



28.06.2012

Kokousaika 28.06.2012 16:00 - 18:07

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Ekholm-Talas, Heidi	varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki	
Molander, Sole	372 - 412 §, klo 16:13 - 18:07
Saarinen, Olli	
Soitu, Kermen	
Valve, Tuomo	
Viskari, Tuomas	
Järvinen, Seppo	varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Sarin, Teuvo	vs. osastopäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
	paitsi 386 §
Kuisma, Minna	tiedottaja
Montell, Kristina	lakimies
Saarinen, Pekka	tonttiasiamies
	asiantuntija
	372 §, klo 16:05 - 16:23
Haaparinne, Peter	toimistopäällikkö
	asiantuntija
	372 §, klo 16:24 - 16:46

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 371 - 376 ja 408 - 412
Tilakeskus	Hiltunen



28.06.2012

Tonttiosasto

§ 377 - 388
Tuuttila
§ 389 - 407



28.06.2012

§	Asia	
371	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
372	Vp/11	Asiantuntijoiden kuuleminen To/2, To/12 ja To/16
373	Vp/2	Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämistä ja kohtuullistamista
374	Vp/3	Asematunnelin maanalaisten alueiden pitkäaikainen vuokraaminen Kaivokadun Tunneli Oy:lle
375	Vp/4	Kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston toimistopäällikön viran täyttäminen
376	Vp/5	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston virkojen nimikkeiden muuttamiseksi
377	Tila/1	Päätösvallan siirtäminen virastopäällikölle eräiden hankesuunnitelmien ja urakkapäätösten hyväksymistä koskevissa asioissa ajalla 28.6. - 3.8.2012
378	Tila/2	Heltech Haagan koulutusyksikön vesikaton uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen
379	Tila/3	Esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi
380	Tila/4	Kulosaaren Korttelitalo; uudisrakennus; rakennustekniset, sähkö-, putki-, iv- ja automaatiotyöt
381	Tila/5	Kiinteistö Helsinginkatu 24:n 3. - 4. krs. tilamuutosten rakennuttamisen ja urakan hyväksyminen
382	Tila/6	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 19 k.)
383	Tila/7	Kivelän sairaalan rakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi; enimmäishinnan korottaminen ja rakentamisen tilaaminen
384	Tila/8	Lpk Pikkuprinssin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
385	Tila/9	Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n osakkeiden myynti
386	Tila/10	Suvilahden teräksisen kaasukellon katon ja teleskooppirakenteiden purkamisen urakoitsijavalinta
387	Tila/11	LPK Kuminan peruskorjauksen hankehinnan päivitys ja urakoitsijavalinta



28.06.2012

388	Tila/12	Meilahden ala-asteen perusparannuksen urakoitsijavalinta
389	To/1	Leppäsuon kerrostalotonttien 13414/20 ja 13414/21 varausajan jatkaminen Sato Oyj:lle (Etu-Töölö, tontit 13414/20 ja 13414/21)
390	To/2	Lausunto kaupunginhallitukselle maalämmön hyödyntämismahdollisuuksien selvittämistä koskevasta toivomusponnesta
391	To/3	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kallion korttelin nro 305 tontin nro 3 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118
392	To/4	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen, Länsi-Reimarlan pientaloalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12067
393	To/5	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31011 tonttia nro 1 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114
394	To/6	Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114
395	To/7	Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/13)
396	To/8	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle (Oulunkylä, tontti 28305/8)
397	To/9	Palvelutilatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Haagan Kumppaneille (Haaga, tontti 29103/3)
398	To/10	Asuntotontin (kerrostalo) myyminen tarjouskilpailun perusteella Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille (Länsisatama, Saukonpaasi, tontti 20029/10)
399	To/11	Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen ja rakentamisen aloittamisen määräajan jatkaminen (Länsisatama, Saukonpaasi, tontti 20029/9)
400	To/12	Kiinteistön ostaminen ja vaihto Kirkkonummen Kantvikissa (Strömsby, 257-481-1-79, 257-481-1-123)
400	To/12	Köp och byte av fastighet i Kyrkslätt Kantvik (Strömsby, 257-481-1-79, 257-481-1-123)
401	To/13	Esitys kaupunginhallitukselle Taka-Töölön maanalaisen alueen vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Taka-Töölö, yleiset katu- ja puistoalueet sekä osa korttelista nro 14468)



28.06.2012

402	To/14	Terästarvike Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen merkitseminen päättyväksi (Malmi, Pihlajisto, kortteli nro 36061 tontti nro 2)
403	To/15	Tontin vuokraaminen Terästarvike Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilasta (Tapaninkylä, tontti 39375/11)
404	To/16	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen ostamiseksi Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta (Senaatti-kiinteistöt, 91-33-254-1, 91-33-317-3, 91-33-316-4 osa, 91-33-316-5 osa, 91-33-316-6 osa)
405	To/17	Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40209/4)
406	To/18	Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40209/2)
407	To/19	Asuntotontin (AR) vuokraaminen pitkäaikaisesti Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40210/1)
408	Vp/6	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
409	Vp/7	Otto-oikeuden käyttäminen viikoilla 27 - 31
410	Vp/8	Pyydetty kaavalausunnot
411	Vp/9	Viraston tiedotuksia
412	Vp/10	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



28.06.2012

Vp/1

§ 371

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



28.06.2012

Vp/11

§ 372

Asiantuntijoiden kuuleminen To/2, To/12 ja To/16

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/2 osalta diplomi-insinööri Pekka Saarista.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevien asioiden To/12 ja To/16 osalta toimistopäällikkö Peter Haaparinnettä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 373

Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämistä ja kohtuullistamista

HEL 2012-003470 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun kaupunginvaltuutetun talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrien jäädyttämistä nykyiselle tasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle. Mainitulta osin asia kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta lausunnossa kantaa.

Aloitteen hyväksyminen merkitsisi ainakin asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä, joka johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa, joka tarkoittaisi kaupungille karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Kun otetaan vielä huomioon kaupungin asuntotonttien vuokrauksissa noudattamat kohtuulliset hinnoitteluperusteet, ei aloitteessa esitettyyn maanvuokrien jäädyttämiseen eikä nykyisten tonttinvuokrien määräytymisperusteiden muuttamiseen ole aloitteessa esitettyä tarvetta.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt 29.2.2012 (asia 28) talousarvioaloitteen kaupungin asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämiseksi toistaiseksi nykytasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat



tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet. Aloitetta perustellaan asumiskustannusten alentamisella.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Talousarvioaloitteen perustelut ilmenevät kokonaisuudessaan talousarvioaloitteesta, joka on liitteenä.

Vastaus aloitteeseen

Kiinteistölautakunta ottaa jäljempänä lausunnossaan kantaa aloitteen kohdassa 1 esitettyihin asuntonttien maanvuokriin liittyviin seikkoihin. Siltä osin kuin aloitteessa esitetään kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamista asia kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta tässä lausunnossa kantaa.

Vuokrasopimuskanta ja maanvuokratulot

Helsingin kaupungilla oli vuoden 2011 lopulla voimassa yhteensä noin 5 000 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näistä saatavat maanvuokratulot olivat vuonna 2011 yhteensä noin 87,7 milj. euroa.

Kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla uutta rakennusoikeutta asuntorakentamiseen keskimäärin noin 100 000 - 150 000 k-m². Lisäksi uusitaan erinäinen määrä päättyviä maanvuokrasopimuksia.

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta vuokramaksun arvo ei alentuisi inflaation johdosta.

Tontin laskennallinen hinta määritetään vuokrattavan tontin kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella. Rakennusoikeuden pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (jäljempänä ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä arvioidaan aina maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.



Käytännössä ARA:n vahvistama tonttien hintataso on tärkein ohje asuntotonttien vuokrausperusteita määriteltäessä. Kaupunki ei siis itse arvioi vuokrausperusteena käytettäviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuvat Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (jäljempänä YTV) laatimiin hintakäyrästöihin, jotka ARA vahvistaa noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa vuosittain. Käyrästö perustuu YTV:n alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden tonttikauppojen hintatilastoon. Käyrästön hintataso on Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta. Myös mahdolliset korotukset vuokrausperusteissa noudattavat pääsääntöisesti edellä mainitun hintakäyrästön hintatason kehitystä.

Kaupungin asuntotonttien hinnoittelussa noudattaman käytännön mukaan edellä mainitut valtion tukemassa tuotannossa noudatettavat rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat pohjana myös Hitas-tuotantoon ja sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteiden määrittelyssä. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra on noin 25 % korkeampi kuin vastaavien valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra kyseisellä alueella. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet ovat puolestaan nykyisellään 10 - 30 % korkeampia kuin kulloinkin kyseessä olevalta alueelta Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet. Vuokraamalla kaupunki luovuttaa tontteja pääsääntöisesti ARA- ja Hitas-tuotantoon. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit myydään.

Arvio talousarvioaloitteen vaikutuksista

Talousarvioaloitteessa ei tarkemmin määritellä, mitä tonttivuokrien jäädyttämisellä tarkoitetaan. Käytännössä tällä voidaan tarkoittaa elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä olemassa olevien maanvuokrasopimusten osalta. Lisäksi jäädyttämisellä voidaan tarkoittaa uusien vuokrattavaksi tulevien tonttien vuokrausperusteiden, eli rakennusoikeuden yksikköhintojen, sitomista nykytasoon.

Asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättäminen johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa. Tämä merkitsisi puolestaan kaupungille käytännössä karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Indeksitarkistusten jäädyttäminen merkitsisi pitkällä tähtäimellä kaupungin maanvuokrasopimuskannan reaaliarvon merkittävästi alenemista ja johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä sekä yleisestä kiinteistöjen arvonkehityksestä.



Edellä selostettujen kaupungin nykyisin asuntotonttien maanvuokrauksissa noudattamien hinnoitteluperiaatteiden osalta voidaan todeta, että asuntotonttien laskennallista hintaa määritettäessä käytettävät rakennusoikeuden pääoma-arvot ja niihin tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävät korotukset ovat hyvin maltillisia. Koska tonttien pääoma-arvot pääsääntöisesti merkittävästi alittavat tonttien arvioitavissa olevan markkinahinnan, ei kaupungin asuntotonteilta perimiä vuokria voida pitää nykyisellään kohtuuttomina. Tämä erityisesti huomioiden tontinluovutuksissa noudatetut hyvin pitkät 60 - 100 vuoden vuokra-ajat.

Edellä mainituin perustein kiinteistölautakunta toteaa, ettei aloitteessa esitettyihin (aloitteen kohta 1) toimiin ole syytä ryhtyä. Aloitteella ei siten ole vaikutusta kiinteistölautakunnan 16.5.2012 (277 §) tekemään talousarvioesitykseen.

Käsittely

Seppo Järvinen: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen 18. kappale: Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että kaikki vaihtoehdot asumisen hinnan alentamiseksi selvitetään. Yhtenä vaihtoehtona on kaupungin oma rakentamisyksikkö. Siten saataisiin tietoa rakentamisen kustannuksista verrattuna suurten konsernien hintatasoon.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Talousarvioaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun kaupunginvaltuutetun talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä



Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrien jäädyttämistä nykyiselle tasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle. Mainitulta osin asia kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta lausunnossa kantaa.

Aloitteen hyväksyminen merkitsisi ainakin asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä, joka johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa, joka tarkoittaisi kaupungille karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Kun otetaan vielä huomioon kaupungin asuntotonttien vuokrauksissa noudattamat kohtuulliset hinnoitteluperusteet, ei aloitteessa esitettyyn maanvuokrien jäädyttämiseen eikä nykyisten tonttinvuokrien määräytymisperusteiden muuttamiseen ole aloitteessa esitettyä tarvetta.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt 29.2.2012 (asia 28) talousarvioaloitteen kaupungin asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämiseksi toistaiseksi nykytasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttinvuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet. Aloitetta perustellaan asumiskustannusten alentamisella.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Talousarvioaloitteen perustelut ilmenevät kokonaisuudessaan talousarvioaloitteesta, joka on liitteenä.

Vastaus aloitteeseen

Kiinteistölautakunta ottaa jäljempänä lausunnossaan kantaa aloitteen kohdassa 1 esitettyihin asuntonttien maanvuokriin liittyviin seikkoihin. Siltä osin kuin aloitteessa esitetään kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamista asia



kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta tässä lausunnossa kantaa.

Vuokrasopimuskanta ja maanvuokratulot

Helsingin kaupungilla oli vuoden 2011 lopulla voimassa yhteensä noin 5 000 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näistä saatavat maanvuokratulot olivat vuonna 2011 yhteensä noin 87,7 milj. euroa.

Kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla uutta rakennusoikeutta asuntorakentamiseen keskimäärin noin 100 000 - 150 000 k-m². Lisäksi uusitaan erinäinen määrä päättyviä maanvuokrasopimuksia.

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta vuokramaksun arvo ei alentuisi inflaation johdosta.

Tontin laskennallinen hinta määritetään vuokrattavan tontin kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella. Rakennusoikeuden pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä arvioidaan aina maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Käytännössä ARA:n vahvistama tonttien hintataso on tärkein ohje asuntotonttien vuokrausperusteita määriteltäessä. Kaupunki ei siis itse arvioi vuokrausperusteena käytettäviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuvat Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (jäljempänä YTV) laatimiin hintakäyrästäihin, jotka ARA vahvistaa noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa vuosittain. Käyrästä perustuu YTV:n alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden tonttikauppojen hintatilastoon. Käyrästä hintataso on Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta. Myös mahdolliset korotukset vuokrausperusteissa noudattavat pääsääntöisesti edellä mainitun hintakäyrästä hintatason kehitystä.

Kaupungin asuntotonttien hinnoittelussa noudattaman käytännön mukaan edellä mainitut valtion tukemassa tuotannossa noudatettavat



rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat pohjana myös Hitas-tuotantoon ja sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteiden määrittelyssä. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra on noin 25 % korkeampi kuin vastaavien valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra kyseisellä alueella. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet ovat puolestaan nykyisellään 10 - 30 % korkeampia kuin kulloinkin kyseessä olevalta alueelta Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet. Vuokraamalla kaupunki luovuttaa tontteja pääsääntöisesti ARA- ja Hitas-tuotantoon. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit myydään.

Arvio talousarvioaloitteen vaikutuksista

Talousarvioaloitteessa ei tarkemmin määritellä, mitä tonttivuokrien jäädyttämisellä tarkoitetaan. Käytännössä tällä voidaan tarkoittaa elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä olemassa olevien maanvuokrasopimusten osalta. Lisäksi jäädyttämisellä voidaan tarkoittaa uusien vuokrattavaksi tulevien tonttien vuokrausperusteiden, eli rakennusoikeuden yksikköhintojen, sitomista nykytasoon.

Asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättäminen johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa. Tämä merkitsisi puolestaan kaupungille käytännössä karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Indeksitarkistusten jäädyttäminen merkitsisi pitkällä tähtäimellä kaupungin maanvuokrasopimuskannan reaaliarvon merkittävää alenemista ja johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä sekä yleisestä kiinteistöjen arvonkehityksestä.

Edellä selostettujen kaupungin nykyisin asuntotonttien maanvuokrauksissa noudattamien hinnoitteluperiaatteiden osalta voidaan todeta, että asuntotonttien laskennallista hintaa määritettäessä käytettävät rakennusoikeuden pääoma-arvot ja niihin tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävät korotukset ovat hyvin maltillisia. Koska tonttien pääoma-arvot pääsääntöisesti merkittävästi alittavat tonttien arvioitavissa olevan markkinahinnan, ei kaupungin asuntotontteilta perimiä vuokria voida pitää nykyisellään kohtuuttomina. Tämä erityisesti huomioiden tontinluovutuksissa noudatetut hyvin pitkät 60 - 100 vuoden vuokra-ajat.

Edellä mainituin perustein kiinteistölautakunta toteaa, ettei aloitteessa esitettyihin (aloitteen kohta 1) toimiin ole syytä ryhtyä. Aloitteella ei



siten ole vaikutusta kiinteistölautakunnan 16.5.2012 (277 §) tekemään talousarvioesitykseen.

Esittelijä

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt 29.2.2012 (asia 28) talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrien jäädyttämistä nykyiselle tasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää edellä mainitusta aloitteesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 28.5.2012 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 15.6. saakka.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Talousarvioaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 339

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-003470 T 00 00 03

Päätös



28.06.2012

Vp/2

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



§ 374

Asematunnelin maanalaisten alueiden pitkäaikainen vuokraaminen Kaivokadun Tunneli Oy:lle

HEL 2012-008945 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Kaivokatu

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kaivokadun Tunneli Oy:lle (Y-tunnus 0118563-3) Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla (kiinteistöt 91-432-1-23 ja 91-2-2K-100) sijaitsevat oheiseen liitekarttaan nro 2 CJN/ 9.5.2012 merkityt noin 3 595 m²:n suuruiset maanalaiset määräalat (likimääräiset tasot -0.3, -3.2 ja -4.2 sekä -5.7) yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaalityötiloja, teknisiä tiloja ja uusia kellaritiloja varten ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2060 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 458 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.

Vuokrasta peritään asemakaavan muutoksen nro 11982 mukaiseen tilojen kunnostamisen alkamiseen saakka 30 %.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 36 094 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 54 141 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtiloja enemmän kuin 1 435 k-m². Muiden tilojen osalta ei vuokraa peritä. Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden perusteella.



3

Vuokralaisella on oikeus ylittää vuokra-alueen raja Kompassitasolla liitekartan nro 2 CJN/ 9.5.2012 mukaisesti noin 22 m²:llä.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

5

Vuokralaisen tarkoituksena on kustannuksellaan rakentaa ja peruskorjata vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulkutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutoksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja, ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina.

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

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

6

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11982 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

7

Uudisrakennettavat ja peruskorjattavat tilat on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja liikennelaitoksen kanssa.

8

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalityilat.

9

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan Asema-



aukion, Kaivokadun, Keskuskadun ja muun ympäröivän alueen kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

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

10

Hyväksytyjen suunnitelmien, rakennusluvan ja muiden mahdollisten lupien mukaiset rakennukset/tilat on rakennettava vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa lupien lainvoimaiseksi tulosta lukien.

11

Kaupunki vastaa vuokra-alueen yläpuolisten katurakenteiden parantamisen suunnittelusta ja toteutuksesta siten, ettei vuokralaisen tiloille ja rakenteille aiheudu vaurioita vuokra-alueen yläpuolisten alueiden liikenne- ym. käytön johdosta. Vuokralainen vastaa kuitenkin kunnostuksen yhteydessä tehtävistä vuokra-alueen vesi- ja lämpöeristyksen uusimista koskevista välittömistä materiaali- ja asennuskustannuksista.

12

Kaupunki vastaa Rautatientorin metroaseman ja muiden hallinnoimiensa alueiden savunpoiston ja muun asiakasturvallisuuden järjestämisen aiheuttamista kustannuksista. Alueen asemakaavan muutoksessa todettujen valaistuksen ym. yleissuunnitelmien sekä pelastusturvallisuusselvityksen laatimisesta ja niiden mahdollisesti aiheuttamisesta kustannuksista vastaa vuokralainen ainoastaan hallitsemiensa alueiden osalta ja kaupunki/HKL omien alueidensa osalta.

13

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

Jos maaperässä havaitaan kuitenkin pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon



(Johanna Hytönen, puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

14

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

15

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

16

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

17

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 3.1-2, 5, 7.1, 10, 12.1 ja 3, 13.2-3, 14, 19 ja 20.1. Lomakkeen 1 § ja 22 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



28.06.2012

esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaivokadun Tunneli Oy:n hakemus
- 2 Vuokra-aluekartta
- 3 Kaavamuutuskartta nro 11982
- 4 Kompassitason maanalaisen jalankulkuyhteyden rakennuslupa

Otteet

Ote

Vuokralainen

HKL

HKR

Kv/hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kaivokadun Tunneli Oy:lle (Y-tunnus 0118563-3) Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla (kiinteistöt 91-432-1-23 ja 91-2-2K-100) sijaitsevat oheiseen liitekarttaan nro 2 CJN/ 9.5.2012 merkityt noin 3 595 m²:n suuruiset maanalaiset määräalat (likimääräiset tasot -0.3, -3.2 ja -4.2 sekä -5.7) yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaali-tiloja, teknisiä tiloja ja uusia kellaritiloja varten ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2060 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 458 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.

Vuokrasta peritään asemakaavan muutoksen nro 11982 mukaiseen tilojen kunnostamisen alkamiseen saakka 30 %.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 36 094 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 54 141 euroa.



2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtiloja enemmän kuin 1 435 k-m². Muiden tilojen osalta ei vuokraa peritä. Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden perusteella.

3

Vuokralaisella on oikeus ylittää vuokra-alueen raja Kompassitasolla liitekartan nro 2 CJN/ 9.5.2012 mukaisesti noin 22 m²:llä.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

5

Vuokralaisen tarkoituksena on kustannuksellaan rakentaa ja peruskorjata vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulkutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutoksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja, ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina.

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

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

6

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11982 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

7

Uudisrakennettavat ja peruskorjattavat tilat on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja liikennelaitoksen kanssa.

8



Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalityilat.

9

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan Asemakion, Kaivokadun, Keskuskadun ja muun ympäröivän alueen kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

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

10

Hyväksytyjen suunnitelmien, rakennusluvan ja muiden mahdollisten lupien mukaiset rakennukset/tilat on rakennettava vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa lupien lainvoimaiseksi tulosta lukien.

11

Kaupunki vastaa vuokra-alueen yläpuolisten katurakenteiden parantamisen suunnittelusta ja toteutuksesta siten, ettei vuokralaisen tiloille ja rakenteille aiheudu vaurioita vuokra-alueen yläpuolisten alueiden liikenne- ym. käytön johdosta. Vuokralainen vastaa kuitenkin kunnostuksen yhteydessä tehtävistä vuokra-alueen vesi- ja lämpöeristysten uusimista koskevista välittömistä materiaali- ja asennuskustannuksista.

12

Kaupunki vastaa Rautatientorin metroaseman ja muiden hallinnoimiensa alueiden savunpoiston ja muun asiakasturvallisuuden järjestämisen aiheuttamista kustannuksista. Alueen asemakaavan muutoksessa todettujen valaistuksen ym. yleissuunnitelmien sekä pelastusturvallisuusselvityksen laatimisesta ja niiden mahdollisesti aiheuttamisesta kustannuksista vastaa vuokralainen ainoastaan hallitsemiensa alueiden osalta ja kaupunki/HKL omien alueidensa osalta.



13

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

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

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

14

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

15

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

16

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

17

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 3.1-2, 5, 7.1, 10, 12.1 ja 3,



13.2-3, 14, 19 ja 20.1. Lomakkeen 1 § ja 22 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Tiivistelmä

Sponda Oyj:n kokonaan omistama Kaivokadun Tunneli Oy hallitsee kahden kaupungin maanvuokrasopimuksen nojalla Kaivokadun alla sijaitsevia Asematunnelin tiloja. Sopimusten mukainen alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010. Koska alueen asemakaavan muutoksen käsittely on ollut kesken, kiinteistölautakunta on päätöksillään jatkanut sopimusten vuokra-aikoja eräin muutoksin 30.6.2012 saakka.

Asematunnelin ja Rautatientorin metroaseman asemakaavan muutos on nyt saanut lainvoiman 2.3.2012. Kaupunginvaltuusto on vahvistanut Asematunnelin tilojen uudet vuokrausperusteet.

