allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja tätä osoittavat asiakirjat on esitetty kiinteistövirastolle.

(A1136-421)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Hakemus



Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myydä Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle (Y-tunnus 2417863-9) 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano) korttelin nro 36245 tontin nro 3 asuntotarkoituksiin vuokrasopimukseen perustuvan osto-option perusteella ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 2 340 449 euroa. Kauppahinta maksetaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2012 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahinta tarkistetaan 1.1.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka neljän (4) % suuruisella vuotuisella korolla.

2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 22809) merkitään päättyväksi kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

5

Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönnotosta.

6



Ostaja on velvollinen yhdessä korttelin nro 36245 muiden tonttien vuokralaisten kanssa kustannuksellaan sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä sekä tarvittaessa hakemaan rasitteiden perustamista.

Po. sopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

7

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli ostaja ei noudata tämän sopimuksen kohdan 5 mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa / asunto.

8

Muilta osin sovelletaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia vakioehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen, että kauppakirja allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja tätä osoittavat asiakirjat on esitetty kiinteistövirastolle.

(A1136-421)

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Latokartanon asuntotontin 36245/3 myymistä Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle noin 2 340 449 euron kauppahinnasta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio, johon ehdotettu kiinteistökauppa perustuu.



Vuokralaisella on oikeus kaupunginvaltuuston 8.6.2011 (117 §) ja kaupunginhallituksen 13.6.2011 (604 §) tekemien vuokrausperuste- ja osto-optiopäätösten mukaisesti ostaa tontti 36245/3 kaupungilta sen jälkeen, kun se on rakennettu ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Tontille toteutetut rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi 30.8.2012.

Esittelijä

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Rauduskoivu on lähettänyt kiinteistövirastolle 10.9.2012 päivätyn hakemuksen, jossa pyydetään toimenpiteiden käynnistämistä tontin myymiseksi.

Hakemus on liitteenä.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 22.3.2010 (348 §) varata Viikin Latokartanon korttelin nro 36245 tontit nrot 1 ja 2 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle yhteistyökumppaneinaan Metsäliitto Osuuskunta ja Peab Oy vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (117 §), 17.5.2006 (139 §) tekemäänsä päätöstä muuttaen, oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano) korttelin nro 36245 asuinrakennusten korttelialueen (A) tonteista nrot 1 ja 2 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten muodostettavat tontit 31.12.2008 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 13.6.2011 (604 §) valtuuston 8.6.2011 tekemien päätösten täytäntöönpanopäätöksellä oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tonteista 36245/1 ja 2 muodostettavien tonttien vuokrasopimukseen osto-oikeutta koskevat ehdot.

Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2011 vuokrata tontin 36245/3 Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 - 31.12.2098. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.6.2004 Latokartano V -alueen asemakaavan nro 11150. Kaava tuli lainvoimaiseksi 6.8.2004. Asemakaavan mukaan tontit 36245/1 ja 2 kuuluvat asuinrakennusten



korttelialueeseen (A), ja rakennusoikeus tonteilla on 5 300 k-m² ja 2 700 k-m².

Tonteista 36245/1 ja 2 on 7.3.2011 hyväksytyllä tonttijaolla (tonttijakokartta 11954) muodostettu kolme tonttia 36245/3, 4 ja 5.

Tontin 36245/3 pinta-ala on 5 080 m², rakennusoikeus 4 115 k-m² ja osoite Von Daehnin katu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2011.

Osto-optio

Kaupunginhallitus on 1.3.2010 hyväksynyt periaatteet, joiden mukaan tontteja vapaarahoitteiseen tuotantoon vuokrattaessa vuokrasopimukseen voidaan määritellyin hinnoitteluperustein sisällyttää ehdot, joiden mukaan vuokralaisella on viiden vuoden määräajan osto-oikeus vuokrattuihin tontteihin.

Vuokrasopimukseen sisältyvän osto-option perusteella vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 36245/3 kaupungilta sen jälkeen, kun se on rakennettu ja rakennukset hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettaviksi.

Tontille on valmistunut kolme rakennusta, jotka on hyväksytty käyttöön 30.8.2012.

Kauppahinnan määräytyminen

Kaupunginhallitus päätti 13.6.2011 (604 §) kaupunginvaltuuston 8.6.2011 tekemien päätösten täytäntöönpanopäätöksellä oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tonteista 36245/1 ja 2 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten muodostettavien tonttien vuokrasopimukseen muun muassa seuraavat osto-oikeutta koskevat ehdot:

”Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/kerrosneliometri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.



Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.”

14.8.2012 julkaistun pisteluvun 1861 mukaan korjatuksi yksikköhinnaksi muodostuu rakennusoikeuden osalta 614,13 euroa/k-m².

