



23.08.2012

Kokousaika 23.08.2012 16:00 - 17:35

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula puheenjohtaja
Ekholm-Talas, Heidi varapuheenjohtaja
436 - 455 §, klo 16:03 - 17:35

Lohi, Jyrki
Molander, Sole
Pihlaja, Kirsi
Saarinen, Olli
Soitu, Kermen
Valve, Tuomo
Malm, Anja

varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko virastopäällikkö
saapui 16:00
Kaartinen, Ilkka osastopäällikkö
Hiltunen, Arto tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani osastopäällikkö
Sarin, Teuvo apulaisosastopäällikkö
Askolin af Ursin, Johanna vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina lakimies
Raveala, Jarmo hankesuunnittelupäällikkö
asiantuntija
436 §, klo 16:03 - 16:20
Erra, Erja projektiarkkitehti
asiantuntija
436 §, klo 16:21 - 16:33
Metsäranta, Markku toimitilapäällikkö
asiantuntija
436 §, klo 16:34 - 17:01

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell



23.08.2012

Esittely

Virastopäällikkö

Tilakeskus

Tonttiosasto

Stauffer

§ 435 - 437 ja 453 - 455

Hiltunen

§ 438 - 446

Tuuttila

§ 447 - 452



23.08.2012

§	Asia	
435	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
436	Vp/6	Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2, Tila/2 ja Tila/9)
437	Vp/2	Ilmoitusasiat
438	Tila/1	Leikkipuisto Isonnevan hankesuunnitelman hyväksyminen
439	Tila/2	Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myynnin yleisperiaatteet
440	Tila/3	Rakennuksen myynti osoitteessa Hämeentie 125 A, Helsinki
441	Tila/4	Hesoten vesikaton (vaihe 2), ikkunoiden ja julkisivun peruskorjaus; urakoitsijan valinta
442	Tila/5	Naulakallion kasvatus- ja hoitokotien rakennuksen 4 peruskorjauksen urakan hyväksyminen
443	Tila/6	Oikaisuvaatimus toimitilapäällikön päätöksestä liikehuoneiston vuokrahyvitysasiassa
444	Tila/7	Oikaisuvaatimus vuokrauspäällikön päätöksestä liikehuoneiston vuokrahyvitysasiassa
445	Tila/8	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
446	Tila/9	Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Annika Anderssonin talousarvioaloitteesta koskien Ruotsin mallin mukaisten siirrettävien moduulipäiväkotiyksikköjen tilaamista Helsinkiin koekäyttöön
447	To/1	Tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille Kivikosta (Kivikko, tontti 47097/4)
448	To/2	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 40. kaupunginosan (Suutarila) Hatuntekijänkuja 1-11:ta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12133
449	To/3	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) Hiirakonkujan aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12132
450	To/4	Rakentamattomien tonttien vuokraaminen liikennelaitokselle tilapäisiksi liityntäpysäköintialueiksi
451	To/5	Esitys kaupunginhallitukselle sopimusten tekemiseksi Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa Laajasalon



23.08.2012

		keskuksen asemakaavan muutokseen nro 11743 liittyen
452	To/6	Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Arabian Palvelu Oy:lle (Toukola, Arabianranta, Bokvillanin puisto)
453	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
454	Vp/4	Viraston tiedotuksia
455	Vp/5	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 435

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 436

Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/2, Tila/2 ja Tila/9)

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana tilakeskuksen esittelyssä olevan asian Tila/9 osalta hankesuunnittelupäällikkö Jarmo Ravealaa.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/2 osalta projektiarkkitehti Erja Erraa.

Lisäksi lautakunta kuuli asiantuntijana tilakeskuksen esittelyssä olevan asian Tila/2 osalta toimitilapäällikkö Markku Metsärantaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 437

Ilmoitusasiat

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- kaupunginhallitus 14.5.2012 (595 §).

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Kaartinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
ilkka.kaartinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunginhallituksen päätös 14.5.2012

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- kaupunginhallitus 14.5.2012 (595 §).

Esittelijä

Khs 14.5.2012 (595 §)

SELVITYSTYÖRAPORTTI KAUPUNGIN TEKNISEN ALAN VIRASTOJEN YHTEISESTÄ TILAHANKKEESTA

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi kaupungin teknisen alan virastojen yhteisestä tilahankkeesta laaditun 29.12.2011 päivätyn loppuraportin.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa valmistelevaan yhteistä tilahanketta varten kaupunginhallituksen viimeksi 25.10.2010 täydentämän tilahankeohjeen mukaisen tarveselvityksen.

Tarveselvityksen tulee sisältää tilaohjelma sekä vertailua ja päätöksentekoa varten riittävät tiedot uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin tiloihin perustuvien ratkaisuvaihtoehtojen kustannuksista ja laadullisista tekijöistä, kuten energiatehokkuudesta ja sille asetettavista tavoitteista.



Tarveselvityksen tulee kattaa käyttäjähallintokuntien toiminnallisen tarvekuvauksen lisäksi tarkastelu, jossa selvitetään mahdollisuudet virastojen yhteisistä tiloista saatavaan synergiaetuuksi esimerkiksi tilojen yhteiskäytön kautta ja virastojen palvelu- ja tukitoimia yhdistämällä.

Tarveselvityksen tulee lisäksi kattaa kiinteistötaloudellinen tarkastelu, jossa selvitetään vaihtoehtoisten kohteiden investointi-, ylläpito ja kokonaiskustannukset sekä niiden toiminnalliset edut ja haitat, samoin mahdollisesti vapautuvien tilojen kehittämispotentiaali ja luovutusmahdollisuudet.

Tarveselvityksen tuloksena tulee valmistella virastojen yhteinen näkemys tilahankkeesta, sen toteuttamistavasta, aikataulutavoitteesta sekä alustavista kustannuksista ja vuokrasta sekä saavutettavista hyödyistä.

Tarveselvityksessä tulee tutkia työryhmän ehdottamat viisi vaihtoehtoa, minkä lisäksi tarveselvitykseen voidaan tarvittaessa lisätä muitakin vaihtoehtoisia kohteita.

Tarveselvityksen tulos tulee saattaa talous- ja suunnittelukeskuksen johtaman hankehjausryhmän kautta kaupunginhallituksen päätöksentekoon 30.11.2012 mennessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Kaartinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
ilkka.kaartinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunginhallituksen päätös 14.5.2012



§ 438

Leikkipuisto Isonnevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-011005 T 10 06 00

Kiinteistökartta G5 P2, Isonnevantie 16a

Päätös

Lautakunta

- päätti hyväksyä LP Isonnevan hankesuunnitelman, päiväys 13.8.2012, siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 265 brm² ja kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomina 1 250 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2012 ehdolla, että sosiaalivirasto hyväksyy hankesuunnitelman.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Isonneva hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Sosiaalivirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta

- päättäneen hyväksyä LP Isonnevan hankesuunnitelman, päiväys 13.8.2012, siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 265 brm² ja kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomina 1 250 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2012 ehdolla, että sosiaalivirasto hyväksyy hankesuunnitelman.



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston yhteistyönä. Hankesuunnitelman on laatinut HKR:n arkkitehtuoriosasto.

Nykyinen leikkipuistorakennus ei vastaa leikki- ja asukaspuistotoiminnan vaatimia tiloja. Tilat eivät mahdollista toiminnan kehittämistä asukaspuistomaisemmaksi toiminnaksi, jonka avulla voitaisiin tuottaa palveluja koko alueen väestölle.

Vuonna 1978 valmistuneen leikkipuistorakennuksen tilat ovat liian pienet. Lämmitys ei toimi kunnolla ja rakennus vaatii jatkuvaa korjaamista. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, joiden takia sisätilat ovat lautakunnan päätöksellä käyttökiellossa toistaiseksi.

Leikkipuisto Isonneva on osa sosiaaliviraston lasten päivähoidon vastuualueen leikkipuistojen palveluverkkoa.

Lasten päivähoidon vastuualue on palveluverkkotarkastelussaan puoltanut uuden leikkipuistorakennuksen rakentamista.

Sosiaalivirasto käsittelee/hyväksyy hankesuunnitelman syksyn 2012 aikana.

Hankesuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Leikkipuisto Isonneva sijaitsee Haagassa turvallisella viheralueella asuinalueen keskellä. Leikkipuistossa on hyvät ulkoilutilat ja pelikentät. Leikkipuiston pihan korjausta ja leikkivälineiden uusimista on lykätty vanhan leikkipuistorakennuksen kohtalon epäselvyyden vuoksi.

Aamupäivisin leikkipuisto Isonnevassa järjestetään toimintaa sekä ulkona että sisätiloissa alle kouluikäisille lapsille ja heidän vanhemmilleen. Leikkipuiston aamupäivätoimintaan osallistuu päivittäin 20 - 30 perhettä. Puisto toimii myös päiväkotiryhmien ulkoilupaikkana.

Iltapäivisin puiston toiminta painottuu koululaisiin. Puistossa järjestetään avointa iltapäivätoimintaa, mikä sisältää sekä ohjattua että vapaata leikkimistä ulkona ja sisällä. Lisäksi koululaisille tarjotaan maksullinen välipala. Kevään 2012 aikana iltapäivätoimintaan ja maksulliseen välipalaan on osallistunut 60 koululaista päivittäin sekä



23.08.2012

omia eväitä syöviä lapsia 10. Pääosa koululaisista tulee leikkipuiston vieressä sijaitsevasta Haagan peruskoulusta.

Leikkipuiston tiloissa järjestetään myös moniammatillista perhevalmennusta. Perhevalmennusryhmät kokoontuvat iltaisin noin kerran kuussa. Lisäksi alueen asukkaat voivat vuokrata leikkipuiston tiloja esimerkiksi lasten syntymäpäiväjuhlien pitämistä varten.

Kesäisin puiston kävijämäärä on moninkertainen, koska puisto tarjoaa erinomaiset puitteet vesileikkialtaineen kaikenikäisten asukkaiden kesäpäivän vietoille. Alueen asukkaiden toiveena on saada leikkipuistorakennus ja piha vesialtaineen mahdollisimman pian taas käyttökuntoon.

Leikkipuisto Isonnevan piha-alue, johon uutta puistorakennusta suunnitellaan, aiotaan samalla kunnostaa katu- ja puisto-osaston investointimäärärahoilla yleissuunnitelman mukaisesti.

Hanke on suunniteltu Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeita soveltaen.

Hankkeen kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 1 250 000 euroa alv. 0 % eli 4 717 euroa/brm². Kustannukset ovat hintatasossa huhtikuu 2012.

Vaikutukset käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakkuuksien laskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 39,10 euroa/htm² (pääomavuokra 33,10 ja ylläpito 6,00). Hankkeen vuokranmaksupinta-ala on 170,5 htm². Näin ollen hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa 6 667 euroa eli 79 999 euroa vuodessa.