Vuokralainen pyytää hakemuksessaan omistamiensa Asematunnelin tilojen alueen vuokraamista pitkäaikaisella sopimuksella 1.7.2012 alkaen. Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Keskuskadun asematunnelin maanalaisten tilojen alueet vuokrattaisiin Kaivokadun Tunneli Oy:lle pitkäaikaisella noin 60 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokralaisen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain kaavamutoksen mukaisesti Asematunnelin perusrantaminen.

Esittelijä

Hakemus

Kaivokadun Tunneli Oy esittää hakemuksessaan, että kiinteistölautakunta vuokraisi yhtiölle Kaivokadun Asematunnelin maanalaisten tilojen alueet pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2060.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Voimassa oleva vuokrasopimus ja sen jatkamiset

Kaivokadun Tunneli Oy:n koko osakekannan omistaa Sponda Oyj.

Kaupunki on vuokrannut Kaivokadun Tunneli Oy:lle Asematunnelia varten kahdella eri maanvuokrasopimuksella nro 19233 ja ED 1203 Kaivokadun katualueella olevan yhteensä noin 3 600 m²:n suuruisen kadunalaisen alueen. Alkuperäinen vuokra-aika päättyi 31.12.2010, ja sopimusten mukaan vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokrakauden päättyessä ja ne saadaan edelleen pysyttää paikoillaan edellyttäen, että osapuolten kesken päästään sopimukseen ko. alueen vuokraehdoista.



Kiinteistölautakunta on, Asematunnelin, Rautatientorin metroaseman lippuhallin ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 käsittelyn ja sopimusjärjestelyjen keskeneneräisyydestä johtuen päätöksillään 16.12.2010, 28.6.2011 ja 15.12.2011 tilapäisesti jatkanut Kaivokadun Tunneli Oy:n vuokrasopimusta kuusi kuukautta kerrallaan eli 30.6.2012 saakka. Vuokra-alue käsittää tällä hetkellä osan entisistä Asematunnelin tiloista, koska vuokralainen luovutti vuokrasopimuksen mukaisesti noin 1 285 m²:n suuruiset Rautatientorin metroasemalla hallitsemansa huonetilat 1.1.2011 lukien korvauksetta kaupungin (HKL:n) hallintaan.

Kaivokadun Tunneli Oy:n omistuksessa olevien Asematunnelin tilojen laajuus on noin 3 595 m², josta myymälätilojen osuus on noin 1 435 k-m². Merkittävä osa tiloista on joko tyhjiä tai tyhjenemässä sen johdosta, että niiden vuokrasopimukset on irtisanottu Asematunnelin kaavamuutoksen mukaisia laajennus-, muutos- ja peruskorjaustöitä varten.

Asematunnelin asemakaavan muutos nro 11982

Asematunnelia, Rautatientorin metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotus nro 11982 on saanut lainvoiman 2.3.2012.

Kaavamuutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin. Liiketiloja lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen (Kompassitaso). Myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan.

Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistuvat. Korvaavat esteettömät yhteydet on rakennettu Makkaratalon kiinteistöön. Porrasyhteydet asema-aukiolta, rautatieaseman edustalta sekä raitiovaunupysäkkialueen länsipäästä säilyvät ennallaan.

Kaavamuutuskarttaan merkitty Asematunnelin rakennusoikeus olisi 3 630 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 625 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Lisäksi saisi rakentaa sosiaalityötilat, tekniset tilat sekä huoltoliikenne- ja huoltotilat sekä varastot. Maanalaisia tiloja varten ei tarvitse järjestää pysäköintipaikkoja. Myymälätilojen lopullinen laajuus selviää vasta jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavamuutoksen toteutus edellyttää mm. metroaseman henkilöturvallisuuteen liittyvien lisäselvitysten tekemistä ja Kaivokadun muutostöitä.



Kopio kaavamuutoksesta on liitteenä nro 3.

Asematunnelin kaavamuutoksen mukainen toteutus ja sen rakentamisvaiheet

Asematunnelin perusparantaminen kaavamuutoksen mukaisesti on suunniteltu tehtäväksi kahdessa eri rakentamisvaiheessa.

Ensimmäisessä rakentamisvaiheessa viereisen City-Centerin kiinteistön uudistushankkeen yhteydessä rakennetaan Asematunnelin nk. Kompassitason ja City-Centerin K2 kellaritason välille maanalainen jalankulkuyhteys, johon liittyy 3 pientä myymälätilaa aputiloineen. Rakennuslautakunta päätti 4.10.2011 (746 §) myöntää hankkeelle rakennusluvan, ja rakennustoimenpiteet ovat käynnissä. Rakennuslupa on liitteenä nro 4.

Toisessa rakentamisvaiheessa ns. ison remontin yhteydessä, jonka suunnittelu on käynnissä, uudistetaan muut maanalaiset tilat kaavamuutoksen mukaisesti. Kun isolle remontille haetaan rakennuslupaa, tullaan nyt tehtävää vuokrasopimusta tarkistamaan maanvuokran osalta, muuttamaan mahdollisesti muiden sopimusehtojen osalta sekä täydentämään tarvittavien lisäehtojen osalta. Toisen vaiheen rakennustöiden suorittaminen edellyttää samanaikaisesti kaupungilta merkittävää panostusta Rautatientorin metroaseman henkilöturvallisuuteen.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 18.1.2012 (asia 13) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kaivokadun Tunneli Oy:lle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosasta (Kluuvi) Kaivokadun katualueella ja siihen rajoittuvalla aukiolla sijaitsevan noin 3 600 m²:n suuruisen maanalaisen määrääalan yleisiä jalankulkuväyliä, myymälä- ja muita asiakaspalvelu- ja työtiloja sekä näitä palvelevia sosiaali-tiloja, teknisiä tiloja sekä uusia kellaritiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2060 saakka ja muutoin seuraavilla ehdoilla:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen kerrosalan osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 90 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Muiden tilojen kerrosalan osalta ei maanvuokraa peritä.

Vuokra peritään kulloinkin toteutetun rakennusoikeuden osalta.

2



Vuokra-alue ja vuokran perusteena oleva rakennusoikeus määritellään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä erikseen.

3

Vuokralaisen tarkoituksena on peruskorjata kustannuksellaan vuokra-alueella oleva omistamansa yleisen jalankulun käyttöön tarkoitettu jalankulcutunneli ja siihen kuuluvat tilat sekä tarpeelliset poistumistiet asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 mukaisesti. Mainitut tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiaikoina.

Tilojen käytöstä ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

4

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) omistuksessa ja hallinnassa on vuokra-alueella Kompassitasolla (taso -4.200) noin 620 m²:n suuruiset henkilökunnan tauko-, lepo- ja sosiaalitilat.

5

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli tiloja tullaan käyttämään edelleen samaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on ilmoitettava etuoikeuden käyttämisestä vuokranantajalle vähintään kaksi vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta.

Muussa tapauksessa kaikki vuokralaisen vuokra-alueella omistamat tilat, rakenteet ja laitteet siirtyvät asianmukaisessa kunnossa korvauksetta kaupungin omistukseen.

8

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Edellä mainittuja vuokrausperusteita noudattaen Kaivokadun Tunneli Oy:lle vuokrattavien maanalaisten alueiden vuokra määräytyisi seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1863	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1863
1 435	90	1 677	6 458	120 313

(1 435 x 90 x 5 %) x18,63

Vuokrasta peritään asemakaavan muutoksen nro 11982 mukaiseen tilojen kunnostamisen alkamiseen saakka 30 %.

Muilta osin noudatettaisiin päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

(SO102-213)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaivokadun Tunneli Oy:n hakemus
- 2 Vuokra-aluekartta
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 11982
- 4 Kompassitason maanalaisten jalankulkuyhteyden rakennuslupa

Otteet

Ote
Vuokralainen

HKL
HKR
Kv/hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 375

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston toimistopäällikön viran täyttäminen

HEL 2012-007337 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valita Timo Tolkin kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston karttatoimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 alkaen 4 200,14 euron tehtäväkohtaisella palkalla.

Samalla kiinteistölautakunta päätti, että Timo Tolkin ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyn työhöntulotarkastuksen todistuksen terveydentilastaan jo aiemmin.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Eeva Heikkilä, henkilöstöasiantuntija, puhelin: 310 40343
eevam.heikkila(a)hel.fi
Heikki Laaksonen, kaupungingeodeetti, puhelin: 310 31894
heikki.laaksonen(a)hel.fi
Matti Arponen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31890
matti.arponen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoista

Otteet

Ote
Hakijat

Kaupunkimittausosasto
Hallinto-osasto
Taloushallintopalvelu

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen valita Timo Tolkin kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston karttatoimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 alkaen 4 200,14 euron tehtäväkohtaisella palkalla.



Samalla kiinteistölautakunta päättäneen, että Timo Tolkin ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyn työhöntulotarkastuksen todistuksen terveydentilastaan jo aiemmin.

Esittelijä

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto huolehtii kaupungin kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä, osoitepäätöksistä, mittauspalveluista sekä paikkatieto- ja kartastotehtävistä. Osasto tuottaa kaupungin keskeisimmät kartta- ja paikkatietoaineistot sekä merkittävän osan näihin pohjautuvista kaupungin verkkopalveluista.

Kiinteistölautakunta päätti (19.4.2012, 222 §) myöntää eron Matti Arposelle karttatoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään karttatoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn. Edelleen lautakunta päätti vahvistaa karttatoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi tehtävään soveltuvan maanmittausalan ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja johtamistehtävistä.

Lisäksi virastopäällikkö on tehnyt päätöksen, että toimistopäälliköiltä edellytetään erinomaista suomen kielen ja tyydyttävää ruotsin kielen suullista ja kirjallista taitoa.

Toimistopäällikkö johtaa karttatoimistoa, joka jakautuu kartanpiirtämöön, karttapalveluun ja johtotietojakseen sekä esikuntaan. Toimistopäällikkö vastaa osaltaan osaston asiakasrajapinnasta ja paikkatietojen jakelusta, kartastojen kehittämisestä, 3D kaupunkimalli- ja paikkatietoratkaisujen kehittämisestä sekä johtokarttajärjestelmän ja johtotietopalvelun kehittämisestä. Tehtäviin kuuluvat myös aktiivinen yhteistyö kartasto- ja paikkatietoasioissa eri virastojen, laitosten, yhtiöiden, kuntien ja muiden sidosryhmien kanssa sekä alan yleisen kehityksen seuranta kansallisissa ja kansainvälisissä verkostoissa.

Karttatoimiston toimistopäällikön virka on ollut julkisesti haettavana ajalla 13.5. - 28.5.2012 Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrolehdessä sekä kaupungin rekrytointijärjestelmässä. Virka tulee avoimeksi 1.9.2012 alkaen Matti Arposen siirtyessä eläkkeelle.

Toimistopäällikön virkaan tuli määräaikaan mennessä yhteensä kolme hakemusta. Hakijoista Timo Tolkillä ja Kari Kaislalla on virkaan vaadittava muodollinen kelpoisuus. Outi Hermansilla ei ole viran pätevyysvaatimukseksi vahvistettua maanmittausalan ylempää



korkeakoulututkintoa. Yhdistelmä hakemuksista on liitteenä. Yhdistelmän tiedot on koottu hakemuksissa esitetyistä tiedoista. Tarkemmat tiedot käyvät ilmi sähköisistä tai kirjallisista hakemusasiakirjoista.

Hakemusten perusteella haastatteluun valittiin Timo Tolkki ja Kari Kaisla. Haastattelussa tarkennettiin hakijan hakemuksessaan antamia tietoja.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella todettiin, että muodollisen kelpoisuuden lisäksi sekä Tolkillä että Kaislalla on viran edellyttämä hyvä käytännön kokemus karttatoimiston toimialasta ja tehtävistä. Molemmat ovat myös työskennelleet haun kohteena olevan toimistopäällikön viran nykyisen viranhaltijan alaisena ja sijaisena.

Timo Tolkki on valmistunut maanmittausalan diplomi-insinööriksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistövirastossa kaupunkimittausosastolla kiinteistöinsinöörinä vuodesta 2009 alkaen. Lisäksi hän on toiminut Bentley Systems Finland Oy:n palveluksessa Geospatial toimialan Nordic alueen Project managerina 2008 - 2009, Sito-yhtiössä vanhempana konsulttina/GIS-konsulttina ja laatupäällikkönä 2002 - 2008 sekä Intergraph Finland Oy:ssä myyntipäällikkönä, myynti-insinöörinä ja sovellusasiantuntijana 1994 - 2002.

Tolkin vahva asiantuntemus ja projektitausta pohjautuvat yhteensä noin 15 vuoden työskentelyyn paikkatietoalan kolmen, myös kaupungin kannalta keskeisen, tietojärjestelmätoimittajan palveluksessa. Näiltä vuosilta hänellä on myös runsaasti kokemusta yhteistyöprojekteista kiinteistöviraston ja monien muiden hallintokuntien kanssa. Viimeiset kolme vuotta Tolkki on toiminut kaupunkimittausosaston karttatoimistossa kiinteistöinsinöörinä vastaten merkittävällä panoksella toimiston palvelutoiminnan, tietojärjestelmien ja aineistotuotannon kehittämisestä. Tällä hetkellä hän toimii kaupungin tasokoordinaatio- ja korkeusjärjestelmän vaihtohankkeen projektipäällikkönä. Karttatoimistossa työskennellessään on Tolkki osoittanut erinomaisen asiantuntemuksensa lisäksi vahvaa kyvykkyyttä toiminnan organisoinnin ja kehittämisen, projektihallinnon, vuorovaikutuksen ja viestinnän alueilla.

Kari Kaisla on valmistunut maanmittausalan diplomi-insinööriksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut vuodesta 2009 Helsingin kaupungin rakennusvirastossa tietohallintovastaavana. Vuosina 1998 - 2008 hän on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistövirastossa karttatoimistossa kiinteistöinsinöörinä. Lisäksi hän on toiminut Opti-Inter Consult Oy:ssä tuote- ja asiakastukipäällikkönä 1995 - 1998, yrittäjänä omassa konsulttiyrityksessä 1993 - 1995 sekä Helsingin



kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa atk-suunnittelijana 1987 - 1993.

Kaislan vahvuutena on pitkäaikainen ja monipuolinen työkokemus asiantuntija- ja kehitystehtävissä Helsingin kaupungilla ja tätä kautta erityisesti kaupunkimittausosaston, kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen toimintojen, organisaatioiden ja monien keskeisten tietojärjestelmien hyvä tuntemus. Kaisla on ollut keskeisessä roolissa monissa edellä mainittujen hallintokuntien tärkeissä kehityshankkeissa sekä osallistunut aktiivisesti kaupungin kartta- ja paikkatietosektorin yhteistyöverkoston toimintaan. Aiempaa työkokemusta hänellä on myös kaupungin kannalta merkittävän tietojärjestelmätoimittajan palveluksessa.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella Timo Tolkilla on parhaat edellytykset toimistopäällikön viran hoitamiseen ja hän pystyy vastaamaan erittäin hyvin karttatoimiston toimialan tulevaisuuden haasteisiin, joten esittelijän mielestä hänet tulisi valita toimistopäällikön virkaan.

Kiinteistölautakunta päättäneen valita Timo Tolkin karttatoimiston toimistopäällikön virkaan 1.9.2012 lukien 4200,14 euron tehtäväkohtaisella palkalla.

Samalla kiinteistölautakunta päättäneen, että Timo Tolkin ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyn työhöntulolausunnon terveydentilastaan jo aiemmin.

Lisäksi kiinteistölautakunta päättäneen, että mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Hakemusasiakirjat ja muu aineisto ovat kokonaisuudessaan nähtävänä kokouksessa ja sitä ennen kaupungin kirjaamossa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Eeva Heikkilä, henkilöstöasiantuntija, puhelin: 310 40343
eevam.heikkila(a)hel.fi
Heikki Laaksonen, kaupungingeodeetti, puhelin: 310 31894
heikki.laaksonen(a)hel.fi
Matti Arponen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31890
matti.arponen(a)hel.fi



Liitteet

1 Yhteenveto hakijoista

Otteet

Ote

Hakijat

Kaupunkimittausosasto
Hallinto-osasto
Taloushallintopalvelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 376

**Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston virkojen
nimikkeiden muuttamiseksi**

HEL 2012-008779 T 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että
kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston virkojen nimikkeet muutetaan
seuraavasti:

nykyinen nimike	vakanssi	uudeksi nimikkeeksi
atk-päällikkö	060064	toimistopäällikkö
insinööri	060068	jaospäällikkö
mittausteknikko	060072	jaospäällikkö
mittausteknikko	060073	jaospäällikkö
mittausteknikko	060070	jaospäällikkö
mittausteknikko	060089	jaospäällikkö
mittausteknikko	060209	toimitusinsinööri
mittausteknikko	060071	toimitusinsinööri
mittausteknikko	060084	toimitusinsinööri
mittausteknikko	060074	paikkatietoasiantuntija.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Eeva Heikkilä, henkilöstöasiantuntija, puhelin: 310 40343
eevam.heikkila(a)hel.fi
Heikki Laaksonen, kaupungingeodeetti, puhelin: 310 31894
heikki.laaksonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Hallinto-osasto
Kaupunkimittausosasto
Kaupunginhallitus

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



Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston virkojen nimikkeet muutetaan seuraavasti:

nykyinen nimike	vakanssi	uudeksi nimikkeeksi
atk-päällikkö	060064	toimistopäällikkö
insinööri	060068	jaospäällikkö
mittausteknikko	060072	jaospäällikkö
mittausteknikko	060073	jaospäällikkö
mittausteknikko	060070	jaospäällikkö
mittausteknikko	060089	jaospäällikkö
mittausteknikko	060209	toimitusinsinööri
mittausteknikko	060071	toimitusinsinööri
mittausteknikko	060084	toimitusinsinööri
mittausteknikko 060074 paikkatietoasiantuntija.		

Esittelijä

Henkilöstökeskuksen 16.1.2012 antaman ohjeen mukaisesti viran nimikkeen voi muuttaa vain kaupunginhallitus tai -valtuusto. Esityksen virkanimikkeen muuttamisesta tekee lauta- tai johtokunta taikka viraston tai liikelaitoksen päällikkö. Sillä toimielimellä tai henkilöllä, jolla on oikeus ottaa työntekijä palvelukseen, on oikeus muuttaa tehtävän nimike.

Kiinteistövirasto esittää virkojen tehtävänimikkeiden muuttamista. Tavoitteena on saada nimikkeet nykyistä paremmin vastaamaan ao. tehtäviä ja asemaa. Virkanimikkeiden muutos selventäisi nykyistä tilannetta huomattavasti.

Viranhaltijoita on kuultu kaupungin ja viraston yhteistoimintamenettelyn mukaisesti, ja he ovat antaneet suostumuksensa virkanimikkeen muutokseen. Muut palvelusuhteen ehdot pysyvät ennallaan.

Mittausteknikko (vakanssi 060072) ja insinööri (vakanssi 060068) -nimikkeiden muuttaminen jaospäälliköksi. Mittausteknikko-nimike on tällä hetkellä kaupunkimittauksessa hyvin yleisesti käytössä monissa toisistaan poikkeavissa tehtävissä ja myös eri organisaatiotasoilla. Jaospäälliköt toimivat myös lähiesimiehinä ja työnjohdollisissa



tehtävissä. Nimikemuutokset selkiinnyttäisivät tehtäviä ja kuvastaisivat paremmin nykyisiä työkäytäntöjä.

Kiinteistölautakunta on päättänyt kiinteistöviraston toimistotasoisesta yksikköjaosta 22.9.2011. Atk-päällikkö on toimistotasaisen paikkatietotoimiston esimies. Toimiston tehtävät ovat laajentuneet mm. paikkatietoihin liittyvien tehtävien lisääntymisen vuoksi. Nimikemuutos toimistopäälliköksi selventäisi nykyistä työnkuvaa toimiston esimiehenä.

Mittausteknikon tehtävänimikkeen muuttaminen toimitusinsinööriksi (vakanssit 060209, 060071, 060084). Toimitusinsinöörin nimike kuvaa tämän hetkisiä todellisia työtehtäviä paremmin kuin mittausteknikon nimike. Toimitusinsinööri on yleisesti maanmittausalalla vakiintunut ja laajasti käytössä oleva nimike sekä valtionhallinnossa että kuntasektorilla.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Eeva Heikkilä, henkilöstöasiantuntija, puhelin: 310 40343
eevam.heikkila(a)hel.fi
Heikki Laaksonen, kaupungingeodeetti, puhelin: 310 31894
heikki.laaksonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Hallinto-osasto
Kaupunkimittausosasto
Kaupunginhallitus



28.06.2012

§ 377

Päätösvallan siirtäminen virastopäällikölle eräiden hankesuunnitelmien ja urakkapäätösten hyväksymistä koskevissa asioissa ajalla 28.6. - 3.8.2012

HEL 2012-009382 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa virastopäällikön hyväksymään tila-hankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 28.6. - 3.8.2012 kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli 5 miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankkeiden enimmäishinnat eivät ylitä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tilakeskus
Hallinto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa virastopäällikön hyväksymään tila-hankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 28.6. - 3.8.2012 kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli 5 miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankkeiden enimmäishinnat eivät ylitä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus on hyväksyessään 29.10.2010 tilahankkeiden käsittelyohjeet päättänyt, että tilakeskus vastaa hankesuunnitelman kokoamisesta ja tekee hankepäätösesityksen kiinteistölautakunnalle kaikista kustannusennusteeltaan yli 500 000 euron (alv. 0 %) hankkeista.



Kesäaika on rakentamisessa parasta toiminta-aikaa. Tilakeskus on sitoutunut edistämään hankkeiden nopeaa läpimenoa ja hankkeiden aikataulujen tehostamista.

Tilakeskus on kilpailuttanut urakoita, joista joidenkin urakkatarjoukset tulevat sisään kesäkuun lopulla. Lisäksi kiinteistölautakunnan loman aikana voi tulla ohjelmoimaton tarve urakkatarjouksen tai hankesuunnitelman hyväksymiselle. Hankkeiden toteutuksen kannalta päätös urakan hyväksymisestä olisi tehtävä mahdollisimman pian, pakollinen odotusaika saatava kulumaan ja hanke saatava liikkeelle.

Suunnittelutyön jatkumisen kannalta tulisi perustellut hankesuunnitelmat, suunnittelutyön jatkamiset ja urakatoteutukset hyväksyä ilman kesäviivytyksiä.

Tilakeskus esittää, että kiinteistölautakunta päättäisi oikeuttaa virastopäällikön hyväksymään valmistuneet hankesuunnitelmat kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa sekä esittämään yli 5 miljoonan euron hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnitelmia odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankesuunnitelmien enimmäishinnat eivät ylitä.

Esittelijä toteaa, että kaupungin päätöskäytäntöjen mukaan poikkeuksellisissa tilanteissa ja, jos kaupungin etu sitä välttämättä vaatii, hankinnasta saa päättää viranhaltija, jolla ei ole toimivaltaa päättää kyseisestä hankinnasta. Tällaisen hankintapäätöksen tehneen viranhaltijan on saatettava päätöksensä viipymättä sen hyväksyttäväksi, jolle toimivalta hankintapäätöksen tekemiseen kuuluu.