Tontin rakennusluvan mukainen käytetty kerrosala on 3 811 k-m². Edellä olevan mukaisesti kauppahinnaksi muodostuu noin 2 340 449 euroa (= 3 811 k-m² x 33 euroa/k-m² x 18,61 ind).

Maanvuokran maksaminen

Tontista 36245/3 peritään maanvuokra kauppakirjan allekirjoittamispäivään saakka. Allekirjoittamisen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti jo maksettu maanvuokra hyvitetään ostajalle.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Rauduskoivu (Y-tunnus 2417863-9) on merkitty kaupparekisteriin 9.8.2011.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 623

HEL 2011-008482 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 S1, Von Daehnin katu 8 ja 12

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Rauduskoivulle (Y-tunnus 2417863-9) 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano) korttelin nro 36245 tontin nro 3 (pinta-ala 5 080 m², osoite Von Daehnin katu 8) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 - 31.12.2098 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 573 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 83 549 euroa, jolloin ajalta 1.12.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 90 511 euroa.

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen ja 1.1.2060 alkaen sekä 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimisosapuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana.



Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

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

2

Mikäli vuokra-alueen käytetty asuntorakennusoikeus ylittää maanvuokran perusteena olevan asuntorakennusoikeuden määrän, 3 811 k-m², vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ylityksen osalta.

3

Tontille on rakennettava pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan.

4

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

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.



5

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen p. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut". Ohje on päivitetty viimeksi 2.11.2011. Ohje on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 22.3.2010 (348 §) mukaisia varausehtoja mukaan lukien Kehittyvä kerrostalo –hankkeen tontinvarausten lisäehtoja.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11150 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

9

Vuokralaisen tulee noudattaa Viikin Latokartano V -rakennus-tapaohjetta sekä olla suunnittelussa yhteistyössä Viikin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.

10

Hanke on toteutettava aluetyöryhmän hyväksymiä rakennuslupasuunnitelmia noudattaen. Mahdollisista muutoksista on neuvoteltava ja sovittava työryhmän kanssa. Tämä ei kuitenkaan koske muutoksia, joita on pidettävä vähäisinä.

11



Tontin 36245/3 vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin nro 36245 muiden vuokralaisten kanssa kustannuksellaan sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä sekä esittämään laaditun sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Po. sopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

12

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

(A1136-421)

Samalla lautakunta päätti todeta, että korttelin nro 36245 tonttia nro 3 koskeva lyhytaikainen maanvuokrasopimus päättyy 30.11.2011.

(A1136-399)

B

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Männylle (Y-tunnus 2417872-7) 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano) korttelin nro 36245 tontin nro 4 (pinta-ala 3 853 m², osoite Von Daehnin katu 12) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.2011 - 31.12.2098 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 046 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.



Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä.
Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 55 650 euroa, jolloin ajalta 1.12.2011 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 60 288 euroa.

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen ja 1.1.2060 alkaen sekä 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimusosapuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

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

2

Mikäli vuokra-alueen käytetty asuntorakennusoikeus ylittää maanvuokran perusteena olevan asuntorakennusoikeuden määrän, 2 538 k-m², vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ylityksen osalta.

3-10

Kuten ehdot 2 - 11 päätösehdotuksen kohdassa A.

11

Tontin 36245/4 vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin 36245 muiden vuokralaisten kanssa kustannuksellaan sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä sekä esittämään laaditun sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.



Po. sopimuksessa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

12

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

(A1136-422)

Samalla lautakunta päätti todeta, että korttelin nro 36245 tonttia nro 4 koskeva lyhytaikainen maanvuokrasopimus päättyy 30.11.2011.

(A1136-398)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi



20.09.2012

Vp/6

§ 497

Asiantuntijan kuuleminen

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka



20.09.2012

§ 498

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

Pöydälle 20.09.2012

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

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

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

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

Tiivistelmä

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



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

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

Kilpailuun saatiin kuusi ehdotusta. Arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ehdotusta "Wangaratta", jonka laatija on Sato-Rakennuttajat Oy pääsuunnittelijoinaan arkkitehtiyltioppilas Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti Anna Brunow, arkkitehti Anne Lehtinen, arkkitehtiyltioppilas Tomas Nordström ja arkkitehti Olli Raila Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulasta. Kohdetta alettaneen rakentaa kesällä 2013, ja ensimmäiset asunnot valmistunevat 2014.