Samanlaisena ”tyyppirakennuksena” vuonna 2011 rakennetun leikkipuistorakennus Kiikun kuukausivuokra on ollut 5 860 euroa ja vuosivuokra 70 320 euroa hankesuunnitteluvaiheessa. Lp Isonnevan kustannuksia nostavat mm. yleinen kustannusten nousu, 30 - 40 % kalliimmat perustamisolosuhteet (maaperässä turvetta, savea ja siltiä kerroksittain), piha-alueella kevennyksiä ja putkiarinoita painumien estämiseksi. Näiden kustannusten osuus on noin 187 000 euroa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään talousarvioehdotukseen vuosille 2012 - 2016 vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.



23.08.2012

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Isonneva hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Sosiaalivirasto
Tilakeskus



23.08.2012

§ 439

Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myynnin yleisperiaatteet

Pöydälle 23.08.2012

HEL 2012-011194 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan aikanaan lautakunnan päätettäväksi johtosäätöjen ja niihin liittyvien delegointipäätösten edellyttämällä tavalla:

Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.

Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.

Osaketilat yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.

Muut osaketilat, joita ei tarvita kaupungin pitkäaikaiseen käyttöön.

Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa pitkäaikaista käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä



tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päättäneen todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynnissä noudatettavat periaatteet. Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.

Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole pitkällä tähtäyksellä nähtävissä. Myytäessä kiinteistöjä ilmoitetaan ostomahdollisuudesta julkisesti ja käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kaupunginhallitus päätti 14.2.2011 (180 §) merkitä tiedoksi kiinteistölautakunnan antaman selvityksen kaupungin maanmyyntituloista 2000-luvulla, voimassa olevista kiinteistöjen myyntiperiaatteista, noudatetusta käytännöstä ja myyntikohteiden ensisijaisuusjärjestyksestä sekä mahdollisuuksista lisätä maanmyyntituloja vuosina 2011 - 2013.

Kaupunginhallitus merkitsi päätöksen yhteydessä myös tiedoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen antaman selvityksen lisätä myyntituloja kaupungin rakennettua omaisuutta myymällä ja totesi, että rakennettujen kiinteistöjen ja osakeomistusten myyntivalmistelua voidaan jatkaa esittelijän esityslistalla esittämien seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Rakennettujenkin kiinteistöjen kehittäminen myyntikuntoon edellyttää useissa tapauksissa asemakaavan tarkistamista. Tarkoituksena on tehtyjen selvitysten perusteella jatkaa myyntien valmistelua kohdekohtaisesti ja kulloinkin markkinatilanne huomioon ottaen. Aikajänne kauppojen toteutumiselle lienee 1 - 5 vuotta. Varsinaiset päätökset myynneistä tehdään kohdekohtaisesti kaupungin normaalin päätöksenteon mukaisesti. Kiinteistövirasto jatkaa päätöksessä mainittujen periaatteiden mukaisesti rakennetun omaisuuden



valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan aikanaan luottamuselinten päätettäväksi.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2011 hintatasossa on noin 7 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,3 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisesta aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde on noin 0,61. Yleisesti hyväksyttävänä pidettävän käsityksen mukaan rakennuskannan käyttöarvo ja tekninen kunto on kohtuullisella tasolla, jos em. suhde on noin 0,75. Rakennuskannan vuotuinen kuluma on tällä hetkellä noin 160 miljoonaa euroa vuodessa. Sen vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitason suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa eli 20 miljoonaa euroa vähemmän kuin on ollut kuluman suuruus ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mikä on 46 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuotuinen rakennuskannan tekninen kuluma. Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa ja kyseisen kestäättömän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla. Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistötiloista ja käyttäjien terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

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



osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.

Kaupungin oman toiminnan tilankäytön tehostamistoimenpiteet eivät kuitenkaan alenna kaupungille rakennetuista kiinteistöistä ja toimitiloista aiheutuvia kokonaiskustannuksia, mikäli kaupunki ei luovu niistä rakennuksista ja osakemuotoisista toimitiloista, joita kaupunki ei tarvitse oman palvelutoimintansa tuottamisessa.

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

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

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 460 000 huoneistoneliömetriä, mistä kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 875 000 htm² (76 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 430 000 htm² (17 %) ja korjattavana tai muuten tyhjillään olevaa tilaa on noin 170 000 htm² (7 %). Merkittävä osa ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista on taloudellisesti kannattamattomia ja kyseisiin tiloihin liittyy myös merkittäviä korjausinvestointitarpeita.

Kaupungin kokonaistalouden kannalta tilakustannusten merkittävä pienentäminen on mahdollista vain siten, että luovutaan järjestelmällisesti sellaisista rakennuksista ja osakemuotoisista tiloista,



23.08.2012

joiden omistaminen ei ole tarkoituksenmukaista kaupungin ydintehtävien hoitamisen näkökulmasta.

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

Pidä: Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä / pidä: Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan

Kehitä / luovu: Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa

Luovu: Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispansoa

Arvotuksen tuloksia kohteista, joista on tarkoitus luopua, on esitelty lautakunnalle kesäkuussa 2012. Ominaisuudet, joiden perusteella on valittu kohteet, joita ehdotetaan myytäviksi, ovat seuraavat:

Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.

Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.

Osaketilat yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.

Muut osaketilat, joita ei tarvita kaupungin pitkäaikaiseen käyttöön.

Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa pitkäaikaista käyttöä.

Rakennettujen kiinteistöjen myyminen edellyttää useissa tapauksissa asemakaavamääräysten tarkistamista, vaikka itse rakennukselle ei olisikaan tarkoitus tehdä mitään korjausinvestointeja kaupungin toimesta ennen myyntiä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kvsto 27.8.1997
- 2 Klk 18.11.1997, § 769
- 3 Khs 14.2.2011, Kaj/6
- 4 Khs 14.2.2011, § 180
- 5 Klk 28.6.2011, § 352
- 6 Klk 28.6.2011 Lisäselvitys



23.08.2012

7 Khs 19.9.2011
8 Kvsto 28.9.2011, § 178

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus
Kiinteistövirasto
Apulaiskaupunginjohtaja
Hallintokeskus
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo



23.08.2012

§ 440

Rakennuksen myynti osoitteessa Hämeentie 125 A, Helsinki

Pöydälle 23.08.2012

HEL 2012-011159 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

Taustaa

Puistossa sijaitsee 1870-luvulla rakennettu lautaverhoiltu hirsirunkoinen rakennus, joka on saneerattu vuosina 2011 - 2012. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Arabian Palvelut Oy on toiminut vuokralaisena vuodesta 2002. Yhtiö tarvitsee tilan tuottaakseen alueen asukkaille erilaisia palveluita, kuten harrastus- ja kerhotiloja sekä kokoontumismahdollisuuksia. Rakennus on peruskorjattu nimenomaan alueen asukastilaksi. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 22.3.2010 (§ 342) hyväksyä Bokvillanin perusparannuksen arvonlisäverottomaan hintaan 1 450 000 euroa ja veroineen 1 764 000 euroa. Kiinteistölautakunta on päättänyt kokouksessaan 16.11.2010 tilata kohteen urakat ja valvonnan.

Myyntiperusteet

Kaupungin määrittämän strategian mukaan kaupunki harkitsee luopumista sellaisen tilojen omistuksesta, jotka eivät suoraan tue



ensisijaisia toimintoja. Kiinteistölautakunta on päätöksessään vuonna 2009 linjannut rakennuksen vuokrausta Arabian Palvelu Oy:lle.

Kesällä käydyissä neuvotteluissa Arabian Palvelu Oy:n edustajat totesivat vuokrauksen sijasta haluavansa ostaa perusparannetun rakennuksen. Neuvottelujen lopputuloksena on päädytty 1,8 milj. euron kauppahintaan, joka on peruskorjatun rakennuksen osalta myyjän odotukset täyttävä. Rakennuksessa on noin 410 hyötyneliötä, joten neliömetrin hinta asettuu tasolle noin 4 400 euroa/htm².

Lisäksi määrääla vuokrataan erillisellä maanvuokrasopimuksella samalla kertaa rakennuksen kaupanteon yhteydessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Bokvillan kauppakirjaluonnos

Otteet

Ote

Helsingin kaupunki
Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 441

Hesoten vesikaton (vaihe 2), ikkunoiden ja julkisivun peruskorjaus; urakoitsijan valinta

HEL 2012-010877 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta G4 P3, Lehtikuusentie 4

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen vesikaton ja julkisivun peruskorjauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 3 690 000 euroa.

B

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 655 000 euroa.

C

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Staran tarjous 7.8.2012
- 2 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote

Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

A

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Helsingin sosiaali- ja terveysalan



oppilaitoksen vesikaton ja julkisivun peruskorjauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 3 690 000 euroa.

B

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 655 000 euroa.

C

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen vesikaton, julkisivujen ja ikkunoiden peruskorjauksen tarkoituksena on parantaa sisäilman laatua korjaamalla akuutti kosteusvaurio, jotta tiloja on mahdollista käyttää opetukseen. Rakennus kärsi pahoja vesivaurioita talvella 2010 - 2011, jolloin sadevettä tuli rakennuksen sisätiloihin useasta kohtaa rakennusta. Rakennuksen perustukset eristetään ja salaojitetaan sekä ikkunat sekä julkisivu- ja vesikattorakenteet uusitaan. Oppilaitoksen toiminta on siirretty väistötiloihin. Hankkeen toteuttamisen nopeuttamiseksi Stara on jo aloittanut korjaustyöt.

Esittelijä

Kustannukset

Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen vesikaton, julkisivujen ja ikkunoiden peruskorjauksen töistä 24.4.2012 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.6.2012 (784 §) siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 850 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa.

Staran urakkatarjouksen perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 5 486 000 euroa toukokuun 2012 hintatasossa. Summa ei ylitä hankesuunnitelman enimmäishintaa.

Urakkatarjoukset

Tilakeskus on pyytänyt Staralta urakkatarjouksen Helsingin sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen vesikaton, julkisivujen ja ikkunoiden peruskorjauksen rakennustöiden loppuunsaattamisesta. Tarjouksen summa on 3 690 000 euroa, alv. 0 %.

Kiinteistölautakunta on aikaisemmalla päätöksellään 3.5.2012 (254 §) oikeuttanut tilakeskuksen tilaamaan Staralta rakennusurakan töitä



23.08.2012

arvonlisäverottomana 999 000 eurolla. Tehdyt tilaukset jakautuvat seuraavasti:

- tilaus 23.8.2011, vesikatto (osa A2) 368 500 euroa, alv. 0 %.
- tilaus 2.8.2012, vesikatto (osa A2) lisätöitä 42 500 euroa, alv. 0 %.
- tilaus 7.8.2012, maanrak.- ja perustustöitä 580 000 euroa, alv. 0 %.

Yhteensä 991 000 euroa, alv. 0 %.

Aikataulu

Rakentaminen on alkanut kesäkuussa 2012 ja valmistuu kesäkuussa 2013.