Esittelijä pitää päätösehdotuksen mukaista ratkaisua käytännön toiminnan kannalta perusteltuna.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
Tilakeskus
Hallinto-osasto



§ 378

Heltech Haagan koulutusyksikön vesikaton uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-007846 T 10 06 00

Kiinteistökartta G5 P3, Ilkantie 3

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 21.5.2012 päivätyn Heltech Haagan koulutusyksikön vesikaton uusimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 950 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 940 000 euroa tammikuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Heltech Haaga vesikatto_hankesuunnitelma_ 21.5.2012

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR- Rakennuttaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 21.5.2012 päivätyn Heltech Haagan koulutusyksikön vesikaton uusimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 950 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 940 000 euroa tammikuun 2012 kustannustasossa.



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Heltech Haagan koulutusyksikön rakennuksen vesikatto on uusittava siinä ilmenneiden vesivuotojen takia. HKR- Rakennuttaja on laatinut 21.5.2012 päivätyn vesikaton uusimisen hankesuunnitelman. Hankkeen arvioidut kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 940 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2012. Vesikaton uusiminen toteutetaan 2013 – 2014.

Esittelijä

Heltech Haagan koulutusyksikön rakennukset ovat valmistuneet 1968 ja peruskorjattu 2007 tehdyn hankesuunnitelman pohjalta 2009 - 2011. Hankesuunnitelma ei sisältänyt 1999 uusitun vesikaton uusimista. Peruskorjauksen yhteydessä ilmenneiden vesivuotojen takia on kuitenkin myös vesikaton uusiminen todettu välttämättömäksi.

HKR- Rakennuttaja on laatinut vesikaton uusimisen, 21.5.2012 päivätyn hankesuunnitelman. Hanke käsittää kaikki kiinteistön vesikatot lukuun ottamatta katosten ja piharakennusten vesikattoja. Uusittavien vesikattojen laajuus on yhteensä 7 950 brm².

Hankesuunnitelma on liitteenä.

HKR- Rakennuttajan arvioimat kustannukset ovat yhteensä 2 940 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa tammikuu 2012.

Hanke on tekninen peruskorjaus eikä sillä ole vuokravaikutusta.

Vesikaton uusiminen suunnitellaan 2012 ja toteutetaan 2013 – 2014.

Hankkeelle on esitetty rahoitus talonrakennushankkeiden investointiohjelman vuosille 2012 - 2017

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Heltech Haaga vesikatto_hankesuunnitelma_ 21.5.2012



28.06.2012

Tila/2

Otteet

Ote

Tilakeskus

HKR- Rakennuttaja

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

F102012566



§ 379

Esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi

Pöydälle 28.06.2012

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Karttalehti F3T2, Kotkavuori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen

A

hylätä kaikki Lauttasaaren vesitornista saadut tarjoukset.

B

esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi lautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.

Tiivistelmä

Esittelijä esittää Lauttasaaren vesitornin purkamista, koska julkisella tarjouspyynnöllä ei ole löytänyt tahoja, joka korjaisi tornin ja muuttaisi sen uuteen käyttötarkoitukseen sellaisella tavalla, että välttämätön asemakaavanmuutosehdotus voitaisiin laatia.

Purkamisen vaihtoehtona on tornin tekninen korjaaminen ympäristön kannalta turvallisesti ja säilyttäminen ilman varsinaista käyttö-tarkoitusta esim. maamerkkinä. Kiinteistövirasto ei kuitenkaan ole oikea hallintokunta omistamaan maa- tai muistomerkkiä.

Esittelijä

Kehotus

Käsitellessään Lauttasaari-Seura ry:n esitystä Lauttasaaren vesitornin suojelemisesta kaupunginhallitus (22.11.2010, § 1276) "... kehotti kiinteistövirastoa tehostamaan toimenpiteitä uuden käyttötarkoituksen



28.06.2012

löytämiseksi, minkä jälkeen Lauttasaaren vesitornille tulee laatia suojeluun perustuva asemakaava.”.

Kaupunginhallitus oli saanut yhdistyksen esityksestä Suomen rakennustaiteen museon, kaupunkisuunnittelu-, rakennus- ja kiinteistölautakuntien sekä yleisten töiden lautakunnan ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnot. Lausunnot ovat em. päätöksen liitteenä.

Tarjouspyyntö

Kiinteistöviraston tilakeskus ilmoitti vesitornin myytäväksi 8.3.2011 julkaistulla lehti-ilmoituksella. Tarjouspyynnön oli tarkoitus olla kaksivaiheinen siten, että I-vaiheessa tarjoajan tuli esittää kuvaus suunnitellun hankkeen toiminnallisesta sisällöstä sekä tornin tuleva pääkäyttötarkoitus, alustava kauppahinta, alustava muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio sekä hankkeen toteuttava taho yhteistyökumppaneineen ja tarpeellisiksi katsottuine referensseineen.

II-vaiheen sitovat tarjoukset oli tarkoitus pyytää I-vaiheen perusteella niiltä tarjoajilta, joiden suunnitelman katsottiin olevan toteuttamiskelpoisen ja tarjoavan tahon uskottavan.

Tarjousaika päättyi 9.5.2011, johon mennessä oli jätetty kuusi alustavaa tarjousta.

Tarjousten käsittely

Kolme tarjousta jätti sellainen taho, jolla yhteistyökumppaneineen olisi kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan kyky ja resurssit selviytyä esittämänsä hankkeen toteuttamisesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto arvioi tarjouksia omalta näkökulmaltaan ja ilmoitti 21.6.2011, ettei tarjousten joukossa ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Osasto katsoo, ettei tarjousten pohjalta ole edellytyksiä toisen tarjousvaiheen käynnistämiseksi.

Asemakaavaosaston kirje tilakeskukselle kokonaisuudessaan:

”Lauttasaaren vesitorni, asemakaavaosaston kannanotto tarjousmenettelyn I vaiheeseen.

Kiinteistövirasto on pyytänyt kaksivaiheisella tarjousmenettelyllä tarjouksia Lauttasaaren vesitornin myymiseksi. I-vaiheen tarjousten määräaika oli 9.5.2011. Tarjousten tuli sisältää mm. kuvaus tornin tulevasta käytöstä, alustava toteutusaikataulu, muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio sekä alustava kauppahinta. Tarjouksen realistisuuden



arvioimiseksi sen tuli sisältää myös selvitys suunnitellun hankkeen vastuutahoista referenssitietoineen.

Määräaikaan mennessä tilakeskus sai kuusi tarjousta, joita tilakeskus on arvioinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Alustava tarjousten ryhmittely tehtiin kaupunkikuvallisilla perusteilla sekä ehdotusten toteuttamisen realistisuuden arvioinnin perusteella. Kuudesta tarjouksesta neljä perustui vesitornin hahmoa voimakkaasti muuttavaan ratkaisuun tai ne olivat vain alustavan idean asteella ilman tietoa mahdollisesta toteuttajasta. Näiden neljän osalta jatkotarjouksen pyytämistä ei pidetty mahdollisena.

Tarjouksista kaksi oli sellaisia, joissa vesitornin hahmo oli edelleen tunnistettavissa ja joissa tarjouksen antajan konsortiossa oli mukana toteuttamiseen kykenevä taho. Molempien tarjousten lähtökohtana oli tornin jalustan säilyttäminen ja varsinaisen vesisäiliö-osan korvaaminen asumisella kolmessa kerroksessa. Toisessa tarjouksessa oli lisäksi kerros sauna/kylpylätiloja.

Kyseiset kaksi tarjousta perustuvat kuitenkin ratkaisuun, jossa esitetty käyttötarkoitus privatisoisi itse vesitornin sekä rakennuksen tarvitseman tontin. Maankäytöllistä tai kaupunkirakenteellista perustetta Lauttasaaren keskeisen puistoalueen ydinosaan käyttötarkoituksen muutokselle tarjousten edellyttämällä tavalla ei ole. Saatujen tarjousten joukossa ei ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen.

Asemakaavaosasto katsoo, että saatujen tarjousten pohjalta edellytyksiä tarjousmenettelyn toisen vaiheen käymiselle ei ole.

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto”

Johtopäätökset

Tornille ei ole saatujen tarjousten perusteella löydettävissä uutta omistajaa, joka kustannuksellaan kunnostaisi tornin rakenteet ja toteuttaisi sinne realistiseksi arvioimiaan huonetiloja.

Kiinteistöviraston tiedossa ei ole kaupungin oman hallintokunnan tilantarvetta, joka voitaisiin ratkaista toteuttamalla tilat torniin. On selvää, että tilantarve voitaisiin joka tapauksessa toteuttaa edullisemmin uudisrakennushankkeena.



28.06.2012

Tornin betonirakenteita ei myöskään ole perusteltua peruskorjata kiinteistöviraston tilakeskuksen hankkeena, mikäli tornin tiloja ei ole vuokrattavissa taloudellisesti perustellulla tavalla.

Vaihtoehtoiksi jää jäljelle purkaa vesihuollolle tarpeettomaksi käynyt ja jatkuvia kustannuksia aiheuttava torni tai korjata sen betonirakenteet turvallisiksi ja säilyttää torni maamerkin luonteisena rakennelmana.

Helsingin Veden myyntihanke noin 10 vuotta sitten

Lauttasaari-Seura ry esitti jo 20.9.2001 tornin muuttamista yleisökäyttöön. Kaupunginvaltuuston 17.4.2002 käsittelyn jälkeen tekninen lautakunta varasi tornin Sir Wise Professional Net Oy:lle korjaus- ja muutostyöhankkeen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin ja tehtiin aiesopimus, joka viimein raukesi 31.12.2007. Kun torni vuoden 2010 alussa siirtyi kiinteistöviraston hallinaan, yhtiö esitti jo rauenneen aiesopimuksen uusimista. Pyyntöön ei suostuttu, koska tuolloin oli jo tarkoituksena järjestää julkinen tarjouspyyntö. Yhtiö ei jättänyt tarjousta kevään 2011 tarjouspyyntöön.

Aiempi esitys tornin purkamisesta

Kiinteistölautakunta esitti 8.9.2011 kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi lautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin vesitornin purkamiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 19.12.2011 palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Kaupunginhallitus totesi lisäksi, että tarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkonäköä.

II-vaiheen tarjoukset

II-vaiheen tarjoukset pyydettiin kaikilta viideltä tarjouksen jättäneeltä taholta. Tarjouspyyntö lähetettiin 2.2.2012, ja tarjoukset tuli toimittaa 15.3.2012 mennessä.

Tarjouksia ja ehdotuksia saatiin kolme, joista yksikään ei täyttänyt tarjouspyynnön kaikkia ehtoja.

- Instructura Oy:n tarjouksen viitesuunnitelmassa tornin säiliöosa korvataan uudella rakenteella, johon tulee asuntoja neljään kerrokseen. Huoneistoalaa on noin 2 200 htm². Tarjouksessa on maininta, että se



28.06.2012

koskee vain hanketta, jossa mm. asemakaava laaditaan tarjoajan lopullisen suunnitelman mukaan ja tornin tontti myydään. Tarjouksen kauppahinta on yksi euro.

- Devpro Oy:n tarjouksen viitesuunnitelmassa jalkaosan ympärille uudisrakennettavaan osaan tulee asuntoja ja säilöosaan toimistoja. Asuntoja on 2 200 htm² ja toimistotilaa 925 htm² eli yhteensä 3 125 htm². Tarjouksessa edellytetään, että kohteen on oltava hyödynnettävissä täysimääräisesti ja rajoituksetta esitettyyn käyttöön asemakaavan ja rakennussuojelun sitä estämättä. Tarjoushinta on 125 000 euroa.

- Modelark Oy ei jätä tarjousta, koska tontti pitäisi voida ostaa tai vuokra-ajan pitää olla 70 - 100 vuotta. Tarjoaja kuitenkin toivoo, että sen toimittama materiaali esitellään asiasta päättävillä tahoilla, jotta syy siihen, että he eivät voineet antaa sitovaa tarjousta, kävisi kaikille osapuolille ilmi.

- kaksi muuta I-vaiheen tarjouksen jättänyttä ei jättänyt II-vaiheen tarjousta.

Kiinteistöviraston tilakeskus pyysi kahden tarjouksen ja yhden ehdotuksen viitesuunnitelmista kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausunnot.

- rakennusvalvontavirasto (13.4.2012) kiinnittää huomiota mm. suunnitelmien poistumistiejärjestelyihin, pihajärjestelyihin ja suunnittelun, erityisesti rakennesuunnittelun haasteellisuuteen. Lausunto on liitteenä nro 1.

- kaupunginmuseo (16.4.2012) viittaa lausunnossaan aiemmin antamiinsa lausuntoihin, joissa se on todennut mm., että kulttuurihistoriallisesti arvokas vesitorni tulisi suojella maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asemakaavassa. Kaupunginmuseo katsoo, että kaikki ehdotukset ovat uudisrakentamista eikä mikään ratkaisusta edistä vesitornin alkuperäisten rakennusosien säilymistä ja ovat näin ollen ristiriidassa rakennussuojelutavoitteiden kanssa. Lausunto on liitteenä nro 2.

- kaupunkisuunnitteluvirasto (6.6.2012) katsoo, että tarjousten suunnitelmaehdotukset perustuvat ratkaisuihin, jossa esitetty käyttötarkoitus yksityistää vesitornin rakennuksen sekä sen tarvitseman tontin alueen puistossa. Maankäytöllistä tai kaupunkirakenteellista perustetta Lauttasaaren keskeisen puistoalueen ydinosaan asemakaavan muutokselle ei tarjousten edellyttämällä tavalla ole. Saatujen tarjousten joukossa ei ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Virasto katsoo,



että saatujen tarjousten pohjalta asemakaavan muuttamiselle ei ole edellytyksiä. Lausunto kokonaisuudessaan on liitteenä nro 3.

Johtopäätökset II -vaiheen tarjouksista

Kumpikaan saaduista tarjouksista ei ollut kaikilta osin tarjouspyynnön mukainen. Molemmat tarjoukset edellyttivät, että asemakaavan muutos laaditaan tarjoajan lopullisten suunnitelmien mukaan. Lisäksi toisessa edellytetään tontin ostamista. Perustelut tarjousten hylkäämiselle ovat olemassa.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoon perustuen kaikki tarjoukset tulee hylätä.

Purkukustannukset

Tornin purkusuunnitelmaa ei ole laadittu eikä suunnitelmaan ja määrälaskentaan perustuvaa kustannusarviota ole käytettävissä.

Eri ratkaisuvaihtoehtoja vertailtaessa purkukustannusten kertaluokaksi voidaan kuitenkin arvioida 0,6 +/- 0,1 milj. euroa riippuen purkuajankohdan mahdollisuuksista hyödyntää betonijäte esim. maanrakennusaineena.

Vaihtoehtoinen tulevaisuus maa- tai muistomerkkinä

Tornissa ei ole varsinaisia vuokrattavissa olevia huonetiloja, joten kiinteistöviraston tilakeskus ei ole tornin säilyttävässä vaihtoehdossa tornin oikea omistajahallintokunta. Jos torni halutaan säilyttää muista kuin toimitilan tarpeista tai toiminnallisista syistä, tulisi tornia käsitellä muistomerkkinä tai paremminkin maamerkkinä ja siirtää se rakennusviraston vastuulle ja omistajahallintoon. Rakennusvirasto yhdessä taidemuseon ja kaupunginmuseon kanssa vastaavat nykyisistä muistomerkeistä, taideteoksista, haudoista ja patsaista.

Tornin suojeluun perustuva asemakaavan muutos voidaan laatia, mikäli torni päätetään säilyttää.

Vuonna 2008 laaditun kuntoarvion mukaan tornin tekniset kunnostuskustannukset olisivat vuonna 2012 toteutettuna noin 3,7 milj. euroa. Rakennusviraston käyttöön tulisikin osoittaa em. määräraha sekä vuosittain tornin ylläpito- ja hoitokustannukset, arviolta noin 10 000 euroa/v.

Rakennusvirastolle siirrettäisiin tällöin myös tornin nykyiset tukiasemien vuokrasopimukset.

Muut vesitornit



28.06.2012

Esittelijä toteaa edelleen, että mikäli torni päätetään säilyttää esim. paikallishistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä, tulisi ottaa kantaa myös HSY-kuntayhtymän omistamien Myllypuron ja Roihuvuoren vesitorneihin. Jos nekin halutaan säilyttää, tulisi niiden asemakaavaa muuttaa ja maanvuokrasopimuksesta poistaa velvollisuus purkaa ne vuokrasopimuksen aikanaan päättyessä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 II-vaihe Instructura Oy tarjous
- 2 II-vaihe Devpro Oy tarjous
- 3 II-vaihe Modelark Oy tarjous
- 4 Rakennusvalvontaviraston lausunto Lauttasaaren vesitornin purkamisesta
- 5 Kaupunginmuseon lausunto Lauttasaaren vesitornin myynnin II vaiheen ehdotuksista
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto Lauttasaaren vesitornin tarjouskilpailun II vaiheeseen

Otteet

Ote

Tarjouksen tehneet

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Rakennusvalvontavirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 16.4.2012

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lauttasaaren vesitornin myynnin II vaiheen ehdotuksista. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.



28.06.2012

Lauttasaaren vesitorni valmistui vuonna 1958 ja sen on suunnitellut arkkitehti Ossi Leppämäki. Vesitorni on Suomen ensimmäinen ns. esijännitetty betonirakennus. Sienen muotoinen vesitorni sijaitsee Kotkavuoren huipulla puistoalueella ja on Lauttasaaren näkyvä maamerkki. Lisäksi vesitornilla on arvoja osana rakennustekniikan ja Helsingin kunnallistekniikan historiaa.

Kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Hilla Tarjanne: Helsingin rakennuskulttuuri, Lauttasaaren rakennusinventointi. Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003) todetaan, että rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennukseen liittyy sekä rakennushistoriallisia että merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Vesitorni on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Kaupunginmuseo on todennut vesitornin suojeluarvot jo useaan otteeseen vesitorniin liittyneissä neuvotteluissa. Kaupunginmuseon johtokunta on 31.8.2010 antamassaan lausunnossa todennut, että kulttuurihistoriallisesti arvokas vesitorni tulisi suojella maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asemakaavassa.

Nyt nähtävillä olevista ehdotuksista yksikään ei täyttänyt tilakeskuksen tekemän tarjouspyynnön kaikkia ehtoja. Instructura Oy:n tarjouksen viitesuunnitelmassa tornin säiliöosa korvataan täysin uudella rakenteella, johon toteutetaan asuntoja neljään kerrokseen. Devpro Py:n tarjouksen viitesuunnitelmassa vesitornin jalkaosan ympärille uudisrakennettavaan osaan tulee asuntoja ja säiliöosaan toimistoja. Modelark Oy ei ole jättänyt sitovaa tarjousta, koska sen mukaan tontti pitää voida ostaa tai vuokra-ajan pitää olla 70–100 vuotta. Tarjoaja kuitenkin toivoo että toimitettu, tarjouspyynnön mukainen materiaali esitellään asiasta päättävälle taholle. Modelarkin esittämässä suunnitelmissa on tarkoitus rakentaa kahdeksankerroksinen asuintalo olemassa olevan säiliön päälle.

Kaupunginmuseo katsoo, että kaikki nähtävillä olevat ehdotukset ovat uudisrakentamista. Mikään ehdotetuista ratkaisuksista ei edistä vesitornin alkuperäisten rakennusosien säilymistä ja ovat näin ollen ristiriidassa vesitornia koskevien rakennussuojelutavoitteiden kanssa. Kahden ehdotuksen (Devpro, Modelark) mukaisina vesitornin muoto muuttuisi olennaisesti ja myös alkuperäisiä rakenteita jouduttaisiin uusimaan. Instructura Oy:n ehdotuksessa vesitornin muoto säilyisi, mutta alkuperäinen säiliöosa korvattaisiin uudisrakennuksella. Näin toimimalla menetettäisiin rakennussuojelun näkökulmasta keskeinen osa mutta vesitorni säilyisi viitteellisenä hahmona ympäristössään. Suojelutavoitteet eivät näin kokonaisuudessaan toteutuisi, mutta rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys säilyisi, joskin muuttuneena.



28.06.2012

Paras ratkaisu vesitornin suojelun kannalta olisi käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseksi, että rakennuksen olisi mahdollista säilyä maisemassa alkuperäisessä asussaan.

Jos kuitenkin jokin esillä olevista ehdotuksista valitaan jatkokäsittelyyn, on hanke kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaavoittajan asiantuntemuksen piirissä eikä kaupunginmuseo ole osallisena.

Lisätiedot

Taivaskallio Satu, tutkija, puhelin: 310 79406
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 19.12.2011 § 1166

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Käsittely

19.12.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Ville Ylikahri: Muutetaan päätösesitys kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Kannattajat: Tatu Rauhamäki



1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan päätösesitys kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Jaa-äännet: 1

Arto Bryggare

Ei-äännet: 14

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Tarja Kantola, Kauko Koskinen, Elina Moisio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

12.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.09.2011 § 419

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi lautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.



28.06.2012

Tila/3

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi



§ 380

Kulosaaren Korttelitalo; uudisrakennus; rakennustekniset, sähkö-, putki-, iv- ja automaatiotyöt

HEL 2012-001593 T 02 08 03 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n, ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n, sähköurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n ja Sähköarina Oy:n, koska urakoitsijat eivät toimittaneet kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja todistuksia ja myös sähköurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Kaunisto -Yhtiöt Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja todistuksia eikä tarjouksessa ole huomioitu 14.5.2012 päivättyä tarjouspyynnön lisäkirjettä HKR-rakennuttajan tekemien selvitysten mukaisesti. Yritysten hyväksyminen mukaan tarjouskilpailuun ei olisi vaikuttanut tämän päätöksen urakoitsijavalintoihin.

B

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Oy Rakennuskultti Ab:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 6 697 000,00 euron kokonaishintaan.

C

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon putkitöistä arvonlisäverottomaan 459 000,00 euron kokonaishintaan.

D

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi-Mikenti Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 625 983,00 euron kokonaishintaan.

E

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon sähkötöistä arvonlisäverottomaan 796 300,00 euron kokonaishintaan.

F

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Arealtec Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 75 750,00 euron kokonaishintaan.



28.06.2012

G

oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa B - F mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

H

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 986 000 euroa.

I

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään hankkeen kustannusarvion mukaisesti enintään 122 000 euroa tilaajan lupa-, viranomais-, asiantuntija- ja konsultti- ym. kustannuksiin ja velvoitteisiin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kulosaari, urakoiden avauspöytäkirjat ja halvimmat tarjoukset.pdf
- 2 Hylättäväksi esitettävät lvis-tarjoukset.pdf
- 3 UKA-urakkavaiheen kustannusarvio.pdf

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet,
rakennustekniset työt (B)

Tarjouksen jättäneet, putkityöt
(C)

Tarjouksen jättäneet,
ilmanvaihtotyöt (D)

Tarjouksen jättäneet,
sähkötekniset työt (E)

Tarjouksen jättäneet,
rakennusautomaatiotyöt (F)

Tilakeskus

Otteen liitteet

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



HKR-Rakennuttaja

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen

A

sulkea putkiurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Are Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n, ilmanvaihtourakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n, sähköurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Amplit Oy:n ja Sähköarina Oy:n, koska urakoitsijat eivät toimittaneet kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja todistuksia ja myös sähköurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle Kaunisto -Yhtiöt Oy:n, koska urakoitsija ei toimittanut kaikkia hankintailmoituksessa vaadittuja todistuksia eikä tarjouksessa ole huomioitu 14.5.2012 päivättyä tarjouspyynnön lisäkirjettä HKR-rakennuttajan tekemien selvitysten mukaisesti. Yritysten hyväksyminen mukaan tarjouskilpailuun ei olisi vaikuttanut tämän päätöksen urakoitsijavalintoihin.