Esittelijä

Varauspäätös

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

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

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

Tontinluovutuskilpailun järjestäminen

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



20.09.2012

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

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

Kilpailun alkaminen ja arviointiryhmä

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

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

Kilpailun kohde

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

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

Lisäksi korttelissa on viisi kaupunkipientalotonttia ja yhteispihatontti

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

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

Kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailukutsut toimitettiin 28 rakennuttajalle/rakennusliikkeelle, joiden arvioitiin voivan toteuttaa kohteen ja olevan mahdollisesti kiinnostunut kilpailusta. Kilpailuun saattoivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan



20.09.2012

hankkeen. Kilpailuehdotukset piti toimittaa kiinteistövirastoon 31.5.2012 klo 15.00 mennessä. Määräaikaan mennessä kilpailuun jätettiin kuusi ehdotusta.

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

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma tonttien 10590/1 - 3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi
- löytää kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen uudenlaisia ratkaisuja, jotka vastaisivat entistä paremmin siihen kohdistuviin paineisiin monimuotoisuudesta ja muuntojoustavuudesta sekä muuttuneisiin asumisen ihanteisiin kaupunkimaisessa rakenteessa
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille, maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja kaupunkipientalotonttien perustuksille ym. toteuttaja.

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

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

Kilpailuohjelma on liitteenä nro 1.

Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

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



20.09.2012

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

Ehdotusten laadun arvioinnissa tuli kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus
- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuus
- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut).

Asuntojen hinnat

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

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

Tonttien vuokraus- ja myyntiperusteet

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



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

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

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

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

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

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

Kilpailun yleisarviointi ja arviointiryhmän pöytäkirja

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

Kilpailun yleistaso oli hyvä. Saapuneet ehdotukset olivat asemakaavan hengen mukaisia ja Sörnäistenniemen kaupunkirakennetta tukevia. Suunnitelmien perusratkaisut toistuivat massoittelultaan sekä



20.09.2012

porrashuoneiden lukumääriltä ja sijainneiltaan samankaltaisina. Osittain samankaltaisuudet johtuivat tiukasta korttelirakenteesta ja asemakaavan asettamista reunaehdoista. Pääsääntöisesti ehdotukset noudattivat asemakaavaa myös ehdotetun kerrosalan osalta. Koska Hitas-tontit nrot 1 ja 2 olisi mahdollista yhdistää, tarkasteli tuomaristo ehdotuksissa esitettyä kerrosalan määrää siten, että tontit nrot 1 ja 2 käsiteltiin yhtenä kokonaisuutena ja tontti nro 3 erikseen.

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

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

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

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

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



20.09.2012

asuntosuunnittelua erityisesti kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

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

Arvostelupöytäkirja on liitteenä nro 2.

Kilpailun ratkaisu ja jatkosuunnitteluohjeet

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

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

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

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

Nimikuorten avaaminen

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

Kilpailun voittaja:

Ehdotus "Wangaratta"

Ehdotuksen tekijä:

Sato-Rakennuttajat Oy



20.09.2012

Pääsuunnittelija:

Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula

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

Muut jatkotoimenpiteet

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tehdään rakennuttajan kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jossa varauksensaaja sitoutuu vuokraamaan tontit 10590/1 ja 2 sekä ostamaan tontin 10590/3 määräajassa sekä toteuttamaan kilpailuohjelman, tekemänsä ehdotuksen ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisen rakennushankkeen täysin valmiiksi.

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

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

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

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

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä nro 3.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

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

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

Esittely ja materiaali

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



20.09.2012

Kilpailun arviointiryhmästä arkkitehti SAFA Juha Mäki-Jyllilä esittelee kilpailun tulokset ja arviointiryhmän esityksen lautakunnan kokouksessa.

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

Arviointiryhmän esitys on kannatettava

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012
- 2 Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.8.2012
- 3 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote
Kilpailuun osallistuneet
Taske
Ksv
Kv

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 87

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

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

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 1 olevan ohjelman ”SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012” ja järjestää tontinluovutuskilpailun.



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

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

Lopuksi lautakunta päätti, ettei Energiategokkaan asuminen puolesta ry:n perustettavien As Oy Merituuli-, As Oy Helsingin Lounaistuuli- ja As Oy Helsingin Länsituuli -nimisten yhtiöiden lukuun tekemä liitteenä nro 2 oleva tonttien 10590/1 – 3 varaamista koskeva hakemus anna aiheutta enempia toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 499

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 11. - 20.9.2012 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	201 - 211
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	5
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	173, 174
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	125

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 500

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asema- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Telakkarannan alueen (5., 6. ja 20. ko) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12100

HEL 2011-003434

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

14.11.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asema- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Telakkarannan alueen (5., 6. ja 20. ko) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12100

HEL 2011-003434

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

14.11.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



20.09.2012

Vp/4

§ 501

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 502

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka

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



20.09.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jyrki Lohi

Tuomas Viskari

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 05.10.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



20.09.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 480 §, 481 §, 484 §, 487 §, 491 §, 493 §, 495 §, 496 §

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



20.09.2012

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

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