Rahoitus

Hanke on vuosien 2012 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Staran tarjous 7.8.2012
- 2 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote
Tilakeskus



§ 442

Naulakallion kasvatus- ja hoitokotien rakennuksen 4 peruskorjauksen urakan hyväksyminen

HEL 2012-011006 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta K6 T2, Naulakalliontie 11

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä Staran 13.08.2012 päivätyn tarjouksen 12T1029 Naulakallion kasvatus- ja hoitokotien rakennuksen 4 peruskorjauksen kokonaisurakatöistä arvonlisäverottomana 1 750 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 123 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan kokonaisurakatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakatyön.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
STARA
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä Staran 13.08.2012 päivätyn tarjouksen 12T1029 Naulakallion kasvatus- ja hoitokotien rakennuksen 4 peruskorjauksen kokonaisurakatöistä arvonlisäverottomana 1 750 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 123 000 euroa.



- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan kokonaisurakatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakatyön.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta hyväksyi 22.3.2012 Naulakallion kasvatus- ja hoitokotien rakennuksen 4 peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 817 brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 879 000 euroa joulukuu 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

Stara on tehnyt rakentamistarjouksen kohteesta. Tarjouksessa noudatetaan tilakeskuksen ja Staran välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

Hanke toteutetaan kokonaisurakkana eli Stara vastaa kohteen rakennus- ja LVISA-teknisistä töistä.

Staran tarjous kohteen kokonaisurakkatöiden suorittamisesta on arvonlisäverottomana 1 750 000 euroa.

Rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 873 000 euroa. Indeksikorjattu urakkavaiheen kustannusarvio alittaa hyväksytyn enimmäishinnan -0,8 %.

Hanke on vuosien 2011 - 2016 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
STARA
Tilakeskus



§ 443

Oikaisuvaatimus toimitilapäällikön päätöksestä liikehuoneiston vuokrahyvitysasiassa

HEL 2011-003998 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Happy Soul Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee tilakeskuksen toimitilapäällikön 29.9.2011 (10013 §) tekemää vuokrahyvityspäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Tilakeskus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen hylätä Happy Soul Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee tilakeskuksen toimitilapäällikön 29.9.2011 (10013 §) tekemää vuokrahyvityspäätöstä.

Tiivistelmä

Happy Soul Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemästä päätöksestä, jolla hyväksyttiin vuokratilan ilmanvaihdon toiminnassa ilmenneiden toimintahäiriöiden vuoksi esitetty vuokrahyvitysvaatimus 1 356,18 euron osalta ja hylättiin muilta osin. Esitetty vaatimus oli kokonaisuudessaan 14 826,42 euron suuruinen. Kiinteistölautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä, koska päätöksen kumoamiselle tai muuttamiselle ei ole laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita.



Esittelijä

Oikaisuvaatimuksen yleiset ja muodolliset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Päätökseen, josta voi tehdä oikaisuvaatimuksen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen (KuntaL 92 §). Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää tai nähtävillesasettamispäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on saapunut ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Hallintolain 34 §:n mukainen asianosaisen kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että myönnetty vuokrahyvitys on riittämätön aiheutuneeseen haittaan nähden ja vaatii 50 % suuruista vuokrahyvitystä tammi-huhtikuun 2011 väliselle ajalle.

Vuokrahyvityksen määrää koskeva arviointi

Oikaisuvaatimuksen johdosta tilakeskus on yhdessä KKoy Helsingin toimitilojen toimitusjohtajan kanssa selvittänyt ilmanvaihtolaitteiden toimintahäiriöiden esiintymistä ja niiden korjaamistoimenpiteitä, mutta sellaista tietoa, jonka perusteella päätöstä pitäisi oikaista, ei ole ilmennyt. Kiinteistön huollosta vastaava Vallilan kiinteistöt Oy on viipymättä tilannut ilmanvaihtolaitteen korjauksen aina vian ilmettyä. Korjauksesta huolimatta laite vikaantui uudelleen ja vasta useamman korjauksen jälkeen laite saatiin lopullisesti korjattua. Liikuntastudion toiminta on jatkunut laitehäiriöistä huolimatta tiloissa. Myönnetty hyvitys on esittelijän mielestä riittävä aiheutuneeseen haittaan nähden. Viime kädessä vuokralaiselle korvattava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Johtopäätökset

Esittelijän mielestä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta hyvitetävää määrää olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista. Edellytyksiä päätöksen muuttamiselle ei ole laillisuusperusteellakaan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



23.08.2012

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Tilakeskus

Päätöshistoria

Vuokrauspäällikkö/ulkoinen vuokraus 10.05.2012 § 96

HEL 2011-003998 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö päätti myöntää Studio Happy Soul Oy:lle kohtuusyistä vuokranalennuksen osoitteessa Siltasaarenkatu 13/Porthaninkatu 2, 00530, Helsinki, sijaitsevan liiketilan (490m²) vuokrasta (5039,44 €/ 5095,22 €/kk, ALV 0%) seuraavasti:

ajalta peruste	alennus	kk-vuokra €	alennus
1.7.-30.9.2011	20 %	5039,44	3023,66
kosteusvaurio			
1.10. -31.12.2011	30 %	5039,44	4535,50
toinen suihkutila pois käytöstä			
1.1.-31.1.2012	30 %	5095,22	1528,56
toinen suihkutila pois käytöstä			
1.2.-31.3.2012	50 %	5095,22	5095,22
korjauksesta aiheutunut haitta			
Yhteensä hyvitetään euroa (Alv 0 %)			14 182,94

Päätöksen perustelut



23.08.2012

Studio Happy Soul Oy:lle on vuokrattu osoitteessa Siltasaarenkatu 13/Porthaninkatu 2, 00530 Helsinki sijaitsevat tila (noin 490 m²) 15.9.2010 lukien. Vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut 1.1.2011. Vuokra on tuolloin ollut 4900 euroa 1.7.2011 lukien 5039,44 ja 1.1.2012 lukien 5095,22 euroa (ALV 0 %) kuukaudessa. Kyseessä oleva liiketila sijaitsee Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Toimitilat omistamassa rakennuksessa. Tilakeskus on välivuokrannut tilan ja vuokrannut sen edelleen Studio Happy Soul Oy:lle tanssi- ja liikuntastudioksi.

Vuokrasopimuksen 4. kohdassa on sovittu vuokralaisen oikeudesta korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta seuraavaa:

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohtetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohte ei ole ollut sovituksessa kunnossa,

ainoastaan jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

Puutteellisuudet ovat olleet kiinteistöyhtiön vastuulle kuuluvia. Vaikka velvollisuutta myöntää vuokranalennusta ei ole, kohtuusyistä päätösoosassa esitettyjen vuokranalennuksen myöntäminen on mahdollista. Hyvityksen määrässä on otettu huomioon puutteen laatu ja vuokralaiselle aiheutuva haitta. Väitetystä terveyshaitasta ei ole esitetty selvitystä. Lisäksi on otettu huomioon, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on kustannuksellaan kosteusvauriokorjauksen yhteydessä asentanut vuokralaisen toivomuksesta suihkutiloihin vuokralaisen toivomuksesta 5 uutta suihkua.

Vuokria on laskuttamatta kaupungin uuden laskutusjärjestelmän käyttöönotosta johtuvista syistä, joten hyvitys myönnetään vielä maksamattomista vuokrista.

Vuokralaiselle on jo 10.6.2011 myönnetty 20 prosentin alennus vuokrasta 17.3.-27.4.2011 väliseltä ajalta eli yhteensä 1 356,18 euroa ALV 0 % ilmanvaihdon toimintahäiriöiden johdosta.

Lisätiedot

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

Toimitilapäällikkö 29.09.2011

HEL 2011-003998 T 10 01 03

Päätös



23.08.2012

Kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö päätti myöntää Studio Happy Soul Oy:lle 20 prosentin alennuksen osoitteessa Siltasaarencatu 13/Porthaninkatu 2, 00530, Helsinki, sijaitsevan liiketilan (490m²) vuokrasta 17.3.-27.4.2011 väliseltä ajalta eli yhteensä 1 356,18 euroa ALV 0 § ehdolla että vuokralainen maksaa kaikki rästissä olevat vuokransa viivästyskorkoineen.

Päätöksen perustelut

Studio Happy Soul Oy:lle on vuokrattu Siltasaarencatu 13/Porthaninkatu 2, 00530 Helsinki sijaitsevat tila (noin 490 m²) 15.9.2010 lukien. Vuokra on 4900 euroa ALV 0 %). Vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut 1.1.2011. Kyseessä oleva liiketila sijaitsee Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Toimitilat omistamassa rakennuksessa. Tilakeskus on välivuokrannut tilan ja vuokrannut sen edelleen Studio Happy Soul Oy:lle tanssi- ja liikuntastudioksi.

Vuokralainen on esittänyt 10.6.2011 vaatimuksen 50 prosentin vuokrahvityksestä maksamistaan vuokrista, 3013,50 euroa/kk + alv 23%, neljältä kuukaudelta yhteensä 14.826,42 euroa, ja ilmoitti pidättäytyvänsä vuokran maksusta siihen asti, kunnes ilmanvaihto on todettu olevan kunnossa, ja vuokranantajan kanssa on päästy sopimukseen edellä mainitusta hvityksestä. Vaatimuksen perusteena on ilmanvaihdon reistailu ja toimintahäiriöt.

KKOY Helsingin Toimitilat on ilmoittanut, että Vallilan Kiinteistöt Oy vastaa kiinteistön kunnossapidosta. Vallilan Kiinteistöt Oy:n työnjohtaja on antanut selvityksen, jonka mukaan ilmanvaihdon ongelmat alkoivat 17.3.2011, jolloin tanssikeskus ilmoitti palaneen hajua tiloissaan, jolloin tilattiin korjaus Sähkö-Arolta ja jätettiin ryhmän poistopuhallin 1/2 teholle .

Sähkö-Aro on korjannut rikkoutunutta laitetta useampaan kertaan, puhallinmoottori on vaihdettu kaksi kertaa. Uusittu puhallinmoottori on kärsittänyt, jonka jälkeen oli vaihdettu uusi. Lisäksi uusittu ohjauskontaktorit, jonka jälkeen laite saatiin lopulta toimimaan 27.4.2011.

Vuokrasopimuksen 4. kohdassa on sovittu vuokralaisen oikeudesta korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta seuraavaa:

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohtetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohte ei ole ollut sovitussa kunnossa, ainoastaan jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.



23.08.2012

Vastuu kiinteistä ilmanvaihtokoneista kuuluu kiinteistöyhtiölle. Näin ollen vuokranantaja ei ole velvollinen myöntämään vuokranalennusta.

Toimiin laitteen korjaamiseksi on ryhdytty heti, kun viasta on saatu tieto. Vuokranantajasta riippumattomista syistä korjaaminen on pitkittynyt.

Vaikka velvollisuutta myöntää vuokranalennusta ei ole , kohtuusyistä 20 prosentin suuruisen vuokranalennuksen myöntäminen on mahdollista. Koska vuokralainen on jättänyt vuokran maksamatta kolmelta kuukaudelta, ehdoksi vuokranalennuksen myöntämiselle tulee asettaa, että vuokralainen maksaa rästissä olevat vuokrat.