B

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Oy Rakennuskultti Ab:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon rakennusteknisistä töistä arvonnalisäverottomaan 6 697 000,00 euron kokonaishintaan.

C

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon putkitöistä arvonnalisäverottomaan 459 000,00 euron kokonaishintaan.

D

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi-Mikenti Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon ilmanvaihtotöistä arvonnalisäverottomaan 625 983,00 euron kokonaishintaan.

E

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon sähkötöistä arvonnalisäverottomaan 796 300,00 euron kokonaishintaan.

F

hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Arealtec Oy:n tarjouksen Kulosaaren korttelitalon automaatiotöistä arvonnalisäverottomaan 75 750,00 euron kokonaishintaan.

G

oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa B - F mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.



H

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 986 000 euroa.

I

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään hankkeen kustannusarvion mukaisesti enintään 122 000 euroa tilaajan lupa-, viranomais-, asiantuntija- ja konsultti- ym. kustannuksiin ja velvoitteisiin.

Tiivistelmä

Urakat käsittävät Kulosaaren korttelitalon louhinta-, maanrakennus- ja perustustöiden jälkeen suoritettavat työt tarjouspyyntöasiakirjojen osoittamassa laajuudessa kaikkine suunnitelmien mukaisine töineen ja hankintoineen. Maanrakennustyöt on aloitettu koulutontilla ja niitä jatketaan rakennustöiden ja taloteknisten töiden urakoiden töillä syyskautena 2012. Korttelitalon valmistuminen käyttöön on viimeistään hiihtolomalla 2014.

Uudisrakennuksen bruttoala on 5 154 brm² ja tilavuus 26 050 m³. Kulosaaren korttelitalossa tulee toimimaan ala-asteen koulu ja aluetta palveleva päiväkotia. Korttelitalon toiminnallisena tavoitteena on yhdistää koulun (265 oppilasta) ja päiväkodin (126 paikkaa) tilat kokonaisuudeksi, jossa hyödynnetään tilojen käyttöön liittyvää suurempaa kokonaisuutta ja synnytetään luontevia, paikoin hallintokuntien rajat ylittäviä oppimisympäristöjä. Korttelitalo toimintatilojen osalta on kaksikerroksinen ja U:n muotoinen pidemmän siiven ollessa Kyösti Kalliontien puolella koulutiloina ja lyhyempi siipi sisäpihan puolella päiväkotitiloina ja keskellä olevat tilat yhteisinä tiloina.

Korttelitalon keittiö palvelee sekä koulua että päiväkotia ja on sijoitettu näiden toimintojen saumakohtaan. Koulun hallintotilat sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa mutta siten, että päiväkodin ja koulun sosiaalitilat (puku- ja pesuhuonetilat) on yhdistetty. Rakennuksen tilat kokoaan yhteen keskeinen sali, joka toimii sekä ruokailu- että juhlatilana koko korttelitalolle.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 13 379 000,00 euroa huhtikuun 2012 hintatasossa, joka alittaa



28.06.2012

hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 23,9 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rajoitettua hankintamenettelyä rakennusteknisen töiden urakassa ja avointa hankintamenettelyä putki-, ilmanvaihto-, sähkö- sekä rakennusautomaatiourakassa.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kymmenelle urakoitsijalle, joista kahdeksan jätti tarjouksen määräaikaan 30.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 6 697 000,00 - 8 716 000,00 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt kuudelle urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen määräaikaan 18.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 459 000,00 - 495 000,00 euroa.

Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt kymmenelle urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen määräaikaan 18.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 625 983,00 - 668 600,00 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyynnöt lähetettiin neljälle urakoitsijalle, joista neljä jätti tarjouksen määräaikaan 23.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 796 300,00 - 920 600,00 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt kolmelle urakoitsijalle, joista kaksi jätti tarjouksen määräaikaan 23.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 75 750,00 - 79 300,00 euroa.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät. Taloteknisten LVISAT-urakoiden kyselyissä tarjoaville yrityksille esitetyt kelpoisuusehdot ja tarjoukseen pyydetty selvitykset



on eritelty HKR-Rakennuttajan tarjousten avausten yhteydessä laadituissa, 25.5.2012 ja 29.5.2012 päivätyissä liiteasiakirjoissa, joissa on myös todettu taulukkomuodossa urakoitsijoiden toimittamat selvitykset ja niiden puutteet sekä kaikki tarjousehdot täyttävät urakoitsijat. Kuitenkaan urakoitsijat, jotka eivät täyttäneet tarjousehtoja, eivät olleet missään osaurakassa halvimpia, joten niiden poissulkeminen tarjouskilpailusta tai hyväksyminen kilpailuun ei vaikuta tässä esityksessä oleviin urakoitsijavalintoihin.

Aikataulu

Louhinta- ja perustustyöt ovat alkaneet erillisenä urakkana kesäkuussa. Rakentaminen alkaa em. töiden valmistuttua lokakuussa 2012 ja valmistuu pihan pintarakenteita, leikkivälineitä, istutuksia yms. lukuun ottamatta tammikuussa 2014. Pihatyöt valmistuvat heinäkuun 2014 loppuun mennessä.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2012 – 2016.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Kulosaari, urakoiden avauspöytäkirjat ja halvimmat tarjoukset.pdf |
| 2 | hylättäväksi esitettävät lvis-tarjoukset.pdf |
| 3 | UKA-urakkavaiheen kustannusarvio.pdf |

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet,
rakennustekniset työt (B)

Tarjouksen jättäneet, putkityöt
(C)

Tarjouksen jättäneet,
ilmanvaihtotyöt (D)

Tarjouksen jättäneet,
sähkötekniset työt (E)

Otteen liitteet

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



Tarjouksen jättäneet,
rakennusautomaatiotyöt (F)

Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja

kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Toimistopäällikkö RAT 1 21.03.2012

HEL 2012-001593 T 02 08 03 00

R-02795

Päätös

Toimistopäällikkö päätti pyytää Kulosaaren korttelitalon uudisrakennuksen rakennusteknisten töiden urakkatarjoukset seuraavilta osallistumishakemuksensa jättäneiltä kymmeneltä (10) urakoitsijalta:

- A Oy Rakennuspartio
- B Rakennusosakeyhtiö Hartela
- C Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- D Lujatalo Oy
- E Rakennus K. Karhu Oy
- F Skanska Talonrakennus Oy
- G NCC Rakennus Oy
- H Oy Rakennuskultti Ab
- I YIT Rakennus Oy
- J Quattrorakennus Oy

Päätöksen perustelut

Hankkeen rakennusteknisten töiden urakasta jätettiin rajoitettuun hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava "HILMA":ssa, pvm. 27.1.2012. Hankintailmoituksen mukaan tarjousmenettelyyn kutsutaan osallistumisehdokkaat seuraavasti: "Hankintailmoituksessa oli kerrottu, että kaikille osallistujaehdokkaille, jotka täyttävät hankintailmoituksen kohdan III.2 vaatimukset, lähetetään tarjouspyyntöasiakirjat / linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin". Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisältyneet hankintailmoitukseen.



28.06.2012

Saadut osallistumishakemukset:

- A Rakennuspartio
- B Rakennusosakeyhtiö Hartela
- C Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- D Lujatalo Oy
- E Rakennus K. Karhu Oy
- F Skanska Talonrakennus Oy
- G NCC Rakennus Oy
- H Oy Rakennuskultti Ab
- I YIT Rakennus Oy
- J Quattrorakennus Oy

EU- hankintailmoituksen mukaisesti HKR- Rakennuttajan työryhmä on suorittanut osallistumishakemuksen jättäneiden urakoitsijoiden soveltuvuusarvioinnin. Tulokset on esitetty tarjoajien arviointi- ja valintakaavakkeella (liite).

Saatujen osallistumishakemusten ja ilmoituksessa esitettyjen kriteereiden perusteella esitetään valittavaksi 10 urakoitsijaehdokasta.

Lisätiedot

Laurila Marjut, projektijohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi



§ 381

**Kiinteistö Helsinginkatu 24:n 3. - 4. krs. tilamuutosten
rakennuttamisen ja urakan hyväksyminen**

HEL 2012-009129 T 02 08 03 01

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä Staran 14.06.2012 päivätyn tarjouksen 12T1025 Kiinteistö Helsinginkatu 24:n 3 - 4 krs. tilamuutoksien KVR-urakatöistä arvonlisäverottomana 4 292 192 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 371 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan KVR-urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio 14.6.2012

Otteet

Ote
STARA
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä Staran 14.06.2012 päivätyn tarjouksen 12T1025 Kiinteistö Helsinginkatu 3 - 4 krs. tilamuutoksien KVR-urakatöistä arvonlisäverottomana 4 292 192 euroa.



- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytäväksi arvonlisäverottomana enintään 371 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan KVR-urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta hyväksyi 15.12.2011 Kiinteistö Helsinginkatu 24:n Helsingin työterveyskeskuksen 3. ja 4. kerroksien tilamuutoksien hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 217 brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa heinäkuu 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

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

Hanke toteutetaan KVR-urakkana eli Stara vastaa kohteen rakennuttamisesta, suunnittelutyöstä sekä kohteen rakennus- ja LVISA-teknisistä töistä.

Staran tarjous kohteen KVR-töiden suorittamisesta on arvonlisäverottomana 4 292 192 euroa.

Rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 700 000 euroa. Indeksikorjattu urakkavaiheen kustannusarvio alittaa hyväksytyn enimmäishinnan -2,9 %.

Kohteessa hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana on arkkitehtuuri-toimisto Kari Ristola Oy. Suunnittelukustannukset Stara veloittaa todellisten kustannusten mukaan.

Työ maksetaan talousarvion kohdalta 8020204.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet



1 Urakkavaiheen kustannusarvio 14.6.2012

Otteet

Ote
STARA
Tilakeskus



§ 383

Kivelän sairaalan rakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi; enimmäishinnan korottaminen ja rakentamisen tilaaminen

HEL 2012-009128 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta G3 S4, Sibeliuksenkatu 14

Päätös

Lautakunta päätti

- korottaa Kivelän sairaalan rakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi hankkeen enimmäishintaa 180 000 eurolla arvonlisäverottomana. Tämän jälkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 980 000 euroa.
- hyväksyä Staran kattohintaisen, 14.05.2012 päivätyn rakennus- ja LVI- töiden tarjouksen Kivelän sairaalanrakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi arvonlisäverottomana 720 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytäväksi arvonlisäverottomana enintään 15 750 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan rakennus- ja LVI- työt Staralta ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote
Stara
Tilakeskus



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- korottaa Kivelän sairaalan rakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi hankkeen enimmäishintaa 180 000 eurolla arvonlisäverottomana. Tämän jälkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 980 000 euroa.
- hyväksyä Staran kattohintaisen, 14.05.2012 päivätyn rakennus- ja LVI- töiden tarjouksen Kivelän sairaalanrakennuksen 9 3. kerroksen muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi arvonlisäverottomana 720 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 15 750 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan rakennus- ja LVI- työt Staralta ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta hyväksyi 23.2.2012 Kivelän sairaalan rakennuksen 9 3. kerroksen vuodeosaston muutos- ja korjaustyöt HYKS Psykiatrian toimitiloiksi hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 020 brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 800 000 euroa lokakuu 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

Hankkeen kustannusten muodostuminen

Hankkeen rakennusteknisten ja LVI- töiden kattohintatarjouksen johdosta hankevaiheen enimmäishinta ylittyy. Arvonlisäverottomat kustannukset muodostuvat seuraavasti:

Tilakeskuksen kustannukset	15 000 €
Rakennuttamiskustannukset	80 000 €
Rakentamisen toteutus	869 250 €
Lisä- ja muutostyövaraus	15 750 €
Yhteensä	980 000 €

Rakentamisen toteutus sisältää rakennustekniset ja LVI- työt 720 000 € sekä sähkötyöt 149 250 €.



Työn aikana esiin tulleet suurimmat poikkeamat laskentavaiheeseen:

- vanhusten ulkoiluparvekkeen turvalasitustyöt
- ääneneristys ovien vaihto mm. potilaiden ja potilastietojen yksityisyyden suojan parantamiseksi
- osaston lukituksen täydellinen uusiminen
- keittiön tiskikoneen uusinta
- aikaisemmin tehdyn virheellisen vesijohdon vuoksi aiheutuneen vesivahingon korjaustyöt
- potilaskutsujärjestelmän toteutuksen suunnittelukustannukset.

Rakennusteknisten töiden suorittajaksi on valittu Stara, koska he ovat suorittaneet kiinteistössä aikaisempia muutoksia ja korjauksia. Näin ollen häiriötekijät käyttäjille on saatu minimoitua. Sähkötyöt on tilattu laskutyöurakoitsijalta.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa 10/2011 on 800 000 euroa. Korotettu urakkavaiheen kustannusarvion arvonlisäveroton enimmäishinta on 980 000 euroa kustannustasossa 5/2012.

Urakkavaiheen kustannusarvio on liitteenä nro 1.

Hankkeen rahoitus

Tilakeskus on varannut hanketta varten tarvittavan rahoituksen vuoden 2012 investointimäärärahoista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote



28.06.2012

Tila/7

Stara
Tilakeskus



28.06.2012

§ 384

Lpk Pikkuprinssin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-010768 T 10 06 00

Kiinteistökartta J8 R1, Maatullinkuja 12

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 4.5.2012 päivätyn LPK Pikkuprinssin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 937 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 759 000 euroa (kausi 2/2012).
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto hyväksyy suunnitelman.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Lpk Pikkuprinssi hankesuunnitelma 4.5.2012 liitteineen

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä 4.5.2012 päivätyn LPK Pikkuprinssin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 937 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 759 000 euroa (kausi 2/2012).



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto hyväksyy suunnitelman.

Tiivistelmä

Päiväkoti Pikkuprinssi sijaitsee Puistola-Jakomäki -päivähoitoalueella Puistolan peruspiirissä osoitteessa Maatullinkuja 12, 00750 Helsinki (kaupunginosa 402, kortteli nro 40128, tontti nro 1, karttalehti J8).

Hankkeen laajuus on 937 brm². Suunnitelmassa esitetään neljän ryhmän eteistilojen laajentamista yhteensä 40 brm². Päiväkodissa on peruskorjauksen jälkeen 91 tilapaikkaa. Päiväkoti Pikkuprinssi on pysyvään palveluverkkoon kuuluva päiväkotikoti, jossa tarjotaan myös iltahoitoa. Väestöennusteen mukaan 1-6 -vuotiaiden lasten osuus vuosina 2011 – 2014 lisääntyy noin 200 lapsella.

Päiväkoti Pikkuprinssi on valmistunut 1983, eikä sitä ole aiemmin peruskorjattu. Päiväkodin keittiö on remontoitu 2003 ja viereinen asuinrakennus on muutettu ryhmäperhepäiväkodiksi vuonna 2008. Rakennuksen huono rakennus- ja talotekninen kunto edellyttävät peruskorjausta.

Piha varusteineen säilyy suurimmaksi osaksi ennallaan.

Neliökustannukset ovat 2 945 euroa / brutto-m²

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Päiväkoti Pikkuprinssi on pysyvään palveluverkkoon kuuluva päiväkotikoti, jossa tarjotaan myös iltahoitoa. Väestöennusteen mukaan Jakomäki-Puistolan päivähoitoalueen 1-6 -vuotiaiden lasten osuus vuosina 2011 – 2014 lisääntyy noin 200 lapsella. Lisäys johtuu pääasiassa Alppikylän asuinalueen rakentamisesta.

Yleistä hankkeesta

Hankkeen laajuus on 937 brm². Suunnitelmassa esitetään neljän ryhmän eteistilojen laajentamista yhteensä 40 brm². Päiväkodissa on tällä hetkellä laskennallisesti 88 tilapaikkaa ja peruskorjauksen jälkeen 91. Lapsiryhmien määrä säilyy ennallaan (5 ryhmää.)

Toiminnan kannalta suurin puute on eteisten puuttuminen kokonaan neljässä lapsiryhmässä ja kaikkien ryhmien märkäeteisten niukka mitoitus. Työsuojelutarkastuksissa on tämän lisäksi puututtu kosteusvaurioihin, vaatehuoltotilan mitoitukseen ja akustoihin



puutteisiin. Yläpohjan vuotoja lukuun ottamatta kosteusteknisissä tutkimuksissa löydetty puutteet korjataan jo ennen peruskorjausta.

Peruskorjaus on luonteeltaan tekninen peruskorjaus, jossa rakennuksen vesikatto, ulkoverhouslaudoitus ja kaltevat alakatot uusitaan. Yläpohjaan lisätään lämmöneristystä, samoin ulkoseiniin lisätään tuulensuojalevy. Nykyisten kylmien sisäänkäyntikatosten paikalle rakennetaan uudet märkäeteiset.

Peruskorjauksessa osin uusitaan, osin päivitetään rakennuksen talotekniset järjestelmät.

Salaojat ja rakennuksen vierustan routaeristeet uusitaan. Pihan kaadot tarkistetaan ja korjataan lätäköityvät alueet. Pihavalaisimet uusitaan ja valaisimia lisätään.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Viitesuunnitelman perusteella lasketut kustannukset ovat arvonnalisäverottomana 2 759 000 euroa (kausi 2/2012).

Neliökustannukset ovat 2 945 euroa / brm².

Rakentamiskustannukset 1 päivähoidopaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 30 319 euroa, arvonnalisäveroton hinta.

Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra on 8 864,33 euroa / kk ja 106 371,96 euroa / vuosi. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun arvion mukaan tuleva vuokra on 21,40 euroa / htm² / kk, 17 569,00 euroa / kk ja 210 811,00 euroa / vuosi (pääomavuokra 17,90 euroa / htm² / kk ja ylläpitovuokra 3,50 euroa / htm² / kk).

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2016 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuonna 2013 toteutettavana hankkeena. Rakennustyöt aloitetaan syyskuussa 2013 ja ne valmistuvat kesäkuussa 2014.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058



28.06.2012

sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Pikkuprinssi hankesuunnitelma 4.5.2012 liitteineen

Otteet

Ote
Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja



§ 385

Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n osakkeiden myynti

HEL 2012-009023 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n viisi osaketta Asuntosalkku Oy -nimiselle yhtiölle 575 000 euron (115 000 euroa/osake) suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta oikeutti tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirja

Otteet

Ote
Ostaja

Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n viisi osaketta Asuntosalkku Oy -nimiselle yhtiölle 575 000 euron (115 000 euroa/osake) suuruisesta kauppahinnasta ja muuten liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta oikeuttanee tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä.

Esittelijä



Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35 on kiinteistöyhtiö, jonka osakekannasta Helsingin kaupunki omistaa 55,5 % (viisi osaketta) ja Puukeskus Oy 44,5 % (neljä osaketta). Yhtiö omistaa yksikerroksisin puurakenteisen rivitalon Puistolassa. Kaupungin omistusosuus vastaa viittä huoneistoa.

Yhtiön rakennus ja sen kunto

Rivitalossa on kaikkiaan yhdeksän noin 71 m²:n suuruista asuinhuoneistoa, saunatilat, lämmönjakohuone, muuntamotila ja varastotila. Rakennuksen huoneistoala on yhteensä noin 630 m².

Yhtiön rakennus on valmistunut 1973 ja se on monelta osin alkuperäisessä kunnossa (esim. katto ja julkisivut). Rakennus vaatii seuraavan 5 - 10 vuoden aikana perusteellisen peruskorjauksen mukaan lukien LVIS-järjestelmät. Rakennuksessa on öljylämmitteinen vesikeskuslämmitys. Rakennus on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaupungin käytössä on viisi asuntoa ja Puukeskus Oy:n käytössä neljä asuntoa. Asunnot ovat olleet vuokra-asuntokäytössä. Yhtiö on rakennutettu arava -lainalla. Yhtiö on maksanut lainan kokonaisuudessaan ja siten vapautunut luovutusrajoituksista.

Yhtiöllä vuokratontti

Yhtiö hallinnoi Helsingin kaupungin ja yhtiön välillä 19.9.1972 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41097 tonttia nro 1. Tontin pinta-ala on 3 862 m² ja vuokrasopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Tontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan ja on siten 966 kem². Kuntajärjestelmän mukaan rakennusoikeudesta on käytetty 751 kem² ja käyttämättä 215 kem².

Yhtiön tulevaisuus

Rakennuksen käyttömahdollisuuksien säilyminen nykyisellä tasolla vaatii merkittäviä investointeja lähitulevaisuudessa.

Kohteen pienuuden ja sen strategisesti vähäisen merkittävyyden johdosta Helsingin kaupungilla eikä Puukeskuksella ole halukkuutta investoida rakennukseen, ja tämän johdosta on päädytty ratkaisuun, että kohteelle haetaan ostaja ja nykyiset omistajat myyvät yhtiön koko osakekannan. Tuleva ostaja voi kehittää ja peruskorjata rakennusta tarpeensa mukaan kaavan sallimissa rajoissa.

Tarjouspyyntömenettely



28.06.2012

Koska molemmat omistajat myyvät osakkeensa, myynnin valmistelussa päätettiin käyttää tilakeskuksen puitesopimuskonsulttia PKsubstanssi Oy:tä, jolta pyydettiin ostajatahojen kartoittamista sekä myyjien avustamista tarjouspyyntö- ja sopimusneuvotteluissa.

Tarjouspyyntö oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa alustavaa tarjousta pyydettiin 18 taholta. Saatujen tarjousten perusteella järjestettiin tarvittavat katselmukset ja pyydettiin kohteesta lopulliset tarjoukset.

Parhaimman tarjouksen antoi Asuntosalkku Oy -niminen yhtiö. Yhtiö tarjosi Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n koko osakekannasta 1 035 000 euroa.

Kun kauppahinta jaetaan huoneistoille, merkitsee se 115 000 euroa/huoneisto ja 1 619 euroa/htm² Rakennuksen kunto huomioon ottaen kauppahintaa voidaan pitää hyväksyttävänä. Puukeskus Oy on omalta osaltaan hyväksynyt hinnan.

Osakekannan myymisestä on tehty liitteen mukainen kauppakirja. Tarkoitus on, että Helsingin kaupunki ja Puukeskus Oy myyvät omistamansa Kiinteistö Oy Sepeteuksentie 35:n osakkeet samalla kauppakirjalla ja jakavat kauppasumman osakeomistuksensa suhteessa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirja

Otteet

Ote
Ostaja

Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 386

Suvilahden teräksisen kaasukellon katon ja teleskooppirakenteiden purkamisen urakoitsijavalinta

HEL 2012-007503 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta H4 R1, Kaasutehtaankatu 1

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Tehoc Oy:n / Delete Puhdistuspalvelu Oy:n tarjouksen Suvilahden teräksisen kaasukellon katto- ja teleskooppirakenteiden purkutyön ja siihen liittyvien puhdistustöiden kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 989 200 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 280 000 euroa.