Lisätiedot

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



§ 444

Oikaisuvaatimus vuokrauspäällikön päätöksestä liikehuoneiston vuokrahyvitysasiassa

HEL 2011-008469 T 03 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä osittain oikaisuvaatimuksen ja oikaista tilakeskuksen vuokrauspäällikön 26.1.2012 (19 §) tekemää päätöstä siten, että vuokralaiselle hyvitetään 2007 - 2011 maksetusta sähköstä edellä mainitussa päätöksessä hyvitetyn lisäksi 2 973,32 euroa. Summat ovat arvonlisäverollisia. Vuoden 2012 sähköstä tehdään erillinen viranhaltijan päätös.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy:n oikaisuvaatimus
- 2 Laskelma sähkön kulutuksesta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Tilakeskus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen hyväksyä osittain oikaisuvaatimuksen ja oikaista tilakeskuksen vuokrauspäällikön 26.1.2012 (19 §) tekemää päätöstä siten, että vuokralaiselle hyvitetään 2007 - 2011 maksetusta sähköstä edellä mainitussa päätöksessä hyvitetyn lisäksi 2 973,32 euroa. Summat ovat arvonlisäverollisia. Vuoden 2012 sähköstä tehdään erillinen viranhaltijan päätös.

Tiivistelmä

Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen tilakeskuksen vuokrauspäällikön tekemästä päätöksestä, jolla



myönnettiin vuokrahyvitystä 7 834,84 euroa (sis. alv.) vuokralaisen maksettua vuokranantajan maksettavaksi kuuluvaa kiinteistösähköä. Kiinteistölautakunnalle esitetään tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaisuvaatimuksen osittaista hyväksymistä tehtyjen tarkistuslaskelmien mukaisesti.

Esittelijä

Oikaisuvaatimuksen yleiset ja muodolliset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Päätökseen, josta voi tehdä oikaisuvaatimuksen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen (Kuntal. 92 §). Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää tai nähtävilleasettamispäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on saapunut ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Hallintolain 34 §:n mukainen asianosaisen kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset

Vaatimuksen tekijä on vaatinut tilakeskuksen kulutuslaskelmien näyttämistä toteen ja että hintana käytetään 13 senttiä/kWh, joka on Helsingin energian perimä hinta. Vaatimuksen mukaan palautettava summa on laskettava 20 872 kWh vuosikulutuksen mukaan.

Esittelijä toteaa, että tilakeskuksen energia-asiantuntija on tehnyt tarkistuslaskelmat, joiden perusteella vuokralaisen oikaisuvaatimus hyväksytään osittain siten, että hyvitys lasketaan 17 600 kWh vuosikulutuksen mukaan. Vuokrauspäällikön päätöksen hyvityslaskelmassa käytetty sähkön hinta on vuokralaisen toimittamien Helsingin Energian laskujen mukaan ylöspäin pyöristetty sähkön kokonaishinta. Hyvityksen määrä lasketaan kulloinkin kulutetun sähkön hinnan mukaan. Koska sähkön hintaan on tarkasteluajanjaksona 2007 - 2011 tullut lukuisia hinnanmuutoksia, joiden johdosta hinta on noussut noin 9 sentistä 11 senttiin, on sähkön hintalaskelmassa käytetty kunkin vuoden keskimääräistä hintaa ylöspäin pyöristettynä tasasenteiksi. Hyvitystä ei voida laskea takautuvista eristä vuoden 2012 kalliimman hintatason mukaan.

Sähkönkulutus

Vuoden 2012 osalta tilakeskuksen hyvityspäätös voidaan tehdä, kun vuokralainen toimittaa kopiot sähkölaskuistaan ja esittää niihin



23.08.2012

perustuvat vaatimukset. Esittelijä toteaa, että kohteessa on vain yksi sähkömittari, johon vuokralainen on tehnyt sähkösopimuksen. Tieto siitä, että vuokralainen on maksanut myös kiinteistösähkön, on tullut tilakeskukseen vasta vuoden 2011 aikana. Alamittarin asentamista ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska asentaminen tulisi kalliiksi ja vuokrat kohde tultaneen purkamaan lähiaikoina.

Johtopäätökset

Tilakeskuksen päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa. Päätöstä tulee kuitenkin muuttaa tarkoituksenmukaisuusperusteella päätösehdotuksessa esitetyllä tavalla.

Viime kädessä vuokralaiselle korvattava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy:n oikaisuvaatimus
- 2 Laskelma sähkön kulutuksesta

Otteet

Ote
Hakija

Tilakeskus

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Vuokrauspäällikkö/ulkoinen vuokraus 26.01.2012

HEL 2011-008469 T 03 01 00

Päätös



23.08.2012

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus) päätti palauttaa Tassu & Tassu Oy:lle vuokraa seuraavasti:

vuosi	Hinta /kWh ALV 0 %	12 800 kWh ALV 0 %	ALV 22/ 23 % *	12800 kWh sis ALV
2007	9 cnt	1152,00	(253,40)	1 405,40€
2008	10 cnt	1280,00	(281,60)	1561,60 €
2009	10 cnt	1280,00	(281,60)	1561,60 €
2010	10 cnt	1280,00	(294,40)*	1574,40 €
2011	11 cnt	1408,00	(323,84)*	1731,84 €
Yhteensä			(1434, 84)	7 834,84 €

Sekä viivästyskorkoa 6 103 € summalle 17.3.- 30.6.2011 väliseltä ajalta 8 % eli 139,11 € ja 1.7- 30.12.2011 väliseltä ajalta 8,5 % eli 259,37 €. Palautettava summa on korkoineen yhteensä 8233,32 €, johon sisältyy arvonnäköveroä 1434,84 €. Summa maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille.

Päätöksen perustelut

Tassu & Tassu Oy:lle on vuokrattu Hirsipadontie 2-8, 00640 Helsinki sijaitseva vanha päiväkotirakennus (652 m2) lemmikkihotelliksi ja vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut 1.2.2007 . Vuokra on 3 207,84 €, (ALV 23 §). 4 €/m2, ALV 23 % 4,92 €/m2).Kyseessä oleva liiketila sijaitsee Maunulan Kiinteistöt Oy omistamassa rakennuksessa. Tilakeskus on välivuokrannut vanhan päiväkotitilan edelleen Tassu & Tassu Oy:lle.

Vuokralainen on esittänyt 17.3.2011 vaatimuksen sähkön korvaamisesta, koska vuokratilan sähkölaskun on maksanut vuokralainen, vaikka vuokrasopimuksen vastuujakotaulukon mukaan lämpö sisältyy vuokraan. Vuokralaisen mukaan vuokralaisen kuuluu maksaa vain käyttösähkö, jonka osuudeksi on vuokralainen on arvioinut 100 euroa kuukaudessa. Sähkösopimus on vuokralaisen nimissä.

Vuokralaisen kirjelmä on liitteenä 1.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa. Rakennuksessa on kaukolämpö, joka sisältyy vuokraan. Vuokralainen ei ole maksanut sähkölaskussaan lämmityksestä. Maunulan Kiinteistöt Oy:n selvityksen mukaan



23.08.2012

rakennuksessa on vain yksi sähkömittari, jonka vuoksi kaikki rakennuksessa kulutettu sähkö on laskutettu vuokralaiselta. Maunulan kiinteistöt Oy:n selvityksen mukaan koirahoitolan sähkömittarin lukema sisältää kiinteistön vuokralaisen suoran oman käytön lisäksi taloteknisten laitteiden; lämmönvaihtimen, tuloilmakoneen ja ulkovalaistuksen kuluttamaa sähköä. Kiinteistöyhtiöltä on saatu tieto laitteiden tehonkulutuksesta. Saatujen tietojen mukaan sähköinsinööri on arvioinut laitteiden sähkön keskimääräisen kulutuksen seuraavasti:

Lämmönsiirtimien pumpput $(0,145+0,245+0,270)$ kW x 24 h = 15,84 kWh / vrk.

Tuloilmakone pumppu $0,2$ kW x 24 h = 4,8 kWh / vrk ja puhaltimet $(1,1+0,27+0,22+0,25)$ kW x 9 h = 14,31 kWh / vrk, tuloilmakone yhteensä 19,11 kWh / vrk.

Pylväsvalaisimet liitälaitteineen $6 \times 0,089$ kW x 6 h = 3,2 kWh /vrk seinävalaisimet $19 \times 0,015$ kW x 6 h = 1,71 kWh /vrk valaistus yhteensä 4,91 kWh. Sähkön kulutus $15,85 + 14,31 + 4,91$ kWh x 365 vrk eli yhteensä 12797 kWh.

Vuosikulutus on pyöristetty 12 800 kWh, jonka mukaan laskien ja vuokralaiselta saatujen sähkölaskujen likimääräisten hintojen mukaan vuokralaiselle palautettavaksi summaksi saadaan päätösesossa eritellyn mukaisesti korkoineen yhteensä 8 233,32 €.

Lisätiedot

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



§ 446

Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Annika Anderssonin talousarvioaloitteesta koskien Ruotsin mallin mukaisten siirrettävien moduulipäiväkotiyksikköjen tilaamista Helsinkiin koekäyttöön

HEL 2012-003466 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Annika Anderssonin talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Paviljonkipäiväkoti sekä Ruotsin mallin mukainen moduulipäiväkotiyksikkö, jollaisiin sosiaalilautakunta kävi tutustumassa maaliskuussa 2010, tarkoittavat molemmat samaa kuorma-autolla työmaaparakin tapaan siirrettävää tilaelementtiyksikköä. Julkisivujen osalta Suomen paviljonkimalli eroaa Ruotsin mallista vain siinä, että se on verhoiltu värikkäillä paneeleilla, joilla on pyritty häivyttämään tilapäisyyden tuntua. Verhoilu ei ole olennaisesti kalliimpi kuin Ruotsin mallin punamultalautaverhoilu. Ruotsin mallin mukaiset moduulit ovat hankintakustannuksiltaan kuitenkin hieman paviljonkimoduuleja edullisempia. Ero johtuu pääosin varustelun tasosta ja talotekniikasta. Ruotsin mallin mukainen varustelun ja talotekniikan taso tarkoittaisi Suomessa esim. märkäeteisen kosteuseristeen, ilmanvaihdon ja keittiön varustelun vaatimustasosta tinkimistä.

Siirtokustannukset ovat hankintakustannusten lisäksi iso osa kokonaiskustannuksista. Ne muodostuvat liityntäkustannuksista, varastoinnista ja pihan rakentamisesta. Siirtokustannukset voivat olla kolmasosan kokonaiskustannuksista. Päiväkodin pihan tulee olla asianmukaisesti aidattu ja turvallinen myös puistossa. Tällaisen pihan rakentamiskustannus on yleensä 2 000 - 3 000 euroa/lapsi.