Käsittely

Esteelliset: Juhani Tuuttila (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen C kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti: Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 280 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 HKR- Rakennuttajan tarjous
- 2 Kustannusarvio UKA 23.5.2012
- 3 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tilakeskus

HKR- Rakennuttaja

Urakkatarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Tehoc Oy:n / Delete Puhdistuspalvelu Oy:n tarjouksen Suvilahden teräksisen kaasukellon katto- ja teleskooppirakenteiden purkutyön ja siihen liittyvien puhdistustöiden kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 989 200 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 280 000 euroa.

Tiivistelmä

Suvilahden alueen teräksisen kaasukellon säiliöosan kupolirakenteinen kattorakenne painui sisään runsaan lumikuorman johdosta talvella 2010 - 2011. Teräksisen kaasukellon rakenteita joudutaan purkamaan, jotta teleskooppiosien välitiloissa olevat haitta-aineet saadaan poistettua.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Teräksinen kaasukello kuuluu Suvilahden historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävään teollisuuskokonaisuuteen, joka muodostuu vanhan sähkö- ja kaasulaitoksen rakennuksista.



Teräksinen kaasukello on valmistunut vuonna 1929, ja se on ollut vuodesta 1994 käyttämättömänä.

Teräksinen kaasukello siirtyi Helsingin kaupungin tilakeskuksen haltuun vuoden 2008 alussa. Kiinteistö Oy Kaapelitalo vastaa Suvilahden alueen muista rakennuksista ja alueen toiminnallisesta kehittämisestä. Teräksisen kaasukellon käyttö on vielä määrittelemättä.

Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus tammikuussa 2009. Sen mukaan teräksisen kaasukellon rakenteet ovat pahoin ruostuneet. Rakenteissa on runsaasti erilaisia haitta-aineita. Säiliö tyhjennettiin pilaantuneesta vedestä vuonna 2010.

Teräksisen kaasukellon kaasusäiliö koostuu neljästä sisäkkäisestä teräslieriöstä, joista uloin lieriö on ollut vesitäyteinen ja sisimmäisessä lieriössä on kupolimainen katto. Lieriöiden tukirakenteena ovat uloimman lieriön seinät ja sen ulkopuoliset teräspilarit.

Haitta-aineet ja sisemmät teleskooppirakenteet kattopalkkeineen on poistettava ennen kuin kaasukellon säilytettävät rakenteet voidaan ottaa jatkorakentamiseen.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 896 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa, joka ylittää hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 18,4 %.

Neuvottelumenettelyllä käydyn hankintaneuvottelun jälkeen urakka-vaiheen kustannukset on 1 600 000 euroa helmikuun 2012 hintatasossa. HKR- Rakennuttajan rakennuttamistarjous ja UKA-kustannusarvo ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu avointa hankintamenettelyä käyttäen. Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 20.2.2012.

Tarjoukset pyydettiin kokonaishintaurakkana sisältäen haitta-ainepitoisten katto- ja teleskooppirakenteiden purkutyöt ja puhdistukset asiakirjojen esittämässä laajuudessa.

Halvimman tarjouksen antoi Tehoc Oy arvoltaan 1 385 000 euroa arvonlisäverottomana.

Urakkatarjoukset



28.06.2012

Kokonaisurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdeksalle; Hilma-ilmoittautumisen kautta tarjousasiapapereita ei pyydetty. Tarjouksen antoi yksi tarjoaja. Avauspöytäkirja on liitteenä nro 3.

Halvimman tarjouksen antoi Tehoc Oy / Delete Puhdistuspalvelut Oy, joka on osa Delete Groupia.

Enimmäishinnan ylittymisestä aiheutuen projekti ei ole toteutuskelpoinen laskenta-asiakirjojen mukaisella työsisällöllä.

Urakkatarjouksen jättäneen Tehoc Oy / Delete Puhdistuspalvelut Oy:n kanssa käynnistettiin hankintaneuvottelumenettely hankkeen kustannusarvion ja saadun tarjouksen välisen suuren kustannuseron syiden selvittämiseksi.

Hankintaneuvottelumenettelyssä urakoitsijan haitta-ainemääriä ja puhdistustapaa tarkennettiin, jotta kaasukellorakenteista käyttöön jäävät rakenteet voidaan myöhemmin kunnostaa käyttöön otettavaksi rakenteeksi.

Urakoitsijan tarkennetun tarjouksen mukaan katto- ja teleskooppirakenteet voidaan purkaa kiinteistölautakunnan 1.12.2011 (604 §) hyväksymään enimmäishintaan 1 600 000 euroa kustannustasossa heinäkuu 2011.

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

Aikataulu

Purku- ja puhdistusurakka alkaa syyskuussa 2012 ja valmistuu toukokuussa 2013.

Rahoitus

Hankkeelle on varattu määrärahaa 800 000 euroa. Puuttuva rahoitusosuus tullaan anomaan kaupunginhallitukselta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HKR- Rakennuttajan tarjous
- 2 Kustannusarvio UKA 23.5.2012



3 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR- Rakennuttaja
Urakkatarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 343

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-007503 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta H4 R1, Kaasutehtaankatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

14.06.2012 Pöydälle

Esteelliset: Juhani Tuuttila (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi



§ 387

LPK Kuminan peruskorjauksen hankehinnan päivitys ja urakoitsijavalinta

HEL 2012-008652 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta J8 R2, Pikkarastie 7

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 1.3.2012 päivätyn Lpk Kuminan peruskorjauksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 724 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1,7 milj. euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto antaa puoltavan lausunnon asiasta.

Samalla lautakunta päätti hyväksyä tarjouksen antaneen Helsingin kaupungin Stara Talonrakennuksen tarjouksen lasten päiväkotia Kuminan kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 181 000,00 euron kokonaishintaan.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 122 000 euroa.

Käsittely

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 122 000 euroa.



28.06.2012

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kumina hankesuunnitelma 01032012
- 2 LPK Kumina päätöshistoria
- 3 Tarjous LPK Kumina 30.4.2012

Otteet

Ote
Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR
Stara

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä 1.3.2012 päivätyn Lpk Kuminan peruskorjauksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 724 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1,7 milj. euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto antaa puoltavan lausunnon asiasta.

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä tarjouksen antaneen Helsingin kaupungin Stara Talonrakennuksen tarjouksen lasten päiväkotikuminan kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 181 000,00 euron kokonaishintaan.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä



urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 122 000 euroa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta on 11.1.2011 hyväksynyt Lpk Kuminan hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannukset olivat 995 000 euroa toukokuun 2010 kustannustasossa.

Peruskorjauksen tavoitteena on huolehtia rakennuksen käyttökuntoisuudesta pysyvään palveluverkkoon kuuluvana päiväkotina.

Kuntotutkimuksen mukaan julkisivut ovat kosteusvaurioituneet ja henkilöstö on oireillut, sillä epätiivis seinärakenne vuotaa mikrobeja sisäilmaan. Julkisivut joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen sisäkuoresta ulospäin. Päiväkodin tilapaikkamäärä ei muutu.

Hankesuunnitelmaan on tehty seuraavat lisäykset:

- kiinteistö liitetään kaukolämpöverkkoon
- vesikaton lämpöeristyskerrokset uusitaan
- salaojat ja sokkelit korjataan
- päiväkodin aidat ja portit uusitaan

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

Päätöshistoria on liitteenä nro 2.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Päivähoitoyksikkö / päiväkotikuminassa on nykyisin 61 tilapaikkaa 1-6 -vuotiaille lapsille. Henkilökuntamäärä on 13 sisältäen keittiöhenkilökunnan. Yksikköön kuuluu lisäksi ryhmä Neilikka, Palokuja 4, Hki 75. Päiväkotikumina kuuluu Suutarilan kaupunginosaan, Puistolan peruspiiriin. Päiväkotikumina on yksi Puistola-Jakomäki päivähoitoalueen päiväkodeista ja kuuluu päivähoidon palveluverkkoon pysyvänä kohteena.

Väestöennusteen mukaan alueen päivähoitoikäisten (1 - 6 v.) lasten määrä lisääntyy Puistolan peruspiirin alueella noin 250 lapsella vuoteen 2015 mennessä, jonka jälkeen se alkaa vähitellen laskea. Vuonna



2021 päivähoitoikäisten lasten määrän arvioidaan kuitenkin olevan vielä lähes 200 lasta enemmän kuin tänä vuonna.

Yleistä hankkeesta

Päiväkotirakennus on vuodelta 1982, yksikerroksinen ja pinta-alaltaan 724 brm². Vahvan asemakaavan mukaan kohde on Ys-alueella, tontin pinta-ala on 3 082 m², rakennusoikeus on 900 kem² ja siitä on käyttämättä 98 kem².

Kiinteistöön kuuluu erillinen asuinrakennus, jonka lämmöntuotanto on yhteinen päiväkotirakennuksen kanssa. Lasten piholla on kaksi varastorakennusta ja huoltopihan puolella on varastorakennus, jossa on asunnon ja päiväkodin kiinteistövarastot ja jätetilat. Lisäksi tontilla on muuntamorakennus.

Hankkeessa ei tehdä tilamuutoksia, ainoastaan märkäeteisten varustelua parannetaan. Päiväkotirakennuksen ulkoseinän ja vesikaton vauriot sekä sisätilojen kunnostuksen tarve ovat korjaushankkeen käynnistämisen syy. Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobivaurioita ja puutteellinen tuuletus. IV-koneessa on kastuneita mineraalivilloja, jotka toimivat mikrobien kasvualustana.

Rakennuksen julkisivut puretaan sisäkuorta myöten. Katosta puretaan kaikki rakennekerrokset kantavaan laattaan saakka. Julkisivut rakennetaan uudestaan tuulettuvina ja lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisina. Katto rakennetaan uudestaan lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisena. Tämä johtaa räystäskorkeuden kasvamiseen.

Talotekniikkaa uusitaan.

Pihaan tehdään vain kaukolämmön ja sokkeli- sekä salaojasaneerauksen aiheuttamat korjaukset sekä aidan ja porttien uusiminen. Varastot maalataan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 700 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 351 euroa/brm². Kustannukset ovat maaliskuun 2012 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päivähoitopaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 27 869 euroa arvonlisäveroton hinta.

Vuokravaikutus



Mallihankkeen rakennus on sosiaalivirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra noin 18,91 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitoavuokra 3,50 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 22,41 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kohteessa on 587 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 13 150 euroa ja vuosivuokra noin 157 000 euroa.

Arvioitu väistöilakustannus

Päiväkotikuminan väistötilana toimii Päiväkotikukonhattu. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Päiväkotikuminan peruskorjaushanke sisältyy vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2012 - 2013 hankkeena. Rakentaminen alkaa 6/2012 ja työ valmistuu 12/2012.

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

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 700 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna -0,9 %.

Tarjouspyyntömenettely

Kokonaisurakasta on pyydetty tarjous Helsingin kaupungin Stara Talorakennukselta.

Tarjous on pyydetty kokonaishintaurakkana sisältäen rakennustekniset, sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä keittiölaitetyöt hankintoihin täysin valmiiksi.

Kokonaishintaurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Aikataulu



28.06.2012

Rakentaminen alkaa kesäkuussa 2012 ja peruskorjaus valmistuu joulukuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuonna 2012.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kumina hankesuunnitelma 01032012
- 2 LPK Kumina päätöshistoria
- 3 Tarjous LPK Kumina 30.4.2012

Otteet

Ote
Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR
Stara

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 344

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-008652 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta J8 R2, Pikkaraistie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058



28.06.2012

sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

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

F102012566



§ 388

Meilahden ala-asteen perusparannuksen urakoitsijavalinta

HEL 2012-007478 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Lapin Teollisuusrakennus Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 4 758 000,00 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Putki-Kolmio Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 435 000,00 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköarina Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 987 700,00 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 317 000,00 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 48 000,00 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

G

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella



mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 980 000,00 euroa.

Käsittely

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen G kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti: Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 980 000,00 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirjat_8.5.12
- 2 UKA 11.5.12
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (C)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (D)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (E)

HKR-Rakennuttaja
Opetusvirasto

Otteen liitteet

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



Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Lapin Teollisuusrakennus Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 4 758 000,00 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Putki-Kolmio Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 435 000,00 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköarina Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 987 700,00 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 317 000,00 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 48 000,00 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

G

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR- Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 1:n käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 980 000,00 euroa.

Tiivistelmä

Koulurakennuksessa osoitteessa Jalavatie 6 toimii Meilahden ala-aste sekä hammashoitola, joka toimii myös opetushammashoitolana. Koulu



on rakennettu 1950-luvulla eikä kiinteistöä ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Vuosina 2009 - 2010 on rakennettu kerhotilat sekä perusparannettu keittiö.

Koko rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, vesikatto uusitaan, ikkunat pääosin uusitaan ja osin kunnostetaan. Piha perusparannetaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 9 095 000 euroa toukokuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 26,8 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

HKR- Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 12 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 4 758 000 - 6 391 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 13 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 435 000 - 624 000 euroa.

Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 12 urakoitsijalle, joista 7 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 317 000 - 457 000 euroa.



Sähkötöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 10 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 987 700 - 1 158 000 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 5 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 48 000 - 51 940 euroa.

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

Aikataulu

Työt aloitetaan 1.8.2012, ja ne valmistuvat 14.2.2014.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2017.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirjat_8.5.12
- 2 UKA 11.5.12
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Sähkourakkatarjouksen
jättäneet (C)

Otteen liitteet

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



Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (D)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (E)

HKR-Rakennuttaja
Opetusvirasto
Tilakeskus

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 345

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-007478 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



28.06.2012

§ 389

Leppäsuon kerrostalotonttien 13414/20 ja 13414/21 varausajan jatkaminen Sato Oyj:lle (Etu-Töölö, tontit 13414/20 ja 13414/21)

HEL 2011-001096 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G3 S2, Rautatiekatu 3, Mechelininkatu 3 A

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Sato Oyj:lle varattujen 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tonttien nrot 20 ja 21 (os. Rautatiekatu 3 ja 5) varausaikaa 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten. Tontteja koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa jatkovarausaikana.

(A1113-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sato Oyj:n hakemus
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Tonttijako 11693

Otteet

Ote
Kv/hallinto-osasto
Hakija

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Sato Oyj:lle varattujen 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tonttien nrot 20 ja 21 (os. Rautatiekatu 3 ja 5) varausaikaa 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten. Tontteja koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa jatkovarausaikana.

(A1113-10)

Esittelijä

Hakemus



Sato Oyj pyytää 6.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että korttelin nro 13141 tonttien nrot 20 ja 21 varausaikaa jatkettaisiin 31.12.2012 saakka.

Varauspäätökset

Helsingin kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun korttelin nro 13141 tonttien nrot 20 ja 21 myymiseksi. Sato Oyj teki tonteista hyväksyttävän ostotarjouksen. Tarjoukseen oli asetettu ehto, jonka mukaan asuntojen suuntaamista koskevasta kaavamääräyksestä tulee saada poiketa, jotta tonteille voidaan toteuttaa pienempiä asuntoja.

Tontista 13141/20 tehty tarjous on 6 030 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle laskettuna on noin 1 771 euroa/k-m². Tontista 13141/21 tehty tarjous on 10 300 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle laskettuna on noin 1 561 euroa/k-m².

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (873 §) varata tontit Sato Oyj:lle 31.12.2011 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä jatkamaan varausaikaa enintään 30.6.2012 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 8.3.2011 (151 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten, koska alkuperäinen varausaika ei riittänyt meluongelmien sekä asuntojen suuntaamiseen liittyvien kysymysten ratkaisemiseen kaavoittajan ja ympäristöviranomaisten kanssa.

Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan nro 11735 mukaan tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin nro 20 pinta-ala on 1 710 m² ja rakennusoikeus 6 600 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VII ja VIII. Tontin nro 21 pinta-ala on 1 262 m² ja rakennusoikeus 3 400 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI ja VIII.

Varausajan jatkaminen

Sato Oyj on pyytänyt varausajan jatkamista edelleen puolella vuodella eli 31.12.2012 saakka, koska jatkettu varausaika ei ole riittänyt meluongelmien sekä asuntojen suuntaamiseen liittyvien kysymysten ratkaisemiseen kaavoittajan ja ympäristöviranomaisten kanssa.

Esittelijä pitää perusteltuna varausajan jatkamista 31.12.2012 saakka, jotta Sato Oyj ostotarjoukseensa asettaman ehdon toteuttaminen voidaan varmistaa. Asuntojen suuntaamista koskeva asia vaatii



28.06.2012

edelleen jatkoneuvotteluja sekä kaupunkisuunnitteluviraston sekä rakennusvalvontaviraston kanssa, ja hankkeelle haetaan mahdollisesti poikkeamislupaa. Kaupunginhallituksen varsinaisen varauspäättöksen mukaisesti tontteja koskeva kauppakirja tulisi allekirjoittaa jatkovarausajan kuluessa eli 31.12.2012 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sato Oyj:n hakemus
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Tonttijako 11693

Otteet

Ote
Kv/hallinto-osasto
Hakija

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 151

HEL 2011-001096 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G3 S2, Rautatiekatu 3, Mechelininkatu 3 A

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Sato Oyj:lle varattujen 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tonttien nrot 20 ja 21 (os. Rautatiekatu 3 ja 5) varausaikaa 30.6.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten.

(A1113-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



28.06.2012

Kaupunginhallitus 03.10.2011 § 873

HEL 2011-001096 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Sato Oy:lle 31.12.2011 saakka Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tontit nro 20 ja 21 (os. Rautatiekatu 3 ja 5) hankkeen jatkosuunnittelua varten ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä jatkamaan varausaikaa enintään 30.6.2012 saakka.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Härmälä Timo, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



28.06.2012

§ 390

**Lausunto kaupunginhallitukselle maalämmön
hyödyntämismahdollisuuksien selvittämistä koskevasta
toivomusponnesta**

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on uusiutuvaa energiaa, jonka hyödyntäminen on lisääntymässä. Tällä hetkellä sen käytön osuus energialähteenä on vielä vähäinen.

Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla muun lämmitysjärjestelmän käyttöön. Energia kerätään joko syvien porakaivojen tai maahan laajalle alalle asennettavien lämmönkeruuputkistojen avulla. Maalämpöä voidaan käyttää kiinteistön tilojen ja käyttöveden lämmitykseen. Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin. Saneerauskohteissa se on helpointa liittää olemassa olevaan vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.

Maalämmön hyödyntämisessä tarvittavat lämpöpumput toimivat sähköllä. Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jolloin lämpöpumppujen teho ei välttämättä riitä. Tämä tulee ottaa huomioon maalämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Maalämmön hyödyntämisen edellyttämät investointikustannukset ovat melko suuret ja investoinnin takaisinmaksuaika voi käyttökohteesta riippuen kasvaa pitkäksi. Takaisinmaksuaika pitenee etenkin vähän lämmitysenergiaa käyttävien kiinteistöjen kuten pienten omakotitalojen tai matalaenergiatalojen kohdalla. Asia painottuu myös kohteissa, joiden käyttö rajoittuu osaan vuodesta tai käyttöikä on rajattu.

Maalämmön hyödyntämiseen käytettävien kaivojen poraaminen sekä maahan tai vesistöön sijoitettavien lämmönkeruuputkistojen asentaminen on luvanvaraista (MRA 62 §). Lupaharkinnassa otetaan huomioon lähistöllä olevat tai alueelle suunnitellut maanalaiset rakenteet kuten tunnelit ja johtolinjat sekä toiset lämpö- ja porakaivot. Kaivoja ei saa asentaa myöskään tärkeille pohjavesialueille.

Helsingissä on paljon maanalaisia rakenteita, joiden vuoksi porakaivojen asentaminen kaikkialle ei ole mahdollista. Myös Helsingin



28.06.2012

tärkeät pohjavesialueet rajoittavat maalämmön hyötykäyttöä tietyillä alueilla. Rakennusvalvontavirasto myöntää luvan kaivojen ym. rakentamiselle. Lisäksi vuokralainen pyytää kaupungin vuokratonteilla kiinteistövirastolta suostumuksen kaivon sijoittamiseen.

Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa lämmönkeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla saattaa tilanpuute estää putkistojen asennuksen.

Maalämmön hyödyntämistä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen olemassa olevat rakenteet sekä tuleva käyttö, erityisesti maanalaisten rakenteiden osalta. Vaadittavat asennukset eivät saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville rakenteille eivätkä toisaalta rajoittaa alueen käyttöä ja kehitystä enempää kuin on välttämätöntä.

Helsingissä kaukolämpöverkko kattaa suuren osan kaupungista. Sen hyödyntäminen on ympäristön kannalta suositeltavaa. Verkon ulkopuolisella alueella on etsittävä muita lämmitysmuotoja, jolloin maalämmön hyötykäyttö on yksi ekologisista vaihtoehdoista. Ratkaisun käytettävästä lämmitysmuodosta tekee kuitenkin hankkeen rakentaja, rakennuttaja tai saneeraaja alueen paikallisten olosuhteiden asettamien rajoitusten mukaisesti.

Kaukolämmön ja maalämmön päästöt ovat samaa suuruusluokkaan. Niiden väliset erot riippuvat esim. rakennuksen ominaisuuksista. Esim. rakentamisen 1.7.2012 voimaanastuvien energiamääräysten mukainen kokonaisenergian käyttöä määrittelevä E-luku on keskikokoisessa tavanomaisessa uudessa omakotitalossa parempi maalämpöä käytettäessä. Helsingin Energian laskelmien mukaan taas kaukolämpöverkon alueella kaukolämpö olisi keskimääräisesti parempi vaihtoehto.

Tulevaisuuden energiaratkaisut poikkeavat todennäköisesti paljon nykyisistä. Matalaenergia- ja passiivitalot vaativat niin vähän lämpöenergiaa, että sekä perinteinen kaukolämpö että rakennuskohtainen maalämpö saattavat olla kannattamattomia. Mahdollisia ratkaisuja tällöin voisivat olla esim. keskitetty maalämpö tai ns. kevyt kaukolämpö, jota on suunniteltu käytettävän Honkasuolla.

Helsingin Energian tulisikin selvittää jatkuvasti aktiivisesti uusia mahdollisuuksia lämpöenergian tuottamiseen uusilla alueilla, joilla ei ole valmista kaukolämpöverkkoa, kuten Östersundomissa.

On myös erittäin tärkeää pitää kaukolämmön kustannukset kilpailukykyisinä. Suomessa on muutama kerrostalokin siirtynyt kaukolämmöstä maalämpöön kustannussyitä. Jos maalämpö on kokonaiskustannuksiltaan selvästi halvempaa, maalämmön suosio



kasvaa varmasti. Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja kokonaispäästöt saattavat kasvaa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Kermen Soitu: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Maalämpöpumppu on valittu pääasialliseksi lämmön lähteeksi noin 50 %:ssa kaikista vuonna 2011 käyttöön otetuista omakotitaloista.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla talon lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen viimeinen virke poistetaan ja toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin ja se tulee aina liittää vesikiertoiseen lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan ensimmäistä virkettä lukuun ottamatta kuulumaan seuraavasti: Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jos maalämpöpumppujen teho on mitoitettu osakuormalle. Myös kaukolämpöjärjestelmä käyttää sähköä lämpimän veden pumppaukseen siirtoputkistossa ja talojen sisällä. Tämä tulee ottaa huomioon sekä maalämmön että kaukolämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Lausuntoehdotuksen neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Nämä tekijät pidentävät myös kaikkien muiden lämmitysmuotojen takaisinmaksuaikaa sähkölämmitykseen verrattaessa.