Aloitteessa mainittu joustavuus on päivähoidon tilaratkaisuissa tärkeää. Desibelivaatimukset tekevät joustavasta sijoittamisesta kuitenkin haastavaa, koska liikennemelun desibelivaatimukset täyttävät ns. raskasrakenteiset siirrettävät tilaelementit ovat huomattavasti kalliimpia. Halvempien kevyiden tilaelementtien sijoitusmahdollisuudet ovat rajatummalla lisääntyvän liikennemelun takia.

Kaupungilla on jo noin 40 tilapäistä siirrettävistä tilaelementeistä koottua päiväkotia ja koulua, jotka kukin on koottu yleensä noin kymmenestä tilaelementistä. Näistä on päiväkotikäytössä noin neljäsosa. Suurin osa siirrettävistä tilaelementeistä on kaupungin



23.08.2012

suorassa omistuksessa. Jo nyt tilaelementtiyksiköiden vapautumisen ja uudelleen sijoittamisen ajoittaminen on haastavaa.

Vaikka siirrettävät tilaelementit eivät aina ole edullisin vaihtoehto, ne ovat aina varteenotettava vaihtoehto väistötilatarpeissa ja tilapäisissä tarvehuipuissa nopean toimitusaikansa vuoksi. Tilakeskus ei kuitenkaan voi kilpailutuksissa sitoutua liikaa yhteen toteutusmuotoon. Kartoitamme aina kaikki toteutusvaihtoehdot ja pyrimme valitsemaan kokonaistaloudellisimman ratkaisun. Pysyvämpänä ratkaisuna tilakeskus on yhdessä päivähoidon vastuualueen kanssa kehittänyt mm. jo käytössä olevaa konseptimallia, jossa tärkeitä tavoitteina ovat muuntojoustavuus, terveellisyys ja toteutusmuotovapaus.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Andersson moduulipäiväkotitalousarvioaloite29.2.2012

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä
Lausunnon tekijä
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Annika Anderssonin talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Paviljonkipäiväkotit sekä Ruotsin mallin mukainen moduulipäiväkotiyksikkö, jollaisiin sosiaalilautakunta kävi tutustumassa maaliskuussa 2010, tarkoittavat molemmat samaa kuorma-autolla työmaaparakin tapaan siirrettävää tilaelementtiyksikköä. Julkisivujen osalta Suomen paviljonkimalli eroaa Ruotsin mallista vain siinä, että se on verhoiltu värikkäillä paneeleilla, joilla on pyritty häivyttämään tilapäisyyden tuntua. Verhoilu ei ole olennaisesti kalliimpi kuin Ruotsin mallin punamultalautaverhoilu. Ruotsin mallin mukaiset moduulit ovat hankintakustannuksiltaan kuitenkin hieman paviljonkimoduuleja edullisempia. Ero johtuu pääosin varustelun tasosta ja talotekniikasta. Ruotsin mallin mukainen varustelun ja talotekniikan taso tarkoittaisi



23.08.2012

Suomessa esim. märkäeteisen kosteuseristeen, ilmanvaihdon ja keittiön varustelun vaatimustasosta tinkimistä.

Siirtokustannukset ovat hankintakustannusten lisäksi iso osa kokonaiskustannuksista. Ne muodostuvat liityntäkustannuksista, varastoinnista ja pihan rakentamisesta. Siirtokustannukset voivat olla kolmasosan kokonaiskustannuksista. Päiväkodin pihan tulee olla asianmukaisesti aidattu ja turvallinen myös puistossa. Tällaisen pihan rakentamiskustannus on yleensä 2 000 - 3 000 euroa/lapsi.

Aloitteessa mainittu joustavuus on päivähoidon tilaratkaisuissa tärkeää. Desibelivaatimukset tekevät joustavasta sijoittamisesta kuitenkin haastavaa, koska liikennemelun desibelivaatimukset täyttävät ns. raskasrakenteiset siirrettävät tilaelementit ovat huomattavasti kalliimpia. Halvempien kevyiden tilaelementtien sijoitusmahdollisuudet ovat rajatummalla lisääntyvän liikennemelun takia.

Kaupungilla on jo noin 40 tilapäistä siirrettävistä tilaelementeistä koottua päiväkotia ja koulua, jotka kukin on koottu yleensä noin kymmenestä tilaelementistä. Näistä on päiväkotikäytössä noin neljäsosa. Suurin osa siirrettävistä tilaelementeistä on kaupungin suorassa omistuksessa. Jo nyt tilaelementtiyksiköiden vapautumisen ja uudelleen sijoittamisen ajoittaminen on haastavaa.

Vaikka siirrettävät tilaelementit eivät aina ole edullisin vaihtoehto, ne ovat aina varteenotettava vaihtoehto väistötilaratpeissa ja tilapäisissä tarvehuipuissa nopean toimitusaikansa vuoksi. Tilakeskus ei kuitenkaan voi kilpailutuksissa sitoutua liikaa yhteen toteutusmuotoon. Kartoitamme aina kaikki toteutusvaihtoehdot ja pyrimme valitsemaan kokonaistaloudellisimman ratkaisun. Pysyvämpänä ratkaisuna tilakeskus on yhdessä päivähoidon vastualueen kanssa kehittännyt mm. jo käytössä olevaa konseptimallia, jossa tärkeitä tavoitteina ovat muuntojoustavuus, terveellisyys ja toteutusmuotovapaus.

Esittelijä

Talous- ja suunnittelukeskus on pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunginhallitukselle valtuutettu Annika Anderssonin 29.2.2012 tekemästä valtuustoaloitteesta Ruotsin mallin mukaisten siirrettävien moduulipäiväkotiyksikköjen tilaamiseksi Helsinkiin koekäyttöön.

Lausuntoa on pyydetty myös sosiaalilautakunnalta.

Aloite on esityslistan tämän asian liitteenä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



23.08.2012

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Andersson moduulipäiväkoti talousarvioaloite29.2.2012

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä
Lausunnon tekijä
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Sosiaalilautakunta 29.05.2012 § 220

Pöydälle 15.5.2012

HEL 2012-003466 T 00 00 03

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa talousarvioaloitteesta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon.

Sosiaalilautakunta on osana palveluverkkojen kehittämistyötä edellyttänyt, että päivähoidon vastuualue laatii uutta tilakonseptia nopeampien ja edullisempien tilojen saamiseksi kunnallisen päivähoidon käyttöön. Ruotsissa käytössä oleva moduuliratkaisu on kiinnostava, koska Helsingin päiväkotiverkoston on kyettävä joustavasti ja nopeasti reagoimaan lapsimäärien muutoksiin. Helsingin kaupungin sisäisessä työnjaossa päivähoitotilojen järjestäminen kuuluu kiinteistöviraston tilakeskukselle. Sosiaaliviraston pyynnöstä tilakeskus on tutkinut erilaisia ratkaisumalleja päivähoidon muuntuvia tilatarpeita, kustannussäästötavoitteita sekä nopeita tilatarpeita varten.

Helsingin kaupunki on käyttänyt paviljonkiratkaisua päiväkotitiloihin. Tällä hetkellä käytössä on yhdeksän paviljonkipäiväkotia. Nämä siirrettävät paviljongit ovat Ruotsissa käytössä olevien moduulipäiväkotityksiköiden kaltaisia ja muistuttavat valmistaloratkaisuja, jossa tilaelementeistä rakennetaan muuttovalmis talo valmiille perustuksille. Varsinaisen taloratkaisun lisäksi erilaisten työmaa-, perustamis-, aluerakentamis- ja liittymäkustannusten osuus on huomioitava kustannuksissa. Helsingissä paviljonkipäiväkoteja koskevat samat energia-, lumikuorma-, ilmanvaihto- ym. määräykset kuin muutakin rakentamista. Myös nämä vaikuttavat hankkeiden



23.08.2012

toteuttamisaikoihin ja kustannuksiin. Lisäksi pääkaupunkiseudulla useilla alueilla paviljonkien seinärakenteissa tulee huomioida desibelivaatimukset, jotka täyttyvät vain ns. raskasrakenteisella mallilla. Edullista kevyttä seinärakennetta voidaan käyttää vain alueilla, joilla liikennemelu ei aiheuta terveysriskiä.

Siirrettävien paviljonkien ongelmaksi on muodostunut tarpeen ja vapautumisen synkronointi sekä väliaikaisvarastointi. Paviljongin siirtokustannukset voivat olla huomattavat. Tilakeskus ja päivähoidon vastuualue ovat tutustuneet aloitteessa mainittuun Ruotsin paviljonkiratkaisuun. Tässä mallissa kustannus vastasi paikalla rakentamista. Lisäksi tiloissa oli noin 10–15 % enemmän huoneistoalaa lasta kohden verrattuna normaaliin suunnitteluratkaisuun.

Tilapäisten ja nopeaan tarpeeseen tulevien rakennusten suuri ongelma on se, että tarkoitukseen sopivia ja helposti rakennettavia tontteja ei kaupungista yleensä löydy. Samasta haasteesta kertovat myös ruotsalaiset asiantuntijat. Paviljonkipäiväkodeissa on yhdessä kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa etsitty hankkeelle mahdollinen sijoituspaikka, kuten tontti, puisto- tai kenttäalue, ja sen jälkeen haettu määräaikainen käyttötarkoituksenmuutos.

Siirrettävä paviljonkiratkaisu ei ole kokonaiskustannuksiltaan pysyväksi suunniteltua vastaavaa rakennusta edullisempi. Paviljongin toimitusaika voi kuitenkin ilman häiriöitä olla noin 30 % paikalla rakentamista lyhyempi varsinkin, mikäli pihatöitä ei oteta huomioon. Päivähoidon vastuualueella lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettujen paviljonkitilojen sisäiset vuokrat näyttäytyvät pysyviä tilaratkaisuja kalliimpina.

Kaupungin tilojen käytön tehostamisen tavoite edellyttää, että aina uusien tilatarpeiden yhteydessä tarkastellaan olemassa olevien kaupungin omien vapaiden tilojen muuttamista pysyvästi tai tilapäisesti päivähoitotiloiksi. Päivähoidon vastuualue ja tilakeskus tekevät samalla jatkuvaa yhteistyötä ratkaisujen löytämiseksi päivähoidon muuttuvien ja ennakoitua nopeampien tilatarpeiden turvaamiseksi. Keväällä 2012 käynnistyy kokeiluna uusi moduulipäiväkotitarkastelu jo olemassa olevien paviljonki- ja konseptipäiväkotiratkaisujen rinnalle.

15.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Carola Harju, suunnittelija, puhelin: 310 42542
carola.harju(a)hel.fi



§ 447

**Tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille Kivikosta
(Kivikko, tontti 47097/4)**

HEL 2012-010765 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 T3, Kivikonkuja 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 47. kaupungin-osan (Kivikko) korttelin nro 47097 tontin nro 4 (os. Kivikonkuja 4, pinta-ala 5 666 m²) Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat –nimiselle yhtiölle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.12.2012 – 30.11.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 400 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 63 410 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.12.2012 – 31.3.2014 on 84 547 euroa.

2

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

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

4

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota vuokralaisen on noudatettava tontin rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.