Lausuntoehdotuksen seitsemäs kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa vaakakeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava, noin 3-kertainen lämmitettävään pinta-alaan verrattuna. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee käyttää porakaivoon asennettua keruuputkistoa.

Lausuntoehdotuksen kahdeksanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Myös maaperään asennetut



28.06.2012

kaukolämpöputkistot ovat huomattava maankäyttäjä kaupungin alueella.

Lausuntoehdotuksen yhdeksänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Helsingin kaukolämpö tuotetaan tällä hetkellä hiilellä ja maakaasulla. Maalämpö käyttää 80 %:sti uusiutuvaa energiaa.

Lausuntoehdotuksen 13. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja siirto pienempiin, kevyempiin kaukolämpöratkaisuihin tulee tarkastella uudestaan.

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Tulevaisuuden rakentaminen on entistä energiatehokkaampaa, josta johtuen energiamäärät lämmitykseen ovat pienet, mikä on kaukolämpöverkon kannattavuudelle ja jopa toiminnalle hyvin haasteellista. Lisäksi näissä hyvin eristetyissä rakennuksissa tarvitaan jäähdytys (lämpöpumpputekniikalla). Lämpöpumput paikallisena lämmön ja jäähdytyksentuottajana on jatkossa vieläkin kilpailukykyisempi ja varmasti ympäristöystävällisempi kuin esim. hiilellä tuotettu kaukolämpö.

Kannattajat: Sole Molander

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus:

Lausuntoehdotuksen ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Maalämpöpumppu on valittu pääasialliseksi lämmön lähteeksi noin 50 %:ssa kaikista vuonna 2011 käyttöön otetuista omakotitaloista.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla talon lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen viimeinen virke poistetaan ja toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin ja se tulee aina liittää vesikiertoiseen lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan ensimmäistä virkettä lukuun ottamatta kuulumaan seuraavasti: Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja



lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jos maalämpöpumppujen teho on mitoitettu osakuormalle. Myös kaukolämpöjärjestelmä käyttää sähköä lämpimän veden pumppaukseen siirtoputkistossa ja talojen sisällä. Tämä tulee ottaa huomioon sekä maalämmön että kaukolämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Lausuntoehdotuksen neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Nämä tekijät pidentävät myös kaikkien muiden lämmitysmuotojen takaisinmaksuaikaa sähkölämmitykseen verrattaessa.

Lausuntoehdotuksen seitsemäs kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa vaakakeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava, noin 3-kertainen lämmitettävään pinta-alaan verrattuna. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee käyttää porakaivoon asennettua keruuputkistoa.

Lausuntoehdotuksen kahdeksanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Myös maaperään asennetut kaukolämpöputkistot ovat huomattava maankäyttäjän kaupungin alueella.

Lausuntoehdotuksen yhdeksänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Helsingin kaukolämpö tuotetaan tällä hetkellä hiilellä ja maakaasulla. Maalämpö käyttää 80 %:sti uusiutuvaa energiaa.

Lausuntoehdotuksen 13. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja siirto pienempiin, kevyempiin kaukolämpöratkaisuihin tulee tarkastella uudestaan.

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Tulevaisuuden rakentaminen on entistä energiatehokkaampaa, josta johtuen energiamäärät lämmitykseen ovat pienet, mikä on kaukolämpöverkon kannattavuudelle ja jopa toiminnalle hyvin haasteellista. Lisäksi näissä hyvin eristetyissä rakennuksissa tarvitaan jäähdytys (lämpöpumpputekniikalla). Lämpöpumput paikallisena lämmön ja jäähdytysentuottajana on jatkossa vieläkin kilpailukykyisempi ja varmasti ympäristöystävällisempi kuin esim. hiilellä tuotettu kaukolämpö.

Jaa-äännet: 7

Heidi Ekholm-Talas, Seppo Järvinen, Jyrki Lohi, Tuula Paalimäki, Olli Saarinen, Tuomo Valve, Tuomas Viskari



28.06.2012

Ei-äänet: 2

Sole Molander, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kermen Soitu: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Lausuntoehdotuksen ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Maalämpöpumppu on valittu pääasialliseksi lämmön lähteeksi noin 50 %:ssa kaikista vuonna 2011 käyttöön otetuista omakotitaloista.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla talon lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen toisen kappaleen viimeinen virke poistetaan ja toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin ja se tulee aina liittää vesikiertoiseen lämmönjakojärjestelmään.

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan ensimmäistä virkettä lukuun ottamatta kuulumaan seuraavasti: Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jos maalämpöpumppujen teho on mitoitettu osakuormalle. Myös kaukolämpöjärjestelmä käyttää sähköä lämpimän veden pumppaukseen siirtoputkistossa ja talojen sisällä. Tämä tulee ottaa huomioon sekä maalämmön että kaukolämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Lausuntoehdotuksen neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Nämä tekijät pidentävät myös kaikkien muiden lämmitysmuotojen takaisinmaksuaikaa sähkölämmitykseen verrattaessa.

Lausuntoehdotuksen seitsemäs kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa vaakakeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava, noin 3-kertainen lämmitettävään pinta-alaan verrattuna. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee käyttää porakaivoon asennettua keruuputkistoa.



Lausuntoehdotuksen kahdeksanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Myös maaperään asennetut kaukolämpöputkistot ovat huomattava maankäyttäjän kaupungin alueella.

Lausuntoehdotuksen yhdeksänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Helsingin kaukolämpö tuotetaan tällä hetkellä hiilellä ja maakaasulla. Maalämpö käyttää 80 %:sti uusiutuvaa energiaa.

Lausuntoehdotuksen 13. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja siirto pienempiin, kevyempiin kaukolämpöratkaisuihin tulee tarkastella uudestaan.

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Tulevaisuuden rakentaminen on entistä energiatehokkaampaa, josta johtuen energiamäärät lämmitykseen ovat pienet, mikä on kaukolämpöverkon kannattavuudelle ja jopa toiminnalle hyvin haasteellista. Lisäksi näissä hyvin eristetyissä rakennuksissa tarvitaan jäähdytys (lämpöpumpputekniikalla). Lämpöpumput paikallisena lämmön ja jäähdytysentuottajana on jatkossa vieläkin kilpailukykyisempi ja varmasti ympäristöystävällisempi kuin esim. hiilellä tuotettu kaukolämpö.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on uusiutuvaa energiaa, jonka hyödyntäminen on lisääntymässä. Tällä hetkellä sen käytön osuus energialähteenä on vielä vähäinen.

Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla muun lämmitysjärjestelmän käyttöön. Energia kerätään joko



28.06.2012

syvien porakaivojen tai maahan laajalle alalle asennettavien lämmönkeruuputkistojen avulla. Maalämpöä voidaan käyttää kiinteistön tilojen ja käyttöveden lämmitykseen. Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin. Saneerauskohteissa se on helpointa liittää olemassa olevaan vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.

Maalämmön hyödyntämisessä tarvittavat lämpöpumput toimivat sähköllä. Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jolloin lämpöpumppujen teho ei välttämättä riitä. Tämä tulee ottaa huomioon maalämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Maalämmön hyödyntämisen edellyttämät investointikustannukset ovat melko suuret ja investoinnin takaisinmaksuaika voi käyttökohteesta riippuen kasvaa pitkäksi. Takaisinmaksuaika pitenee etenkin vähän lämmitysenergiaa käyttävien kiinteistöjen kuten pienten omakotitalojen tai matalaenergiatalojen kohdalla. Asia painottuu myös kohteissa, joiden käyttö rajoittuu osaan vuodesta tai käyttöikä on rajattu.

Maalämmön hyödyntämiseen käytettävien kaivojen poraaminen sekä maahan tai vesistöön sijoitettavien lämmönkeruuputkistojen asentaminen on luvanvaraista (MRA 62 §). Lupaharkinnassa otetaan huomioon lähistöllä olevat tai alueelle suunnitellut maanalaiset rakenteet kuten tunnelit ja johtolinjat sekä toiset lämpö- ja porakaivot. Kaivoja ei saa asentaa myöskään tärkeille pohjavesialueille.

Helsingissä on paljon maanalaisia rakenteita, joiden vuoksi porakaivojen asentaminen kaikkialle ei ole mahdollista. Myös Helsingin tärkeät pohjavesialueet rajoittavat maalämmön hyötykäyttöä tietyillä alueilla. Rakennusvalvontavirasto myöntää luvan kaivojen ym. rakentamiselle. Lisäksi vuokralainen pyytää kaupungin vuokratonteilla kiinteistövirastolta suostumuksen kaivon sijoittamiseen.

Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa lämmönkeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla saattaa tilanpuute estää putkistojen asennuksen.

Maalämmön hyödyntämistä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen olemassa olevat rakenteet sekä tuleva käyttö, erityisesti maanalaisten rakenteiden osalta. Vaadittavat asennukset eivät saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville rakenteille eivätkä toisaalta rajoittaa alueen käyttöä ja kehitystä enempää kuin on välttämätöntä.

Helsingissä kaukolämpöverkko kattaa suuren osan kaupungista. Sen hyödyntäminen on ympäristön kannalta suositeltavaa. Verkon



ulkopuolisella alueella on etsittävä muita lämmitysmuotoja, jolloin maalämmön hyötykäyttö on yksi ekologisista vaihtoehdoista. Ratkaisun käytettävästä lämmitysmuodosta tekee kuitenkin hankkeen rakentaja, rakennuttaja tai saneeraaja alueen paikallisten olosuhteiden asettamien rajoitusten mukaisesti.

Kaukolämmön ja maalämmön päästöt ovat samaa suuruusluokkaan. Niiden väliset erot riippuvat esim. rakennuksen ominaisuuksista. Esim. rakentamisen 1.7.2012 voimaanastuvien energiamääräysten mukainen kokonaisenergian käyttöä määrittelevä E-luku on keskimukaisessa tavanomaisessa uudessa omakotitalossa parempi maalämpöä käytettäessä. Helsingin Energian laskelmien mukaan taas kaukolämpöverkon alueella kaukolämpö olisi keskimääräisesti parempi vaihtoehto.

Tulevaisuuden energiaratkaisut poikkeavat todennäköisesti paljon nykyisistä. Matalaenergia- ja passiivitalot vaativat niin vähän lämpöenergiaa, että sekä perinteinen kaukolämpö että rakennuskohtainen maalämpö saattavat olla kannattamattomia. Mahdollisia ratkaisuja tällöin voisivat olla esim. keskitetty maalämpö tai ns. kevyt kaukolämpö, jota on suunniteltu käytettävän Honkasuolla.

Helsingin Energian tulisikin selvittää jatkuvasti aktiivisesti uusia mahdollisuuksia lämpöenergian tuottamiseen uusilla alueilla, joilla ei ole valmista kaukolämpöverkkoa, kuten Östersundomissa.

On myös erittäin tärkeää pitää kaukolämmön kustannukset kilpailukykyisinä. Suomessa on muutama kerrostalokin siirtynyt kaukolämmöstä maalämpöön kustannussyistä. Jos maalämpö on kokonaiskustannuksiltaan selvästi halvempaa, maalämmön suosio kasvaa varmasti. Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja kokonaispäästöt saattavat kasvaa.

Esittelijä

Toivomusponsi

Kun kaupunginvaltuusto käsitteli 18.1.2012 Helsingin Energian päivitettyä kehitysohjelmaa Kohti hiilineutraalia tulevaisuutta, se hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Hyväksyessään Helsingin Energian päivitetyn kehitysohjelman kohti hiilineutraalia tulevaisuutta kaupunginvaltuusto edellyttää, että maalämmön hyödyntämismahdollisuudet selvitetään. Maalämpö puolittaa kiinteistön lämmityskulut eli lämmityssähkön tarpeen ja vaikuttaa vastaavasti hiilineutraaliuden saavuttamiseen. (Matti Enroth)"

Lausuntopyyntö



28.06.2012

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan toivomusponnosta lausunnon kaupunginhallitukselle 20.6.2012 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 361

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Helsingin Energian johtokunta 22.05.2012 § 38

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Johtokunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Helsingin kaupungin alueella olevan kiinteistökannan energiahuolto on mahdollista toteuttaa kattavasti yhteistuotantoon perustuvan kaukolämmityksen keinoin. Helsingin Energian sähkön ja lämmön yhteistuotanto (CHP) kehittyy Helsingin Energian kehitysohjelman mukaisesti kohti CO₂ -neutraalia energiantuotantoa. Kaukolämpö on



ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta omilla toiminta-alueillaan monella tavalla järkevin vaihtoehto.

Nykyisellään Helsingin vuotuisesta kokonaislämmitystarpeesta yli 90 % toteutetaan kaukolämmityksen avulla ja tästä yli 90 % tuotetaan yhteistuotannolla, parhaimmillaan yli 90 %:n vuotuisella polttoainehyötysuhteella.

Energiansäästö on sekä helsinkiläisten kiinteistöjen omistajien, että Helsingin Energian yhteinen tavoite. Ensisijaisin keino lämmitysenergian tarpeen vähentämisessä on varmistaa kiinteistöjen olemassa olevien taloteknisten ratkaisujen suunnitelmien mukainen toiminta ja toisaalta normaaliin asumiseen liittyvät oikeat käytännöt.

Sähkölämmitteisten kiinteistöjen lämmitysmuodon muuttaminen kaukolämpöön perustuvaksi on ilmastonmuutoksen torjunnan ja Helsingin kaupungin ilmastolinjausten kannalta perusteltu toteutusvaihtoehto. Kaukolämpöenergian kokonaiskustannukset ovat hyvin kilpailukykyiset esimerkiksi maalämpöön verrattuna. Kaukolämmitys on Helsingissä CO₂ -päästöjen ja kokonaisenergiankulutuksen kannalta kiinteistökohtaista maalämpöjärjestelmää ekotehokkaampi ja erityisen paljon suoraa sähkölämmitystä tai öljylämmitysvaihtoehtoa ympäristöystävällisempi kokonaisratkaisu.

Helsingin alueella on suorasähkölämmitteisiä kiinteistöjä noin 2900 kpl. Tämä on koko lämmitettävän kiinteistökannan tilavuudesta alle 2 % ja lukumäärästä noin 6 %. Sähkölämmitteiset kiinteistöt ovat pääsääntöisesti pientaloja, omakoti- ja rivitaloja. Helsingin alueella on pientalorakentamiseen keskittyneitä alueita, joilla kaukolämmitystä ei ole ollut aikaisemmin tarjolla. Nämä ns. reuna-alueet ovat kehittyvälle kaukolämmitykselle varteenotettavia laajentumiskohteita.

Alueellisen kaukolämpöjärjestelmän käynnistämisen edellytyksenä on riittävän suuri liittymisaste, jotta toiminnan teknistaloudelliset edellytykset ja kilpailukykyinen energian hinta voidaan toteuttaa samanaikaisesti. Energiatehokkaalla kaavoituksella voidaan vaikuttaa alueiden energiatehokkuuksiin ja kaukolämmön kilpailukykyyn. Aluetehokkuutta voidaan olemassa olevien alueiden osalta parantaa täydennysrakentamisen avulla ja tätä edistävänä keinona voi toimia lisärakennusoikeuden myöntäminen. Lisäksi EU:n, valtion ja kaupungin ohjauskeinoilla edistetään energiatehokkuutta mm. suorasähkölämmitteisten kiinteistöjen siirtymistä ekotehokkaampiin lämmitysmuotoihin.

Kaukolämmitys tai maalämpö edellyttää kiinteistössä vesikiertoista lämmönjakotapaa. Kiinteistöjen haaste suoran sähkölämmityksen muuttamisesta tehokkaampaan lämmitysratkaisuun on kiinteistöjen



sisäpuolisen lämmitysjärjestelmän konversion laajuus ja sitä kautta korkeat investointikustannukset. Edesauttamalla kiinteistöjen lämmitysjärjestelmien saneerauksia, mahdollistetaan kaukolämmityksen soveltuvuus lämmitysratkaisuksi ja samalla edistetään osaltaan Helsingin Energian hiilineutraalin tulevaisuuden toteutumisen nopeutumista. Mikäli kiinteistössä siirrytään suorasta sähkölämmityksestä kaukolämpöön, on se maalämpöön verrattuna ilmaston, investointien ja elinkaarikustannusten kannalta useimmiten paras vaihtoehto, erityisesti kiinteistön lämmityksen tarpeen ollessa vähäistä suurempi.

Niille uusille rakentamisalueille, esimerkkinä Östersundomin Karhusaari, joille ei lähitulevaisuudessa ole mahdollista toimittaa pääverkkoon liitettyä kaukolämpöä, Helsingin Energia etsii ja kartoittaa aktiivisesti vaihtoehtoisia alueellisia lämmitysratkaisuja. Uusien paikallisten ratkaisujen kriteereinä ovat yhä lämmityksen ja lämpimän käyttöveden valmistukseen kuluvan energian korkea toimitusvarmuus, kilpailukykyinen käyttökustannus ja koko elinkaarenaikainen ekotehokkuus. Jatkuvasti kehittyvän kaukolämmityksen avulla on mahdollista entisestään kasvattaa Helsingin uusien alueiden houkuttelevuutta.

Kiinteistöt ja asukkaat arvostavat laajalti palkitun kaukolämmityksen ekotehokkuutta hyvin korkealle. Tästä osoituksena kaukolämmön kysyntä on jatkuvaa ja se on Helsingissä selvästi halutuin kiinteistöjen lämmitysratkaisu.

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Seppo Ruohonen

Lisätiedot

Marko Riipinen, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900
marko.vj.riipinen(a)helen.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 182

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on ajankohtainen, ekologinen ja kestävä kehityksen mukainen lämmöntuotantovaihtoehto. Maalämmöstä ei suoraan aiheudu kasvihuoneilmiötä kiihdyttäviä hiilidioksidi- tai hiukkaspäästöjä. Maalämmön hyödyntäminen edellyttää kuitenkin käyttövoimakseen



nykYTEkniikalla sähköenergiaa, jonka osuus on noin kolmannes järjestelmän tuottamasta uusiutuvasta lämmitysenergiasta.

Maalämpöjärjestelmissä hyödynnetään maahan ja kallioon varastoitunutta energiaa. Lämpöä voidaan ottaa myös vedestä. Kaupunkimaisilla alueilla erityisesti kallioisilla tonteilla lämmönkeruuputkisto asennetaan yleensä tontille porattuun lämpökaivoon. Tilantarve on vähäinen ja putkisto voidaan porata myös rakennuksen viereen. Tavallisesti porareiät ovat 150–200 m syviä. Maalämmön käyttö on yleistynyt sähkön ja öljyn hinnan noustessa etenkin pientaloalueilla. Maalämpöä voidaan hyödyntää myös rivi- ja kerrostaloissa, joiden lämmittäminen vaatii kuitenkin useiden reikien poraamista. Vireillä on myös ns. energiakenttiä isojen hankkeiden maalämpöön perustuvia lämmitys- tai/ja jäähdytysjärjestelmiä.

Kaavoituksella suoraan ei voida suosia jotain energiamuotoa. Maalämpöjärjestelmät ja niiden tekninen toteutettavuus asettaa rajoitteita maankäytölle laaja-alaisen asennusverkon ja lämmönkeruuputkistojen vaatiman pinta-alan vuoksi. Kaupunkialueella sijaitsee erilaisia tunneleita, putkikanaaleja ja johtokuiluja. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on luvanvaraista.

Helsingissä on oikeusvaikutteinen maanalainen yleiskaava. Maanalaisen yleiskaavan tulkinta maalämpökaivojen rakentamiseen on selkeä. Kantakaupungin ja etenkin ydinkeskustan alueella maanalaiset tilat ja tilavaraukset asettavat rajoitteita maalämpöreikien tekemiselle. Maalämpökaivoja ei sallita rakennettavaksi kaavakartan jo varatuille alueille eikä yleiskaavassa esitetyille kallioresurssialueille. Myös tärkeillä pohjavesialueilla maalämpökaivojen poraaminen on kielletty. Yleiskaava on ollut myös pohjana laadittaessa lakimuutosta lämpökaivojen luvanvaraisuuteen, joka astui voimaan 1.5.2011.

Sähkön ja lämmön yhteistuotantoon perustuva kaukolämpö kattaa Helsingin kaupungin alueen rakennuskannasta noin 93 prosenttia. Tämän olemassa olevan järjestelmän käyttäminen ja laajentaminen on ekologisesti ja taloudellisesti mielekästä. Mikäli kaavoitettavalle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kaukolämpöverkostoa, on maalämpötuotantojärjestelmä energiatehokas sekä alueen käytön ja ympäristön kannalta yksi suositeltavista ratkaisuista. Maalämpöä voidaan suositella kaukolämpöverkoston ulkopuolisilla pientaloalueilla.

Valintamahdollisuudet perustuvat useisiin eri tekijöihin eikä kaavoituksella ole syytä rajoittaa valintamahdollisuuksia. Rakennuttajat/rakentajat päättävät itse, minkä lämmitysmuodon valitsevat. Maalämmön puolesta valintaan vaikuttavat mm. energian



28.06.2012

hinnan nousu sekä ekologisuus, päästöttömyys ja uusiutuvuus pitkällä tähtäyksellä.

Vakiintunut käytäntö on ollut, että kaavassa ei voida määrätä tietyn lämmitystavan käytöstä. Tähän on tullut muutos maankäyttö- ja rakennuslaissa 2009 alkaen kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden osalta.

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Rikhard Manninen: kpl 8.

Poistetaan lause:

Kaavamääräyksiin ei kilpailulainsäädännön mukaisesti voida sitoa rakennuttajaa/rakentajaa tietynlaiseen lämmitysjärjestelmään tai suosia jotain tiettyä energiamuotoa.

Korvaava lause:

Vakiintunut käytäntö on ollut, että kaavassa ei voida määrätä tietyn lämmitystavan käytöstä. Tähän on tullut muutos maankäyttö- ja rakennuslaissa 2009 alkaen kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden osalta.

Vastaehdotus:

Sampo Villanen: Lisätään loppuun kohta: "Lautakunta kannattaa yleisluonteisen selvityksen tekemistä maalämmön käytön mahdollisuuksista ja edullisuudesta niillä alueilla, joilla voimassa oleva maanalainen yleiskaava ei estä maalämmön rakentamista ja joihin kaukolämpöverkko ei ulotu."

Kannattajat: Tuula Palaste-Eerola

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään loppuun kohta: "Lautakunta kannattaa yleisluonteisen selvityksen tekemistä maalämmön käytön mahdollisuuksista ja edullisuudesta niillä alueilla, joilla voimassa oleva maanalainen yleiskaava ei estä maalämmön rakentamista ja joihin kaukolämpöverkko ei ulotu."

Jaa-äännet: 6

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Risto Meriläinen, Elina Palmroth-Leino, Mikko Särelä



28.06.2012

Ei-äänet: 3

Matti Niemi, Tuula Palaste-Eerola, Sampo Villanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi



§ 391

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kallion korttelin nro 305 tontin nro 3 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P4, Toinen linja 3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 305 tontin nro 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 11305/3 omistaja Kiinteistö Oy Toinen linja 3.

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa piharakennuksen purkamisen ja rakentamisen uudelleen. Kaduntason liikehuoneistot säilytetään. Autopaikat sijoitetaan säilytettävän pihakannen alle.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Toinen linja 3 omistaman tontin 11305/3 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutokartta 12118

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 305 tontin nro 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 11305/3 omistaja Kiinteistö Oy Toinen linja 3.

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa piharakennuksen purkamisen ja rakentamisen uudelleen. Kaduntason liikehuoneistot säilytetään. Autopaikat sijoitetaan säilytettävän pihakannen alle.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Toinen linja 3 omistaman tontin 11305/3 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.4.2012 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.4.2011 lähettää Kallion korttelin nro 305 tontin nro 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

"Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin toimistokäytössä olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön sekä historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kadunvarsirakennuksien suojelemisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa 530 k-m². Kadunvarsirakennusten ulkoinen koko ei kasva. Piharakennuksen voimassa olevan asemakaavan mukainen



28.06.2012

rakennusala ei kasva. Piharakennuksen kattoa nostetaan 30–50 cm teknisten asennusten vuoksi.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutokartta 12118

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 19.06.2012 § 98

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Pääasiallisesti toimistokäytössä ollut rakennusta muutettaessa asuinrakennukseksi, tulee varmistua, että asunnoista on riittävät varapoistumistiet.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 12.06.2012 § 198

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös



28.06.2012

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 15.05.2012 § 261

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.04.2012 § 142

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Ksv 3161_1, Toinen linja 3, karttaruutu H3/P4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.4.2012 päivätyn 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 305 tontin 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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



28.06.2012

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta 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

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi



28.06.2012

§ 392

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen, Länsi-Reimarlan pientaloalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12067

HEL 2011-002325 T 10 03 03

Kiinteistökartta F5 P3-P4, R4 ja F6 P1, R1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen, Länsi-Reimarlan pientaloalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12067 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset ja alueet sekä selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavojen merkinnät ja määräykset.

Pääosa kaavamuutosalueen tonteista on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa kadut ja puistoalueet, YS- tontin ja osan asuintonteista.

Kaavamuutoksessa kaupungin omistamille puistoalueille on osoitettu kaksi uutta pientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 920 k-m². Tontit tullaan varaamaan kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelemaan kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi, jos tontin haltija hakee rakennuslupaa tai viimeistään vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

Kaavasta ei koidu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö



28.06.2012

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451

[kirsi.federley\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.federley(a)hel.fi)

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617

[risto.lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:risto.lehtonen(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.4.2012
- 2 Asemakaavan muutokartta 12067
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen, Länsi-Reimarlan pientaloalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12067 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset ja alueet sekä selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavojen merkinnät ja määräykset.

Pääosa kaavamuutosalueen tonteista on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa kadut ja puistoalueet, YS- tontin ja osan asuintonteista.

Kaavamuutoksessa kaupungin omistamille puistoalueille on osoitettu kaksi uutta pientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 920 k-m². Tontit tullaan varaamaan kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelevaan kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi, jos tontin haltija hakee rakennuslupaa tai viimeistään vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

Kaavasta ei koidu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen



28.06.2012

edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa Pitäjänmäen, Länsi-Reimaran pientaloalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12067. Määräaika on 10.7.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.4.2012 lähettää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12067 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos säilyttää alueen kokonaisrakenteen, pientaloluonteen ja arvokkaat ominaispiirteet. Kaavamuuos selkeyttää ja yhtenäistää rakennusoikeuden käyttöä alueella, jossa on voimassa 13 eri-ikäistä asemakaavaa. Voimassa olevissa asemakaavoissa useimpien pientalotonttien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$. Asemakaavan muutokseen rakennusoikeus on merkitty kerrosalamääränä, joka vastaa tehokkuuslukua $e = 0,28$. Pieni korotus mahdollistaa monella tontilla toisen rakennuksen rakentamisen vapaana olevalle tontinosalle. Uusia pientalotontteja on osoitettu kaksi, joissa on kerrosalaa yhteensä 920 k-m². Diakonissalaitoksen lastenkodin toimintaan liittyvä kerrostalotontti on muutettu sosiaalitointa palvelevaksi korttelialueeksi. Muutosalueen pinta-ala on 31,6 ha ja kokonaiskerrosala 75 550 k-m². Asuntokerrosalaa on yhteensä 52 200 k-m², josta uutta on 5 185 k-m². Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueilla kerrosalaa on 23 350 k-m², josta uutta on 2 537 k-m². Yhteensä kerrosala lisääntyy kaava-alueella 7 722 k-m².”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



28.06.2012

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.4.2012
- 2 Asemakaavan muutokartta 12067
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 19.06.2012 § 96

HEL 2011-002325 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla), korttelin 46122 tonttien 4–6, 8, 9, 16 ja 17, korttelin 46140 tonttien 6, 8, 9, 16, 17, 19 ja 24–26, korttelin 46142, korttelin 46143 tonttien 9–11, 34 ja 35, kortteleiden 46146–46152, kortteleiden 46154–46157, korttelin 46158 tonttien 2–4, kortteleiden 46166 ja 46167 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12067

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 12.06.2012 § 201

HEL 2011-002325 T 10 03 03



28.06.2012

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan lisärakentamismahdollisuuksia myös Pitäjänmäentien, Henrikintien ja Konalantien varteen. Helsingin meluselvityksen mukaan melutaso ylittää useilla tonteilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisen ohjearvotason 55 dB. Kaavaa varten on tehty meluselvitys ainoastaan Eljaksenpuiston kohdalle. Ympäristölautakunnan mielestä meluselvitystä tulee täydentää ja kaavassa tulee esittää riittävät meluntorjuntatoimet sekä sisätilojen että pihojen suojaamiseksi myös muilla melualueilla. Pihoja voitaneen suojata esimerkiksi tonttiaineksin.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 05.06.2012 § 317

HEL 2011-002325 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutosehdotuksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä 440 000 euroa. Katualueiden osuus on 300 000 euroa. Tähän summaan sisältyyleisten töiden lautakunnan 14.2.2012 hyväksymä Sylvesterinkujan perusparantamisen kustannus, joka on 240 000 euroa. Viheralueiden reittien rakentaminen maksaa 140 000 euroa.

Viheralueiden osalta kaavamerkinnot on aiheellista tarkistaa. Metsäisinä säilytettävälle viheralueille luonteva kaavamerkintä on lähivirkistysalue (VL).

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857



28.06.2012

jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 4.6.2012

HEL 2011-002325 T 10 03 03

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset ja alueet ja selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet.

Alueen pientaloluonne ja arvokkaat ominaispiirteet on pyritty säilyttämään. Kaavamuutos myös selkeyttää ja yhtenäistää rakennusoikeuden käyttöä. Asemakaavan muutosehdotukseen rakennusoikeus on merkitty kerrosalamääränä, joka vastaa tehokkuuslukua $e = 0,28$. Pieni korotus mahdollistaa monella tontilla toisen rakennuksen rakentamisen vapaana olevalle tontinosalle.

Alueella on suojeltavia rakennuksia yhteensä 35. Suojelukohteet ovat valikoituneet niiden paikallishistoriallisen, kaupunkikuvallisen ja rakennustaiteellisen arvon perusteella.

Tärkeitä kriteereitä ovat olleet myös rakennuksen säilyneisyys ja/tai merkitys aluekokonaisuuden osana.

Katunäkymien ja koko alueen kannalta keskeinen ja keskeisellä paikalla sijaitseva, vuonna 1929 valmistunut entinen Pitäjänmäen kyläkirkko (Kyläkirkontie 23/ Henrikintie 25), on suojeltu sr-1-merkinnällä. Rakennus toimii nykyisin asuntona ja kulttuuritilana. Piharakennusta varten on merkitty rakennusala 1-kerroksista talousrakennusta varten. Kyläkirkontien ympäristökokonaisuuteen kuuluu myös kaksi sr-2-merkinnällä suojeltuja asuinrakennusta. Lisäksi tähän kokonaisuuteen liittyy Paimentenpuisto, joka on merkitty säilytettäväksi (VP/s). Uudempaa rakennustaiteelliselta arvoltaan merkittävää rakennuskantaa edustavat Alvar Aallon vuonna 1955 suunnittelema asuinrakennus Joonaksenkuja 5:ssä (sr-1) ja Matti Liedon suunnittelema rivitalo Rikhard Nymanin tie 9:ssä vuodelta 1967 (sr-3).

Korttelialueilla, joilla on paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita asuinrakennuksia ja joilla myös ympäristö säilytetään, on käytetty A/s-merkintää. Esimerkiksi Knuutintien-Lauritsantien alue on säilytettävä kokonaisuus, jossa rakennukset yhdessä istutusten kanssa muodostavat merkittävän ympäristökokonaisuuden.

Tontit, joilla suojeltavia rakennuksia voidaan laajentaa tai joilla lisärakentaminen muuttaa ympäristöä, on käytetty merkintää A/s-1.



28.06.2012

Ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita on Täbynkalliolla ja Espoon rajalla Konalanpuistossa ja ne on merkitty sm-merkinnällä.

Kaupunginmuseo pitää asemakaavaehdotusta rakennus- ja maiseman suojelun tavoitteiden mukaisena. Myös muinaismuistojen osalta suojelumerkinnot ovat asianmukaiset.

Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2012 § 161

HEL 2011-002325 T 10 03 03

Ksv 0644_1, karttaruutu F5/P3, P4, R4 ja F6/P1, R1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 24.4.2012 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla), korttelin 46122 tonttien 4–6, 8, 9, 16 ja 17, korttelin 46140 tonttien 6, 8, 9, 16, 17, 19 ja 24–26, korttelin 46142, korttelin 46143 tonttien 9–11, 34 ja 35, kortteleiden 46146–46152, kortteleiden 46154–46157, korttelin 46158 tonttien 2–4, kortteleiden 46166 ja 46167 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12067 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



28.06.2012

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, meluntorjunta, päästöt, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemansuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi



§ 393

**Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin
nro 31011 tonttia nro 1 koskevasta asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12114**

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31011/1 omistaja Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekanta on Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenneyhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Liikerakennusten (AL) tontti 31011/1 muutetaan asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys on keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä



28.06.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös
- 2 Asemakaavakartta määräyksineen
- 3 Havainnekuvat
- 4 Nykytilanne

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12114 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on
tehnyt tontin 31011/1 omistaja Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko
osakekanta on Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n
omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä
asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta
alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät
liikenneyhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Liikerakennusten (AL) tontti 31011/1 muutetaan asuinkerrostalojen
(AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI)
asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on
nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen
ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-,
toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee
sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta
asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina
(kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan
tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys on keskipinta-alatyöryhmän
mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen
pysäköintilaitokseen (ma).



28.06.2012

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2012 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.3.2012 lähettää Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkäyttöön ja uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon rakentamisen. Kuusikerroksinen asuinkerrostalo-lamelli sijoittuu pääosin Lauttasaarentien puoleiselle tontin osalle olemassa olevan rakennuksen tilalle ja oleskelupiha nykyisen pysäköintihallin kohdalle. Suunnitelmissa on lisäksi rakentaa tontin kaakkoisosaan pieni erillinen saunarakennus asukkaiden käyttöön. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Autopaikat on sijoitettu tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonka sisäänajo-aukko on suunniteltu sijoitettavaksi Pohjoiskaaren puoleiselle sivulle. Alkuperäistä kalliomaastoa sekä puustoa ja kasvillisuutta pyritään säilyttämään ja hoitamaan siten, että alueen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



28.06.2012

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös
- 2 Asemakaavakartta määräyksineen
- 3 Havainnekuvat
- 4 Nykytilanne

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 29.05.2012 § 295

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Tontin liittymisessä katualueeseen on huomioitava, että Lauttasaarentien tulvareitti kulkee tontin ja kadun luiskan välistä mereen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 153

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös



28.06.2012

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 74

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Lauttasaaren (31.ko) tontin 31011/1 asemakaavan muutosehdotusta nro 12114.

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2012 § 124

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Ksv 0830_5, Lauttasaarentie 1, karttaruutu G2/F4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 27.3.2012 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31011 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.



28.06.2012

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

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta 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

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi



28.06.2012

§ 394

Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114

HEL 2012-008866 T 10 01 00

Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12114 mahdollistaa nykyisen Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saadaan (AL) rakentaa kuusikerroksinen asuinrakennus. Tontin uusi rakennusoikeus on 5 070 k-m², ja asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1,25 Me.

(MA13-117)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Länsimetron maanalainen asemakaava nro 11800



28.06.2012

- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12114
5 Sopimus

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kv/hallinto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12114 mahdollistaa nykyisen Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saadaan (AL) rakentaa kuusikerroksinen asuinrakennus. Tontin uusi rakennusoikeus on 5 070 k-m², ja asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1,25 Me.

(MA13-117)

Tiivistelmä

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekannan omistaa Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry. Maapoliittiset neuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1,25 Me.

Esittelijä

Voimassa oleva asemakaava



Tontilla 31011/1 on voimassa 1971 vahvistettu asemakaava nro 6667, jonka mukaan tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakentamisen tehokkuusluvaksi on merkitty $e = 1,0$. Tontin rakennusoikeus on $3\,323\text{ k-m}^2$, jonka lisäksi ullakolle saa sisustaa enintään 160 m^2 talon saunatiloiksi.

Alueella on myös voimassa Länsimetron maanalainen asemakaava nro 11800, jossa on esitetty metrotunneli suojavyöhykkeineen (ma-LM/k) ja johtotunneli (ma-et).

Maanomistus ja nykytilanne

Tontin omistaja on Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekanta on Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n omistuksessa.

Tontti sijaitsee Lauttasaaren sillan kupeessa näkyvällä paikalla ja rajautuu meren rantaa kiertävään puistoalueeseen. Alueella on hyvät liikenneyhteydet, kaupalliset palvelut ja Lauttasaaren ostoskeskus on kävelyetäisyydellä.

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on neljä varsinaista kerrosta, joiden yläpuolella sijaitsee julkisivusta sisäänvedetty kokoushuoneisto terasseineen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on ravintola ja toimistotilat. Tontin omistajan mukaan toimistotilan tarve on vähentymässä ja rakennuksen kunto sekä tekniikka ovat vanhentuneet. Rakennukseen ei liity suojeluarvoja.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 27.3.2012 (124 §) puoltanut kaupunginhallitukselle tontin 31011/1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 hyväksymistä.

Kaavamutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenneyhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Tontti 31011/1 (AL) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on $5\,070\text{ k-m}^2$, joka on nykyiseen nähden $1\,747\text{ k-m}^2$ enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m^2 liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m^2 . Määräys on



keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Alueen arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 31011/1 arvo nousee merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.

Sopimus

Tontin omistaja suorittaa sopimuksen mukaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 250 000 euroa. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Sopimus sisältää vakioehtojen lisäksi kaavamuutoksen mukaiset perheasuntojen osuutta ja asuntojen keskipinta-alaa sekä alueella voimassa olevan Länsimetron maanalaisen asemakaavan edellyttämät metroradan ja johtotunnelin pitämistä ja käyttöä sekä niiden päälle rakentamista koskevat ehdot.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Länsimetron maanalainen asemakaava nro 11800
- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12114
- 5 Sopimus

Otteet

Ote



28.06.2012

To/6

Kaupunginhallitus
Kv/hallinto-osasto



§ 395

Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/13)

HEL 2012-008897 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F2 T2, Veneentekijäntie 6

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 6:lle vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 13 (os. Veneentekijäntie 6, pinta-ala 1 595 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 14744, laskutustunnus T1131-30) 1.9.2012 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

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

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

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

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi



katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

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

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut hallintokunnat

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 6:lle vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 13 (os. Veneentekijäntie 6, pinta-ala 1 595 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 14744, laskutustunnus T1131-30) 1.9.2012 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.



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

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

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

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

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

3

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 6 pyytää 7.6.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 31126/13 vuokrasopimusta muutettaisiin siten, että se päättyisi 31.12.2030 entisen 31.12.2020 asemesta.



Perusteluinaan vuokrasopimuksen muutokselle yhtiö esittää, että toiminnan jatkuvuuden ja suunnittelun kannalta olisi tärkeää, että yhtiö voisi toimia samoissa tiloissa edelleen.

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 6:lle on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella teollisuustontti 31126/13. Tontin perusvuosivuokra on 1 444,73 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 24 037,85 euroa. Vuokra vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa noin 335 euroa/k-m².

Vuokrasopimus on vapaasti siirrettävissä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 31126/13 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston vahvistaman asemakaavan nro 10194 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 595 m² ja rakennusoikeus 1 595 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, joten estettä vuokrasopimuksen uusimiselle ei ole.

Tontilla sijaitsee 1 800 m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Vattuniemen pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimusten päättymisajat vaihtelevat vuosien 2020 - 2030 välillä. Esittelijän mielestä po. tontin vuokrasopimus voitaisiin muuttaa siten, että olisi voimassa vuoden 2030 loppuun saakka.

Koska tontin vuokra vastaa alueen nykyistä vuokratasoa, ei tontin vuokraa ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijän mielestä tontin 31126/13 vuokrasopimusta voitaisiin muuttaa edellä esitetyin ehdoin nykyisen maanvuokrasopimuksen ehtojen pysyessä ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet



Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 396

**Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy
Helsingin Maapadontie 2:lle (Oulunkylä, tontti 28305/8)**

HEL 2011-008838 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 T1, Maapadontie 2

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle (Y-tunnus 2416241-8) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28305 tontin nro 8 (osoite Maapadontie 2, pinta-ala 3 652 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 101 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 46 242 euroa, jolloin ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 69 363 euroa.

2

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

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11690 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan



kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

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

4

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

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

5

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

6

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A2128-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Energiatodistus

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kaupungin sisäiset

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle (Y-tunnus 2416241-8) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28305 tontin nro 8 (osoite Maapadontie 2, pinta-ala 3 652 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 101 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 46 242 euroa, jolloin ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 69 363 euroa.

2

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

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11690 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden määräyksiä.



28.06.2012

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

4

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

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

5

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

6

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A2128-5)

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 pyytää asuntotontin 28305/8 pitkäaikaista vuokraamista 6.6.2012 päivätyllä hakemuksella 1.6.2012 alkaen.

Varauspäätös (A2128-3)

Kaupunginhallitus on 20.6.2011 (638 §) varannut tontin Artin säätiölle valtion tukemien opiskelijoille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Lyhytaikainen maanvuokraus (A2128-4)



Tontti vuokrattiin 1.12.2011 (Ma ptl, 102 §) rakennusluvan hakemista varten Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle ajaksi 1.12.2011 - 31.5.2012.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymän ja 4.4.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11690 mukaan tontti 28305/7 on asuntolatyyppisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AKS). Tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m².

7.11.2011 hyväksytyllä tonttijaolla tontista 28305/7 on muodostettu tontit 28305/8 ja 9.

Tontin 28305/8 rakennusoikeus on 2 982 k-m².

Tontin maaperätiedot

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

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.1.2012.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 80 valtion korkotukemaa vuokra-asuntoa (2 950 k-m² / 2 456 htm²).

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

16.11.2009 annetun energiatodistuksen mukaan rakennusten ET-luokka on B.

Hitas-ehdot

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta valtion korkotukemassa vuokra-asuntotuotannossa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2008 (asia nro 15, 278 §) oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontin 28305/3 osasta ja siihen liitettävästä alueesta muodostuvan uuden tontin (28305/8) 31.12.2075 saakka.

Alennus maanvuokrasta korkotuen tai aravalainan johdosta



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

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 (278 §) vahvistamien vuokrausperusteiden mukaisesti vuokrattavan asuntotontin 28305/8 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

K-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1864)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1864)	80 % e (ind. 1864)
2 982	26	485	3 101	57 803	46 242

$$(2\,982 \times 26 \times 4\%) \times 18,64 \times 80\% = 46\,242 \text{ e}$$

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 on merkitty kaupparekisteriin 1.7.2011.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Energiatodistus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 01.12.2011

HEL 2011-008838 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 T1, Maapadontie



A2128-4

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Risto Lehtonen, p. (09) 310 36617

Vuokraaja

KOy Helsingin Maapadontie 2 / Artin säätiö

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28305 tontti nro 8 (osoite Maapadontie, pinta-ala 3 652 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

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

Vuokra

7 554 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa)

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään pitkäaikaisessa maanvuokrassa 3 777 euroa / kuukausi, mikäli pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aiemmin kuin 2 kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta joka ylittää 2 kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Yhdessä erässä, laskun eräpäivä 2.1.2012.

Muut ehdot

1



28.06.2012

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

2

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

3

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

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa (Johanna Hytönen, p. 310 36414) ennen niiden toteuttamista.

4

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen.

5

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-5 mom., 3 §, 5 §, 6 § 2 mom., 7 §, 11 § 2-4 mom., 16 § ja 17 § 4-10 mom., sekä 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainitulla tavalla täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan aravarahoitteen ja korkotuetun kiinteistöyhtiön lyhytaikaisen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja.

Lisätiedot

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



§ 397

**Palvelutilatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Haagan
Kumppaneille (Haaga, tontti 29103/3)**

HEL 2011-007059 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 P4, Ilkantie 4a

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Haagan Kumppaneille (Y-tunnus 2448280-9) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29103 tontti nro 3 (osoite Ilkantie 4a, pinta-ala 2 118 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuntotilan osalta 3 434 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja palvelutilan osalta 582 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä asuintilojen vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka asuntotilan osalta 51 208 euroa ja palvelutilan osalta 10 848 euroa, jolloin ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on asuntotilan osalta 76 812 euroa ja palvelutilan osalta 16 272 euroa.

Maanvuokraa ei kuitenkaan peritä rakennusaikana 30 kuukauden ajalta vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 2.3.2009 (316 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

3



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10949 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

4

Vuokra-alueelle on rakennettava erityisryhmien tukiasuntoja.

Vuokranantaja ei vastaa tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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 32416). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

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

7

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee tunneleita. Tunneleiden kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunneleille haittaa.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus pitää, käyttää, huoltaa ja korjata tontin ali kulkevia tunneleita.

Tunnelin päälle rakentamiseen liittyvät suunnitelmat tulee hyväksyttää ennakkoon Helsingin seudun ympäristöpalvelulla ja kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla.



8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopiman yhdessä viereisen tontin 29103/2 kanssa kaikista po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä koskien muun ohella tontin 29103/3 oleskelupihan ulottamista tontille 29103/2, tontin 29103/2 puolelle sijoittuvan, mutta tonttia 29103/3 palvelevan pihaosan huoltoa ja kunnossapitoa, kallioleikkauksen vuoksi tarvittavan aidan rakentamista ja kunnossapitoa sekä palomuurin rakentamatta jättämistä tontin 29103/2 suuntaan lähellä rajaa.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainituista rasitteista sekä vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä naapuritontin, tarpeellisin osin muiden tonttien sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

9

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

10

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

11

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.

12

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 6 § 1 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(L2129-123)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Kartta |
| 4 | Taulukko |

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Ha

Kv/Kmo

Kv/To

Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Haagan Kumppaneille (Y-tunnus: 2448280-9) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga)



korttelin nro 29103 tontti nro 3 (osoite Ilkantie 4a, pinta-ala 2 118 m²)
asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin
ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen
elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että
perusvuosivuokra on asuntotilan osalta 3 434 euroa vuodessa sekä
sitä vastaava perusindeksi 100 ja palvelutilan osalta 582 euroa
vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden
vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka
saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen
elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä asuintilojen vuosivuokrasta peritään 80
prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen
rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle
maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka
asuntotilan osalta 51 208 euroa ja palvelutilan osalta 10 848 euroa,
jolloin ajalta 1.7.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on asuntotilan
osalta 76 812 euroa ja palvelutilan osalta 16 272 euroa.