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, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1147-65)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 47. kaupungin-osan (Kivikko) korttelin nro 47097 tontin nro 4 (os. Kivikonkuja 4, pinta-ala 5 666 m²) Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat –nimiselle yhtiölle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.12.2012 – 30.11.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

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



perusvuosivuokra on 3 400 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 63 410 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.12.2012 – 31.3.2014 on 84 547 euroa.

2

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

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

4

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota vuokralaisen on noudatettava tontin rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1147-65)

Esittelijä

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Hakemus ja tiedot hankkeesta

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on pyytänyt 14.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin Kivikon teollisuusalueen tontti 47097/4.

Kaupunginvaltuusto on 6.6.2012 tekemällään päätöksellä hyväksynyt hankesuunnitelman, jonka mukaan Kivikon teollisuusalueelle toteutettaisiin terveyskeskuksen päätearkistotilat. Suunnitelman mukaan tontin rakennusoikeudesta toteutettaisiin noin 4 140 k-m². Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vielä tämän vuoden aikana. Rakennus on suunniteltu niin, että jäljelle jäävä rakennusoikeus on helposti toteutettavissa joko laajennuksena tai erillisenä rakennuksena.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 47097/4 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TT). Muodostettavan tontin pinta-ala on 5 666 m² ja rakennusoikeus 5 666 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua $e=1,0$.

Tontti on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 47097/4 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.12.2012 - 30.11.2042 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 224 euroa/k-m² (ind. 1865). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, mitä Kivikon teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa viime vuosina on käytetty.

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä ja materiaaleista sekä pihojen ja aitaamisten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:



23.08.2012

k-m ²	€/k-m ² (ind 100)	€/k-m ² (ind 1865)	perusvuosi- vuokra € (ind 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind 1865)
5 666	12	224	3 400	63 410

Maaperäasiat

Kiinteistöviraston tonttiosaston tekemien selvitysten mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut. Mikäli rakentamisen yhteydessä kuitenkin havaittaisiin maaperän pilaantuneen, vuokralaisen tulee välittömästi ottaa yhteys kiinteistöviraston tonttiosastoon. Tonttiosasto vastaa tällöin maaperän pilaantuneisuustutkimuksista ja mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille voitaisiin vuokrata Kivikon teollisuusalueen tontti 47097/4 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.12.2012 – 30.11.2042 väliseksi ajaksi edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen tavanomaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 448

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 40. kaupunginosan (Suutarila) Hatuntekijänkuja 1-11:ta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12133

HEL 2011-002463 T 10 03 03

Kiinteistökartta J8 R2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12133 seuraavan lausunnon:

Lautakunta pitää asemakaavan muutosehdotusta perusteltuna ja kerrosluvun nostamista myönteisenä.

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa Hatuntekijänkujan ja Hattupolun katualueen.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12133 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta määräyksineen

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12133 seuraavan lausunnon:



23.08.2012

Lautakunta pitää asemakaavan muutosehdotusta perusteltuna ja kerrosluvun nostamista myönteisenä.

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa Hatuntekijänkujan ja Hattupolun katualueen.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12133 johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa Hatuntekijänkuja 1-11:ta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12133. Määräaika on 23.8.2012.

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäasuntojen rakentamisen nykyiselle kerrostaloalueelle. Rakentamattoman tontin 40125/3 länsireunalle on sijoitettu uutta 2–2½-kerroksista rivitaloasumista. Tontilla 40125/1 sijaitseviin kahteen kerrostaloon voidaan rakentaa lisäasuntoja uuteen kattokerrokseen sekä osittain nykyiseen pohjakerrokseen. Muut tontit ja katualueet ovat muutosalueessa mukana kaavateknisistä syistä.

--

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Tapulikaupungin kerrostaloalueen asuntokannan täydentäminen ja monipuolistaminen ikääntyvän väestön asumistarpeisiin vastaavilla kerrostaloasunnoilla sekä lapsiperheille soveltuvalla asuinrakentamisella. Uusi rakentaminen tuo mielenkiintoista vaihtelua alueen jokseenkin yhtenäiseen 1970–1980-lukujen rakennuskantaan.

Uudisrakentamisen ohella tavoitteena on asuinalueen lähiympäristön viihtyisyyden lisääminen sekä alueen puisto- ja viheralueiden valvonnan, hoidon ja ylläpidon edellytyksien parantaminen. Tapulikaupungin alueen täydennysrakentamisen laajempaan tavoitteena on alueen väestöpohjan ylläpitäminen nykyisen



23.08.2012

palvelutarjonnan turvaamiseksi. Raideliikenteeseen tukeutuvan esikaupungin kehittäminen on kestävä kehityksen mukaista kaupunkisuunnittelua.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle päätösehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta määräyksineen

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 21.08.2012 § 108

HEL 2011-002463 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Tontin 40125/1 asuinrakennusten kerrosmäärän lisääntyessä tulee huomioida, että tontilla on riittävät pelastustiejärjestelyt asunnoista poistumisen järjestämiseksi.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, 09-310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.08.2012 § 359



23.08.2012

HEL 2011-002463 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta aiheutuisi rakennusvirastolle noin 85 000 euron investointikustannukset, jotka syntyisivät Paloletkunpolun rakentamisesta Hattupolun ja Ruiskupolun väliin. Paloletkunpolulle varattu 3 metrin tila on katualueeksi täysin riittämätön. Yleisten töiden lautakunta esittää, että jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen sijaan asemakaavaan merkitään rasitteena tonteille yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ah(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 07.08.2012 § 240

HEL 2011-002463 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2012 § 224

HEL 2011-002463 T 10 03 03

Ksv 0742_19, Hatuntekijänkuja 1-11, karttaruutu J8/R2

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



23.08.2012

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.6.2012 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki) korttelin 40125 tonttien 1–4, kortteleita 40126–40127 sekä katualueiden (muodostuu uusi kortteli 40189) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12133 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275
elias.rainio(a)hel.fi



§ 449

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) Hiirakonkujan aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12132

HEL 2011-005611 T 10 03 03

Kiinteistökartta H7 S3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12132 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan läpi on rakennettu Helen Sähköverkko Oy:n 2 x 110 kilovoltin suurjännitelinja (ns. Tapanilan johtohaara). Helen Sähköverkko Oy on lunastamassa johtoja koskevan käyttöoikeuden lunastustoimituksessa, joka on meneillään. Helen Sähköverkko Oy on ilmoittanut 21.2.2012 päivätyssä kirjeessä asemakaavaosastolle, mitä käyttöoikeuden rajoituksia suurjännitelinjan läheisyyteen kohdistuu.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12132 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta määräyksineen

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12132 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan läpi on rakennettu Helen Sähköverkko Oy:n 2 x 110 kilovoltin suurjännitelinja (ns. Tapanilan johtohaara). Helen Sähköverkko Oy on lunastamassa johtoja koskevan käyttöoikeuden lunastustoimituksessa, joka on meneillään. Helen Sähköverkko Oy on ilmoittanut 21.2.2012 päivätyssä kirjeessä asemakaavaosastolle, mitä käyttöoikeuden rajoituksia suurjännitelinjan läheisyyteen kohdistuu.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12132 johdosta.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa Hiirakonkujan aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12132. Määräaika päättyy 3.9.2012.

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen sisältö

Suunnitelma perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2004 hyväksymään Tapaninkyläntien–Tapanilankaaren–Suurmetsäntien yleissuunnitelmaan.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuintalojen rakentamisen Tapaninkyläntien eteläpuolelle nykyiselle käyttämättömälle lähivirkistysalueelle. Ajoyhteys järjestetään Hiirakonkujalta, jota jatketaan siirtämällä nykyistä kääntöpaikkaa pohjoiseen noin 70 metriä. Tarpeettomaksi jäävä katualue on liitetty nykyiseen kääntöpaikkaan rajautuviin tontteihin. Samalla kyseisten tonttien kaavamääräykset on tarkistettu nykykäytännön mukaisiksi vanhalle pientaloalueelle tyypillistä pihapiirirakentamista suosivaksi. Joillakin tonteista on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Uuden asuintontin kerrosala on 1 500 k-m² ja kerrosluku on 2–2½. Uusia asuntoja syntyy tontille enintään 15 kpl.



23.08.2012

--

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen vaatii vesihuollon johtosiirtoja sekä muutoksia alueelliseen kuivatukseen. EV-alueella sijaitsee 110 kV:n ilmajohto.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelu-lautakunnalle päätösehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta määräyksineen

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 07.08.2012 § 238

HEL 2011-005611 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristölautakunta.

Käsittely

07.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lautakunta lausuu

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517



23.08.2012

eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 239

HEL 2011-005611 T 10 03 03

Ksv 0742_22, Hiirakonkuja 3, 4b, 5 ja 6, karttaruutu H7/S3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 12.6.2012 päivätyn 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39060 tonttien 1 ja 2, korttelin 39061 tonttien 6 ja 11 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12132 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275
elias.rainio(a)hel.fi



§ 450

Rakentamattomien tonttien vuokraaminen liikennelaitokselle tilapäisiksi liityntäpysäköintialueiksi

HEL 2012-010574 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta K5 R/S 2, H4 T1 ja K6 S/T 3, Vanhanlinnantie 11-13, Puotilan metrotori 1, Puotilan metrokatu 3, Kulosaaren Puistotie 1 ja Jänkäpolku 2

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (rakennusyksikkö) 1.9.2012 lukien toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin tilapäisiksi liityntäpysäköintialueiksi seuraavat alueet:

Alue A

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45257 suunnitellusta tontista nro 1 liitekartan mukaisen noin 1 946 m²:n suuruisen alueen (os. Vanhanlinnantie 11) ja suunnitellusta tontista nro 2 noin 2 030 m²:n suuruisen alueen (os. Vanhanlinnantie 13) 378 euron vuositilitysvuokrasta.

(V4145-8)

Alue B

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45240 tontista nro 1 (os. Puotilan metrotori 1) liitekartan mukaisen noin 4 150 m²:n suuruisen alueen 394 euron vuositilitysvuokrasta.

(V4145-9)

Alue C

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45241 suunnitellusta tontista nro 1 (os. Puotilan metrokatu 3) noin 1 910 m²:n suuruisen alueen 181 euron kuukausivuokrasta.

(V4145-10)

Alue D

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42063 tontin nro 1 (pa. 2 904 m², os. Kulosaaren Puistotie 1) 276 euron vuositilitysvuokrasta.

(V4142-3)

Alue E



47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47329 tontin nro 1 (pa. 5 641 m², os. Jänkäpolku 2) 536 euron vuositilivuosvuokrasta.

(V4147-6)

Seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä onko maaperän todettu saastuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän saastumista.

2

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen alueella ilman asianmukaisia kaivulupia.

Mahdollisesti tarvittavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava etukäteen rakennusviraston alueidenkäytön valvontayksikön kanssa (Liukumäentie 4, puh. 09 – 310 38 500).

3

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa eikä aluetta tai sen osaa saa vuokrata kolmannelle.

4

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09 – 310 2611) ja hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.



Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

5

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä säädetään.

6

Vuokra-alue on tyhjennettävä, aita ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

7

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty vuokra-ajan päättymiseen mennessä, kiinteistövirastolla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

8

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

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

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

9



23.08.2012

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhteenvedo kohteista
- 2 Puotilan liityntäpysäköintialueet
- 3 Kulosaaren liityntäpysäköintialue

Otteet

Ote	Otteen liitteet
HKL	Liite 2
	Liite 3
HKR/Stara	Liite 2
	Liite 3
Kv	Liite 2
	Liite 3
Muut asiansosaiset	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (rakennusyksikkö) 1.9.2012 lukien toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin tilapäisiksi liityntäpysäköintialueiksi seuraavat alueet:

Alue A

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45257 suunnitellusta tontista nro 1 liitekartan mukaisen noin 1 946 m²:n suuruisen alueen (os. Vanhanlinnantie 11) ja suunnitellusta tontista nro 2 noin 2 030 m²:n suuruisen alueen (os. Vanhanlinnantie 13) 378 euron vuosittaisvuokrasta.

(V4145-8)

Alue B

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45240 tontista nro 1 (os. Puotilan metrotori 1) liitekartan mukaisen noin 4 150 m²:n suuruisen alueen 394 euron vuosittaisvuokrasta.



(V4145-9)

Alue C

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45241 suunnitellusta tontista nro 1 (os. Puotilan metrokatu 3) noin 1 910 m²:n suuruisen alueen 181 euron kuukausivuokrasta.

(V4145-10)

Alue D

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42063 tontin nro 1 (pa. 2 904 m², os. Kulosaaren Puistotie 1) 276 euron vuosittaisvuokrasta.

(V4142-3)

Alue E

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47329 tontin nro 1 (pa. 5 641 m², os. Jänkäpolku 2) 536 euron vuosittaisvuokrasta.

(V4147-6)

Seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä onko maaperän todettu saastuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän saastumista.

2

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen alueella ilman asianmukaisia kaivulupia.



23.08.2012

Mahdollisesti tarvittavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava etukäteen rakennusviraston alueidenkäytön valvontayksikön kanssa (Liukumäentie 4, puh. 09 – 310 38 500).

3

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa eikä aluetta tai sen osaa saa vuokrata kolmannelle.

4

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09 – 310 2611) ja hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

5

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä säädetään.

6

Vuokra-alue on tyhjennettävä, aita ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

7

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty vuokra-ajan päättymiseen mennessä, kiinteistövirastolla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

8

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



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

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

9

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

Esittelijä

Tonteilla olevat tilapäiset liityntäpysäköintialueet

Rakennusvirasto rakensi metron rakentamisen yhteydessä tilapäisiä liityntäpysäköintialueita Puotilan metroaseman läheisyyteen tyhjille K- ja LPY-tonteille. Tonteista ei siinä yhteydessä tehty vuokrauksia. Tonttien hoidon ja kunnossapidon on maksanut HKL.

Rakennusvirastolle on osoitettu määrärahoja uusien liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiseen. Viime talvena rakennettiin Kulosaareen tyhjälle AM-tontille liityntäpysäköintialue ja nyt on rakenteilla Puotilan metroaseman ympäristöön kaksi uutta liityntäpysäköintialuetta K-, KT- ja LPY-tonteille.

Nykyisen sisäisten vuokrausten käytännön mukaan virastojen ja laitosten hallitsemat alueet vuokrataan ko. virastolle/laitokselle, joten myös näistä liityntäpysäköintialueista tulisi tehdä maanvuokraukset HKL:lle.

Rakennusviraston mukaan myös yleisillä pysäköintialueilla ja katualueilla olevien metron liityntäpysäköintimerkeillä varustettujen liityntäpysäköintialueiden hoitokustannuksista vastaa pääosin HKL. Nämä alueet ovat HKR:n hallinnassa, joten niistä ei tehdä vuokrauksia HKL:lle.

Alueiden vuokraaminen ja vuokra

Esittelijän mielestä ei ole estettä tyhjien tonttien vuokraamiseksi toistaiseksi siihen saakka, kunnes tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen alkaa.



Tonttiosasto on neuvotellut liikennelaitoksen kanssa tyhjille tonteille rakennettujen ja uusien tilapäisten liityntäpysäköintialueiden vuokraamisesta toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin HKL:lle. Alueiden käyttötarkoitus huomioiden m²-vuokra voitaisiin määritellä vastaavaksi kuin mitä rakennusvirastolta peritään yleisistä katu- ja liikennealueista. Katu- ja liikennealueiden perittävä vuokra on tällä hetkellä keskimäärin 0,095 euroa/m²/v (ind. 18,65).

Vuokrattavien tonttialueiden yhteispinta-ala on 18 581 m², jolloin perittäväksi vuosivuokraksi tulee yhteensä 1 765 euroa/v. Muutoin noudatettaisiin päätösehdotuksen mukaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhteenveto kohteista
- 2 Puotilan liityntäpysäköintialueet
- 3 Kulosaaren liityntäpysäköintialue

Otteet

Ote
HKL

HKR/Stara

Kv

Muut asiansosaiset

Otteen liitteet

Liite 2

Liite 3

Liite 2

Liite 3

Liite 2

Liite 3

Liite 2

Liite 3



23.08.2012

§ 451

Esitys kaupunginhallitukselle sopimusten tekemiseksi Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa Laajasalon keskuksen asemakaavan muutokseen nro 11743 liittyen

HEL 2012-011117 T 10 01 00

Kiinteistökartta J3 T4, Yliskyläntie 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49018 tonttien nrot 9 ja 10 sekä 6 määräalan omistajan Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus ja tontin nro 12 omistajan Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 11743 mahdollistaa sen, että voimassa olevan asemakaavan mukaiset nykyisen ostoskeskuksen liike- ja toimistorakennusten (K) ja autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajina oleville kahdelle ostoskeskusyhtiölle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa. Rahasuorituksena 1 395 000 euroa ja luovuttamalla maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin 79 902 euron arvosta.

Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 224 518 euroa. Rahasuorituksena 210 000 euroa ja luovuttamalla pysäköintitonttiin maa-aluetta 14 518 euron arvosta.

(MA149-2, MA149-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



23.08.2012

esko.patrikainen(a)hel.fi
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 36453
merja.makipaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan kirje 13.12.2007
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 29.5.2008
- 3 Asemakaavakartta nro 10074
- 4 Kaavamuutuskartta nro 11743
- 5 Sopimus
- 6 Sopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49018 tonttien nrot 9 ja 10 sekä 6 määräalan omistajan Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus ja tontin nro 12 omistajan Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 11743 mahdollistaa sen, että voimassa olevan asemakaavan mukaiset nykyisen ostoskeskuksen liike- ja toimistorakennusten (K) ja autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajina oleville kahdelle ostoskeskusyhtiölle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa. Rahasuorituksena 1 395 000 euroa ja luovuttamalla maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin 79 902 euron arvosta.

Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 224 518 euroa. Rahasuorituksena 210 000 euroa ja luovuttamalla pysäköintitonttiin maa-alueita 14 518 euron arvosta.

(MA149-2, MA149-3)



Tiivistelmä

Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n omistamille Laajasalon ostoskeskuksen tonteille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa nykyisen ostoskeskuksen tilalle suunnitellaan asuinkerrostaloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa ja Laajasalon Ostostori Oy 224 518 euroa. Korvaukset suoritetaan pääosin rahana sekä luovuttamalla pieniä maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin.

Esittelijä

Nykyinen asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava nro 10074, jonka mukaan ostoskeskusyhtiöiden omistamat tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, yhteensä 7 460 k-m²) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavan muutosehdotus nro 11743

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.12.2007 lähettänyt Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kiinteistölautakunta on 15.4.2008 (270 §) antanut lausunnon kaavamuutoksesta ja kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2008 käsitellyt kaavamuutosta koskevat muistutukset ja lausunnot.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. Laajasalon keskuksen kaupallisten palvelujen kehittäminen ja uusien mahdollisuuksien hakeminen asuntorakentamiselle.

Kaavamuutoksen mukaan vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennetaan asuntoja ja uudelle kauppakeskukselle muodostetaan viereen uusi tontti. Vanha ostoskeskus puretaan sen jälkeen, kun uusi on valmistunut.

Laajasalon Liikekeskus Oy:n omistamat tontit 49018/10 (K) ja 9 (LPA) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla on rakennusalat neljä- ja seitsemänkerroksisille asuintaloille, joiden



rakennusoikeus on yhteensä 13 100 k-m². Tontin autopaikat sijoittuvat rakennusten ja pihan alle.

Laajasalon Ostostori Oy:n omistama tontti 49018/12 (K) muutetaan myös asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla on rakennusalat neljä- ja seitsemänkerroksisille asuintaloille, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m². Tontin autopaikoista saa 12 sijoittaa pysäköintitontille 49018/15, loput autopaikoista, 31 paikkaa, on toteutettava rakennuksen tai ma-merkityn pihan osan alle.

Pysäköintitontti 49018/15

Aikaisemmin vahvistuneessa asemakaavan muutoksessa 11694 (tullut voimaan 14.3.2008) on muodostettu pysäköintitontti 49018/15, jonka alue on Laajasalon Ostostori Oy:n, Laajasalon Liikekeskus Oy ja kaupungin omistuksessa.

Asemakaavassa autopaikkatontille on osoitettu Laajasalon Ostostorin Oy:n omistaman tontin lisäksi yksityisomistuksessa olevien asuntotonttien 49018/11 ja 49018/14 autopaikkoja sekä kaupungin omistuksessa olevan asuntotontin 49027/11 autopaikkoja.

Pysäköintitontin rekisteröintiedellytysten aikaansaamiseksi neuvotteluissa on sovittu, että yhtiöt luovuttavat pysäköintitontista omistamansa osat kaupungille.

Korttelin tonttien arvot nousevat

Kaavamuutoksesta seuraa nykyisen ostoskeskuksen tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä olevat sopimusehdotukset.

Sopimukset

Laajasalon Liikekeskus Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 474 902 euroa. Rahasuorituksena 1 395 000 euroa ja luovuttamalla maa-alueita katuun ja pysäköintitonttiin 79 902 euron arvosta.

Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 224 518 euroa. Rahasuorituksena 210 000 euroa ja luovuttamalla maa- aluetta pysäköintitonttiin 14 518 euron arvosta.



23.08.2012

Rahakorvauksia korotettaisiin niiden nykyarvon säilyttämiseksi sopimusten allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Korvaukset tulisi maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutoksen mukaiselle rakentamiselle on saatu lainvoimainen rakennuslupa taikka viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Kiinteistövirasto voi pätevästä syystä myöntää lykkäystä määräaikaan.

Mikäli rakennuslupia haetaan rakentamisvaiheittain ja lainvoimainen rakennuslupa koskee vain osaa tonttien alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta, määräytyy maksu rakennuslupakohtaisesti lainvoimaiseksi tulleen rakennusluvan sisältämän rakennusoikeuden (k-m²) ja koko tonttien alueelle osoitetun rakennusoikeuden (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Laajasalon Liikekeskus Oy sitoutuisi toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi kaavamuutoksen mukaisen tontin 49018/16 länsilaidalle osoitetun rakennusoikeudeltaan 5 100 k-m²:n suuruisen asuinkerrostalon valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Esittelijä katsoo, että sopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 36453
merja.makipaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan kirje 13.12.2007
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 29.5.2008
- 3 Asemakaavakartta nro 10074
- 4 Kaavamuutoskartta nro 11743
- 5 Sopimus
- 6 Sopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 452

**Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Arabian Palvelu Oy:lle
(Toukola, Arabianranta, Bokvillanin puisto)**

Pöydälle 23.08.2012

HEL 2012-011440 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 R1, Hämeentie 125, Bokvillanin puisto

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 vuokrata Arabian Palvelu Oy:lle (Y-tunnus 1772401-3) 23. kaupunginosan (Toukola) Bokvillanin puistosta 23 P 8 liitteeseen nro 1 merkityn noin 3 824 m²:n suuruisen määräalan (os. Hämeentie 125) asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten ajaksi 1.9.2012 - 31.12.2041 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 316 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 5 881 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 7 841 euroa.

2



Vuokra-alueella sijaitsevien rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

3

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Arabianrannan asemakaavojen, tonttien luovutusasiakirjojen ja liittymissopimusten toteuttamiseksi ja mukaisesti siitä, että vuokra-alueella rakennuksineen (Bokvillan) käytetään vuokralaisen osakasyhteisöinä/tulevina osakkeenomistajina olevien asuntotonttien vuokralaisia/omistajia palvelevaa asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöä varten.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asukas- ja yhteiskerhotilaa tai siihen verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 486 k-m² tai mikäli mainittua tilaa otetaan asunto-, työtila- tai muuhun vastaavaan käyttöön.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10923 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

5

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

6

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

7

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen korjaamista ja uudisrakentamista koskevat pääpiirustukset (arkkitehtisuunnitelmat) on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen lupahakemuksen jättämistä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Edellä mainitut suunnitelmat ja niiden toteuttaminen on tehtävä ottaen huomioon asemakaavassa rakennusten suojelusta esitetyt määräykset ja periaatteet.



Suunnitelmat on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

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

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan maalaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ulkopellit tonttiosaston hyväksymään kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maalauksen valmistumisesta vuokranantajalle (tonttiosasto, Merja Mäkipää, puhelin 09 - 310 36453) mainitussa määräajassa.

9

Mikäli vuokra-alueella sijaitseva rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi, eikä vuokra-alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi päättymään.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siivoamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella 17 §:n 4 ja 5 momentin mukaisesti.

10

Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä 17 §:n muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on myös velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.



23.08.2012

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 § 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

11

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

12

Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

13

Vuokralainen on velvollinen huolellisesti hoitamaan vuokra-aluetta rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja pitämään sen vähintään saman tasoisessa kunnossa kuin sitä ympäröivän Bokvillanin puisto-alueen. Vuokra-alueella olevia puita ja kasvillisuutta sekä rakenteita ei saa vahingoittaa eikä muuttaa tai poistaa ilman rakennusviraston suostumusta.

14

Hämeentien puolella sijaitseva aita kuuluu vuokra-alueeseen rajoittuvilta osin vuokra-alueeseen ja vuokralaisen vastuulle sekä muilta osin puistoalueeseen ja rakennusviraston vastuulle. Aidalla tarkoitetaan myös siihen kuuluvia taideteoksia.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueeseen rajoittuvan aidan osalta muun aidan kanssa samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta rakennusviraston kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusvirasto vastaa kustannuksellaan myös vuokra-alueen kohdalla mainitun aidan



ulkopuolisesta yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin rakennusvirasto vastaa vuokralaiselle mainittujen töiden aidalle mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta.

15

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennusluvan edellyttämä inva-autopaikka pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueelle.

16

Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää rakennusluvan ja pihasuunnitelman mukaisesti vuokra-alueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle tapahtuvaa kulkua, invapaikalle ajoa ja huoltoajoa varten.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu kulkuyhteys toimii samalla myös korttelin nro 23118 pelastustienä, jonka kunnossapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, vastaa mainittu kortteli.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen sopimaan rakennusviraston palveluosaston ja korttelin nro 23118 tonttien kanssa mainitun kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien, sekä kustannusten jakamisesta.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muistakin rasitteenluonteisista asioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa. Mainitut sopimukset tulee liittää vuokra-alueen tai tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

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

17

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

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



ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Vuokranantaja ei vastaa muutoinkaan vuokra-alueen tai vuokralaisen hankkeen toteuttamisesta tai käytöstä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

20

Muuten noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 3.7-8 §, 5.3., 5.8-10 §, 7.1 §, 11.2-4 § sekä 1 §, 6 §, 9 § ja 19 § täydennettyinä edellä mainitun tavoin.

(S0123-187)

Esittelijä

Asian tausta

Toukolan Arabianrannan Bokvillanin puistossa sijaitsee vanha 1870-luvulla rakennettu lautaverhoiltu hirsirakenteinen ja kaavassa suojeltu huvilarakennus (sr-1). Arabian Palvelu Oy on toiminut sen päävuokralaisena vuodesta 2002 alkaen.

Yhtiö tarvitsee huvilan tiloja huolehtiakseen Arabianrannan asemakaavojen, tonttien luovutusasiakirjojen sekä yhtiön ja sen osakasyhteisöinä olevien asuntotonttien vuokralaisten/omistajien välillä tehtyjen liittymissopimusten edellyttämän yhteiskerhotilavelvoitteen täyttämisestä. Tilakeskus on peruskorjannut rakennuksen asukas- ja yhteiskerhotilaksi ja neuvotellut sen myynnistä Arabian Palvelu Oy:lle.



23.08.2012

Rakennuksen myyntiä koskeva esitys on toisaalla tällä esityslistalla tilakeskuksen asiana.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että se päättäisi vuokrata Bokvillanin puistosta noin 3 824 m²:n suuruisen määräalan Arabian Palvelu Oy:lle asukas- ja yhteiskerhotilakäyttöön 31.12.2041 saakka.

Asemakaava

Kaupunginhallituksen 8.1.2001 hyväksymän ja 23.2.2001 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 10923 mukaan kysymys on Bokvillanin puistoalueesta (VP).

Puistossa sijaitsee vanha huvila, joka on kaavassa suojeltu sr-1 -merkinnällä ja jolle saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja (yl). Rakennukselle ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta (k-m²). Huvilalle ei ole myöskään asetettu kaavassa autopaikkavelvoitetta.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10923 on liitteenä nro 2.

Vuokra-alue

Vuokra-alueen eli rakennuksen pihapiirin rajaamasta puistoalueesta on sovittu rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, tilakeskuksen ja vuokralaisen kanssa.

Rakennus ja peruskorjaaminen

Bokvillan on kirjakauppias Gustaf Wilhelm Edlundin 1870-luvulla rakentama lautaverhoiltu hirsirakenteinen huvila Vanhankaupunginlahdella. Rakennus edustaa Toukolan esikaupunkialueen varhaisinta huvila-asutusta ja on puistoineen rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti merkittävä kohde (sr-1).

Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja pohjoispäädyssä pieni kellari. Rakennus koostuu eri aikoina tehdyistä osista. Selvityksen mukaan rakennuksen kerrosalamäärä on 486 k-m².

Peruskorjauksen hankesuunnitelman mukaan Helsingin Arabianrannassa on ollut tarvetta lasten ja nuorten tiloille samoin kuin kaiken ikäisten asukkaiden yhteiskerhotiloille. Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä Arabian Palvelu Oy:n kanssa kartoittanut tarpeet Bokvillanin kiinteistön toiminnalliseen kuntoon saattamisesta. Tämän vuoksi tilakeskus on peruskorjannut rakennuksen Arabianrannan asukkaiden asukas- ja yhteiskerhotilaksi.

Omistus



23.08.2012

Helsingin kaupunki on omistanut alueen rakennuksineen vuodesta 1998 alkaen.

Maaperän pilaantuminen

Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi harjoitettu aikaisemmin toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Palveluyhtiöstä ja yhteiskerhotilavelvoitteesta

Arabian Palvelu Oy on alueellinen palveluyhtiö, joka tekee asemakaavojen ja tonttien luovutusehtojen toteuttamiseksi kunkin Arabianrannan toiminta-alueen osakasyhteisön/tulevan osakkeenomistajan (asuntotontin vuokralaisen/omistajan) kanssa pysäköintiä, yhteispihoja, kerhotiloja ja alueellista tietoverkkoa koskevan liittymissopimuksen. Yhtiö on velvollinen järjestämään asukkaiden käyttöön muun muassa yhteiskerhotilat.

Vuokrausperusteet

Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta päättää tonttien ja alueiden luovuttamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Esittelijän mielestä määräala tulisi vuokrata 31.12.2041 saakka.

Maanvuokran määrittelyssä tulee ottaa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus, ikä ja asemakaavan mukainen suojelumerkintä (sr-1). Tämän vuoksi alueen vuosivuokran esitetään määräytyvän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asukas- ja yhteiskerhotilojen kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

Mainittujen tilojen osalta kerrosneliömetrihintana olisi nykyhintatasossa noin 242 euroa/k-m² (7/2012, indeksi 1861). Ehdotettu vuokra vastaa vastaavilta yleisten rakennusten tonteilta, joihin asukas- ja yhteiskerhotilat voidaan rinnastaa, perittyä vuokratasoa. Y-tonteilta on peritty vakiintuneen käytännön mukaan noin puolet asuintilan vuokrasta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan vuosivuokra on 5 % alueen laskennallisesta hinnasta. Alueesta perittävä vuosivuokra on 5 881 euroa/vuosi indeksitasossa 7/2012.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan määräalan vuokra määräytyy seuraavasti:



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)
486	13	242	316	5 881

$$(486 \times 13 \times 5 \%) \times 18,61$$

Muut ehdot

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 Vuokra-aluekartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10923

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
HKR
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 453

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 17. - 23.8.2012 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	65
Tilakeskuksen hankepalveluiden hankesuunnittelupäällikkö	2
Tilakeskuksen hankepalveluiden rakennuspäällikkö	4
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	47
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	186 - 189
Tonttiosaston osastopäällikkö	127 - 131
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	149 - 155

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



23.08.2012

Vp/4

§ 454

Viraston tiedotuksia

Päätös

Merkittiin tiedoksi virastopäällikkö Jaakko Staufferin selostus Kalasataman asemakaavan muutoksesta tehdyn valituksen käsittelytilanteesta SRV Viitokset Oy:n pörssitiedotteen pohjalta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



23.08.2012

Vp/5

§ 455

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



23.08.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Tuomo Valve

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 07.09.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



23.08.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 447 §

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 arkipäivä, 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



23.08.2012

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.

2

VALITUSOSOITUS 443 §, 444 §, 445 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

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



23.08.2012

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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



23.08.2012

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.