Maanvuokraa ei kuitenkaan peritä rakennusaikana 30 kuukauden ajalta
vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen
varauspäätösestä 2.3.2009 (316 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen
nro 10949 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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



4

Vuokra-alueelle on rakennettava erityisryhmien tukiasuntoja.

Vuokranantaja ei vastaa tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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 32416). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

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

7

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee tunneleita. Tunneleiden kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunneleille haittaa.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus pitää, käyttää, huoltaa ja korjata tontin ali kulkevia tunneleita.

Tunnelin päälle rakentamiseen liittyvät suunnitelmat tulee hyväksyttää ennakkoon Helsingin seudun ympäristöpalvelulla ja kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla.

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopiman yhdessä viereisen tontin 29103/2 kanssa kaikista po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä koskien muun ohella tontin 29103/3 oleskelupihan ulottamista tontille 29103/2, tontin 29103/2 puolelle sijoittuvan, mutta tonttia 29103/3 palvelevan pihaosan huoltoa ja kunnossapitoa, kallioleikkauksen vuoksi tarvittavan aidan rakentamista ja



kunnossapitoa sekä palomuurin rakentamatta jättämistä tontin 29103/2 suuntaan lähellä rajaa.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainituista rasitteita sekä vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä naapuritontin, tarpeellisin osin muiden tonttien sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

9

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

10

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

11

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.

12



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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 6 § 1 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(L2129-123)

Tiivistelmä

Asumispalvelusäätiö ASPA:lle perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun varatulle Haagan tontille 29103/3 rakennetaan erityisryhmille suunnattuja asumispalveluita. Asunnot sijaitsevat itsenäisinä yksikköinä ja palvelutilat toteutetaan erikseen.

Rakennustyöt tontilla on tarkoitus aloittaa, joten tontti tulee vuokrata pitkäaikaisesti.

Esittelijä

Hakemus

Asumispalvelusäätiö ASPA pyytää 28.10.2011 päivätyllä hakemukselleen, että Kiinteistöyhtiö Oy Haagan Kumppaneille vuokrattaisiin tontti 29103/3. Tontille ollaan toteuttamassa asumispalvelutaloa vähävaraisille, joilla on esimerkiksi vamman takia taikka sairauden takia rajoittunut kyky suoriutua asumiskustannuksista.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2009 (316§) varata Pohjois-Haagan korttelin nro 29103 tontin nro 3 Asumispalvelusäätiö ASPA:lle perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun 30.4.2010 saakka erityisryhmien tukiasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan tulee laatia tontille hankesuunnitelma varausajan päättymiseen mennessä.



2

Kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siksi, että tonttia koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei aikanaan voida solmia.

3

Mikäli tonttia hallinnoimaan perustetaan asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä Hitas II -ehdot.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 17.2.2011 (ToAp ptl 160 §) vuokrata tontin lyhytaikaisella sopimuksella rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.2.2011 - 15.7.2011.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 8.11.2011 (Ma ptl 86 §) vuokrata tontin lyhytaikaisella sopimuksella rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten ajaksi 1.11.2011 - 30.4.2012.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 3.4.2002 vahvistaman ja 24.5.2002 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10949 mukaan tontti 29103/3 kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS). Tontin pinta-ala on 2 118 m² ja sen rakennusoikeus 4 000 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.2.2011.

Sijaintikartta ja kartta ovat liitteinä nrot 2 ja 3.

Rakennussuunnitelmat

Tontille 29103/3 on tarkoitus rakentaa erityisryhmille suunnattuja asumispalveluita. Asunnot sijaitsevat itsenäisinä yksikköinä ja palvelutilat toteutetaan erikseen.

Rakennusluvan mukaan tontin rakennusmassa muodostuu Ilkantie suuntaisesti A-siivessä sekä luonteisrajan suuntaisesti B-siivessä. Asunnot sijaitsevat 2. - 5. kerroksissa, joissa kussakin on myös yhteistiloja (B-siivessä). Asuntoja tulee yhteensä 65 kpl. Huoneistot ovat kooltaan 33,5 m² ja 36,5 m² (keskipinta-ala 33,8 m²).



Hakijan ilmoittaman mukaan asuntorakentamisen osuus on 74 % rakennusoikeuden määrästä (2 960 k-m²) ja ryhmäkotitilojen ja palvelutilojen 26 % rakennusoikeuden määrästä (1 040 k-m²).

Energialuokka

Toimitetun energiaselvityksen mukaan rakennus on suunniteltu energiatehokkuusluokkaan B. Rakennuksessa on tarkoitus käyttää maalämpöä.

HSY-tunneliviemäri ja tontin perustamisolosuhteet

Hakija esittää, että tonttiolosuhteiden takia rakennushankkeelle aiheutuneet lisäkustannukset tulisi korvata.

Perusteena on tontin rajalla kulkeva HSY-tunneliviemäri sekä vaihtelevat perustamisolosuhteet. Tontin toteuttaminen edellyttää HSY-tunneliviemäriin muutoksia sekä tunnelin katon louhimista ja tonttiosuudelle tunnelin rakenteiden uudelleen rakentamista. Lisäksi tontin perustamisolosuhteet ovat vaihtelevat, sillä osa rakennuksista joudutaan paaluttamaan kalliosta huolimatta. Hakijan ilmoituksen mukaan korkea vuokra heijastuu suoraan asukkaan maksamaan vuokraan.

Aiheutuvat lisäkustannukset ovat yhteensä 419 617 euroa (alv 23 %). Tunneliviemärin osuus on 303 318 euroa (alv 23 %), perustamisolosuhteiden osuus on 71 340 euroa (alv 23 %) ja yleiskustannusten osuus on 12 % eli 44 959 euroa (alv 23 %). Hakijan toimittama taulukko kustannusten jakautumisesta on liitteenä nro 4.

Geoteknisen osaston mukaan esitetyt kustannukset ovat asianmukaisia.

Koska tontin toteuttaminen edellyttää tontin rajalla kulkevan HSY-tunneliviemäriin muutoksia, voidaan pitää kohtuullisena, että osa (noin 50 %) viemäritunnelin aiheuttamista lisäkustannuksista huomioidaan rakennusaikaisessa maanvuokrassa eikä maanvuokraa peritä rakennusaikana 30 kuukauden ajalta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Kolmenkymmenen kuukauden maanvuokra on yhteensä noin 155 140 euroa. Hakija on suostunut menettelyyn.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29103 tontin nro 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena asuintilojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua



100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja palvelutilojen osalta 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta, koska tontti vuokrataan käyttötarkoituksensa mukaisesti asuntotonttina.

Alennus maanvuokrasta korkotuen tai aravalainan johdosta

Tontista peritään valtion korkotuen johdosta alennettua maanvuokraa, joka on 80 % vapaarahoitteisesta maanvuokrasta. Alennus annetaan vain asuintiloja vastaavasta osasta.

Tontin maanvuokra

Palvelutilatontin vuokra määräytyy kaupunginvaltuuston em. päätöksen mukaan seuraavasti:

	k-m ²	euroa/k-m ² , (ind.100)	euroa/k-m ² , (ind.1864)	Perusvuosi vuokra, (ind.100) euroa	Alkuvuosi- vuokra, (ind.1864) euroa	80 % euroa, (ind. 1864)
A-tila	2 960	29	541	3 434	64 010	51 208
Y-tila	1 040	14	261	582	10 848	
yhteensä					74 858	62 056

Maanvuokra määräytyy asuintilojen osalta pitäen perusteena 29 euron (ind. 100) suuruista kerrosneliömetrihintaa. Ryhmäkotilojen ja palvelukeskustilojen osalta vuokra määräytyy alhaisemman 14 euron (ind. 100) suuruisen Y-tilan kerrosneliömetrihinnan mukaan. Aravalennus annetaan vain asuintiloja vastaavasta osasta.

Alkuvuosivuokra asuintilojen osalta on täten 51 208 euroa (2 960 k-m² x 29 euroa/k-m² x 4 % x 18,64) x 80 % ja palvelutilan osalta 10 848 euroa (1 040 k-m² x 14 euroa/k-m² x 4 % x 18,64).

Maanvuokraa ei peritä rakennusaikana 30 kuukauden ajalta vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rekisteritietoja vuokralaisesta

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 23.3.2012.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



28.06.2012

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

Liitteet

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Kartta |
| 4 | Taulukko |

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Ha

Kv/Kmo

Kv/To

Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 08.11.2011

HEL 2011-007059 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 P4, Ilkantie 4a

L2129-122

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päättäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Jessina Haapamäki, puhelin (09) 310 74463

Vuokralainen

Asumispalvelusäätiö ASPA:lle (Y-tunnus 1044854-6) perustettavan
kiinteistöosakeyhtiön lukuun

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29103
tontti nro 3 (osoite Ilkantie 4a, pinta-ala 2 118 m²)



Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen sekä maanrakennustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.11.2011 – 30.4.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.

Vuokra

1.11.2011 alkaen 5 058 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokran maksu

Laskun eräpäivä

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt 1.11.2011 alkaen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

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

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 2.3.2009 (316 §) mukaisia varausehtoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10949 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

4



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

5

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen.

6

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 32416). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

7

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

8

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

9

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

10

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-1.5. §, 3 §, 5 §, 6.2 §, 7 §, 11.2-4 §, 16 §, 17.4-10 § sekä 11.1 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön lisäehtoja (lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).



28.06.2012

To/9

Lisätiedot

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



§ 398

**Asuntotontin (kerrostalo) myyminen tarjouskilpailun perusteella
Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille (Länsisatama, Saukonpaasi,
tontti 20029/10)**

HEL 2012-006014 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Saukonpaadenranta 14

Päätös

Lautakunta päätti myydä tarjouskilpailun perusteella Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 10 (os. Saukonpaadenranta 14, pinta-ala 2 157 m²) Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) perustamalle Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille (Y-tunnus 2427670-6) asumistarkoituksiin ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Edellä tarkoitettu ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 33,710.

Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt kaupungille arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen sekä luettelon myytävistä autopaikoista ja muista tiloista. Mainittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on 29 928 000 euroa, jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuisi edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella 10 088 729 euroa.

Arvonlisäverokannan korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu on huomioitu tontin kauppahinnassa kiinteistökaupan esisopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvonlisäverokannan



28.06.2012

korotuksesta johtuva tontin kauppahinnan alennus on yhteensä 47 727 euroa.

Ostaja on maksanut kaupungille esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi käsirahan, joka on neljäsataatuhatta (400 000) euroa. Esisopimuksen mukaisesti käsiraha on osa kauppahintaa ja vähennetään tontin lopullisen tonttikaupan kauppahinnasta. Ostaja on maksanut käsirahan kaupungin pankkitilille nro 200118-205059 / Nordea (maksutunnus To 5556).

Edellä esitetyn arvonlisäverokannan korotuksesta johtuvan kauppahinnan alennuksen ja ostajan maksaman käsirahan jälkeen ostajan maksettavaksi jää yhdeksänmiljoonaa kuusisataaneljä-kymmentäyksituhatta ja kaksi (9 641 002) euroa, jonka ostaja suorittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

3

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen perusteella palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa ostajalle.

Ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki tontille rakennettavat asunnot ym. tilat on myyty.

4

Tontin rakentaminen on aloitettava 30.9.2012 mennessä. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on myytävän tontin osalta määrätty.



5

Ostaja on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 7.4.2008 (508 §) voimassa olevilta osin sekä kiinteistölautakunnan päätöstä 3.2.2009 (62 §) eräistä varausehtojen muutoksista.

Tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta ostaja on osaltaan velvollinen myytävän tontin suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan soveltuvin osin Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä ja 17.3.2009 päivätyssä korttelin nro 20029 luovuttamista koskevassa tarjouspyynnössä on myytävän tontin osalta määrätty.

6

Myytävälle tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Myytävälle tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Arkkitehtuuritoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tontteja 20029/9 ja 10 koskevaa voittanutta kilpailuehdotusta ("Vesihäisi") tai vähintäänkin kyseisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Voittaneen kilpailuehdotuksen jatkokehittelyn sekä tontin rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatama-projektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Mahdollisista voittaneeseen kilpailuehdotukseen toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Länsisatamaprojektin ja Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä tonttiosaston kanssa.

7

Ostaja on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 280 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 2 804,40 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.



8

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11030 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä viereisen AK-tontin 20029/9 sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa sekä esittämään rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset kaupungin hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaikki myytävän tontin ja tontin 20029/9 rakentamisen ja käytön edellyttämät rasiteoikeudet ja rasitteenluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta, elleivät osapuolet toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

10

Ostaja on velvollinen sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa myytävälle tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä 15 autopaikan osalta autopaikkatontille (LPA) 20029/11. Ostaja on velvollinen vuokraamaan po. LPA-tontin tai sen osan Helsingin kaupungilta kaupungin määräämin ehdoin. Ostaja vastaa pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan.

11

Kaupungilla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä luovutussopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.



12

Ostajalla on korvauksetta oikeus käyttää asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisesti hälytysajoneuvoille ja pihanhoidolle osoitettua Saukonpaadenpuiston alueen osaa pelastustienä ja pihanhoidotarkoituksiin. Korttelin nro 20029 muilla asuinkerrostalotonteilla (AK) on vastaava oikeus.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan po. pelastustien ja pitämään sen kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapito sisältää tällöin myös rakenteellisen kunnossapidon.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan yhdessä muiden kyseistä pelastustietä käyttävien tonttien kanssa sopimaan tarkemmin po. alueen kuntoonpanosta sekä kunnossapidosta ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan asiasta myös rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sekä suorittamaan mahdolliset katu- ja puisto-osaston määräämät maksut sekä noudattamaan katu- ja puisto-osaston mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostajan edellä esitetty rasiteluonteinen oikeus ei saa estää eikä tarpeettomasti rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä alueena.

Mikäli po. pelastustien toteuttaminen edellyttää rasitteen perustamista, vastaa ostaja kaikista rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa mistään po. pelastustiestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä mahdollisista rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

13

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen suunniteltua rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamispro- jektilta sekä tonttiosastolta.

14



Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana. Ostajan tulee tältä osin huomioida erityisesti se, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä tarjouspyynnössä on tältä osin todettu (kohta 3.5.5.).

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

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

15

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja vastaisuudessa Jätkäsaaren alueelle laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää



laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä ostajalta.

16

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

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

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä, sijoittelusta ja muista käyttöehdoista. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien jätteenkeräyspisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.

Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Ostaja on velvollinen edellä mainittua varten tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja käyttö sopimukset sekä muut mahdollisesti vaadittavat sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakemerkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan osakemerkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiölle sen ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, tontin jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontti 20029/10 rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön



osakkeet ja sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

17

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä suunnittelemaan ja toteuttamaan Saukonpaaden alueen kiinteistöjä palvelevat muuntamotilat AK-tontille 20029/10. Muuntamon tilatarve on noin 15 - 20 m². Muuntamotilat on sijoitettava alueelle määritetyn tulvarajan yläpuolelle. Tilat on muutoinkin suunniteltava yhteistyössä Helen Sähköverkko Oy:n kanssa ja sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Helen Sähköverkko Oy vuokraa po. tilat tonttia 20029/10 omistamaan perustetulta yhtiöltä pitkäaikaisella noin 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tilojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti ja vuokrauksessa noudatetaan Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamia vuokraehtoja.

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

18

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

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

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen johdosta viivästyy.

19

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tarjouspyynnön kohdassa 4.3. mainitut purkavat ehdot eivät ole osa tätä kauppakirjaa.



20

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy kaupungista riippumattomista syistä.

21

Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan 17.3.2009 päivätyn tarjouspyynnön, toteutussopimuksen ja esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä tontin esisopimuksen toteuttamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tässä kauppakirjassa ei nimenomaisesti ole toisin sovittu, muodostavat tarjouspyyntö ja tontin esisopimus kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittavia ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa. Näin siitäkin huolimatta, ettei kaikkia tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

22

Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.

Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen perusteella.

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.8.2012. Muussa tapauksessa kaupunki tulee perimään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaista 3 %:n suuruista korkoa. Selvyyden vuoksi lautakunta toteaa, ettei kaupunki peri mainittua korkoa ajalta 1.6.2012 - 31.8.2012.

Lopuksi lautakunta päätti todeta tonttia 20029/10 koskevan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen (maanluovutustoimiston



28.06.2012

toimistopäällikkö 23.4.2012, 80 §, A1120-216) päättyväksi tontin kauppakirjan allekirjoituksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myydä tarjouskilpailun perusteella Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 10 (os. Saukonpaadenranta 14, pinta-ala 2 157 m²) Lemminkäinen Talo Oy:n (0112448-6) perustamalle Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille (Y-tunnus 2427670-6) asumistarkoituksiin ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Edellä tarkoitettu ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 33,710.

Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt kaupungille arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen sekä luettelon myytävistä autopaikoista ja muista tiloista. Mainittu



28.06.2012

kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on 29 928 000 euroa, jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuisi edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella 10 088 729 euroa.

Arvonlisäverokannan korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu on huomioitu tontin kauppahinnassa kiinteistökaupan esisopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvonlisäverokannan korotuksesta johtuva tontin kauppahinnan alennus on yhteensä 47 727 euroa.

Ostaja on maksanut kaupungille esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi käsirahan, joka on neljäsataatuhatta (400 000) euroa. Esisopimuksen mukaisesti käsiraha on osa kauppahintaa ja vähennetään tontin lopullisen tonttikaupan kauppahinnasta. Ostaja on maksanut käsirahan kaupungin pankkitilille nro 200118-205059 / Nordea (maksutunnus To 5556).

Edellä esitetyn arvonlisäverokannan korotuksesta johtuvan kauppahinnan alennuksen ja ostajan maksaman käsirahan jälkeen ostajan maksettavaksi jää yhdeksänmiljoonaa kuusisataaneljä-kymmentäyksituhatta ja kaksi (9 641 002) euroa, jonka ostaja suorittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

3

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen perusteella palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa ostajalle.

Ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki tontille rakennettavat asunnot ym. tilat on myyty.



4

Tontin rakentaminen on aloitettava 30.9.2012 mennessä. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on myytävän tontin osalta määrätty.

5

Ostaja on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 7.4.2008 (508 §) voimassa olevilta osin sekä kiinteistölautakunnan päätöstä 3.2.2009 (62 §) eräistä varausehtojen muutoksista.

Tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta ostaja on osaltaan velvollinen myytävän tontin suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan soveltuvin osin Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä ja 17.3.2009 päivätyssä korttelin nro 20029 luovuttamista koskevassa tarjouspyynnössä on myytävän tontin osalta määrätty.

6

Myytävälle tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Myytävälle tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Arkkitehtuuritoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tontteja 20029/9 ja 10 koskevaa voittanutta kilpailuehdotusta ("Vesihäisi") tai vähintäänkin kyseisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Voittaneen kilpailuehdotuksen jatkokehittelyn sekä tontin rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatama-projektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman



aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Mahdollisista voittaneeseen kilpailuehdotukseen toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Länsisatamaprojektin ja Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä tonttiosaston kanssa.

7

Ostaja on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 280 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 2 804,40 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

8

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11030 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä viereisen AK-tontin 20029/9 sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa sekä esittämään rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset kaupungin hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaikki myytävän tontin ja tontin 20029/9 rakentamisen ja käytön edellyttämät rasiteoikeudet ja rasitteenluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta, elleivät osapuolet toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

10

Ostaja on velvollinen sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa myytävälle tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä 15 autopaikan



osalta autopaikkatontille (LPA) 20029/11. Ostaja on velvollinen vuokraamaan po. LPA-tontin tai sen osan Helsingin kaupungilta kaupungin määrittämien ehdoin. Ostaja vastaa pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan.

11

Kaupungilla ja sen määrittämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä luovutussopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

12

Ostajalla on korvauksetta oikeus käyttää asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisesti hälytysajoneuvoille ja pihanhoidolle osoitettua Saukonpaadenpuiston alueen osaa pelastustienä ja pihanhoidotarkoituksiin. Korttelin nro 20029 muilla asuinkerrostalotonteilla (AK) on vastaava oikeus.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan po. pelastustien ja pitämään sen kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapito sisältää tällöin myös rakenteellisen kunnossapidon.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan yhdessä muiden kyseistä pelastustietä käyttävien tonttien kanssa sopimaan tarkemmin po. alueen kuntoonpanosta sekä kunnossapidosta ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan asiasta myös rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sekä suorittamaan mahdolliset katu- ja puisto-osaston määrittämät maksut sekä noudattamaan katu- ja puisto-osaston mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostajan edellä esitetty rasiteluonteinen oikeus ei saa estää eikä tarpeettomasti rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä alueena.

Mikäli po. pelastustien toteuttaminen edellyttää rasitteen perustamista, vastaa ostaja kaikista rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa mistään po. pelastustiestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä mahdollisista rasitteen



perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

13

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen suunniteltua rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamispro-
jektilta sekä tonttiosastolta.

14

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana. Ostajan tulee tältä osin huomioida erityisesti se, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä tarjouspyynnössä on tältä osin todettu (kohta 3.5.5.).

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

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

15

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja vastaisuudessa Jätkäsaaren alueelle laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.



Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

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

16

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

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

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä, sijoittelusta ja muista käyttöehdoista. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien jätteenkeräyspisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.

Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Ostaja on velvollinen edellä mainittua varten tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja käyttösopimukset sekä muut mahdollisesti vaadittavat sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakemerkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta



28.06.2012

perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan osakemerkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiölle sen ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, tontin jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontti 20029/10 rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

17

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä suunnittelemaan ja toteuttamaan Saukonpaaden alueen kiinteistöjä palvelevat muuntamotilat AK-tontille 20029/10. Muuntamon tilatarve on noin 15 - 20 m². Muuntamotilat on sijoitettava alueelle määritetyn tulvarajan yläpuolelle. Tilat on muutoinkin suunniteltava yhteistyössä Helen Sähköverkko Oy:n kanssa ja sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Helen Sähköverkko Oy vuokraa po. tilat tonttia 20029/10 omistamaan perustetulta yhtiöltä pitkäaikaisella noin 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tilojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti ja vuokrauksessa noudatetaan Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamia vuokraehtoja.

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

18

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

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



yksikköhinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen johdosta viivästyy.

19

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tarjouspyynnön kohdassa 4.3. mainitut purkavat ehdot eivät ole osa tätä kauppakirjaa.

20

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy kaupungista riippumattomista syistä.

21

Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan 17.3.2009 päivätyn tarjouspyynnön, toteutussopimuksen ja esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä tontin esisopimuksen toteuttamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tässä kauppakirjassa ei nimenomaisesti ole toisin sovittu, muodostavat tarjouspyyntö ja tontin esisopimus kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittavia ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa. Näin siitäkin huolimatta, ettei kaikkia tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

22

Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.



Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen perusteella.

Lisäksi lautakunta päättäneen todeta, että tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.8.2012. Muussa tapauksessa kaupunki tulee perimään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaista 3 %:n suuruista korkoa. Selvyyden vuoksi lautakunta toteaa, ettei kaupunki peri mainittua korkoa ajalta 1.6.2012 - 31.8.2012.

Lopuksi lautakunta päättäneen todeta tonttia 20029/10 koskevan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 23.4.2012, 80 §, A1120-216) päättyväksi tontin kauppakirjan allekirjoituksin.

Tiivistelmä

Lemminkäinen Talo Oy:lle (jäljempänä "Lemminkäinen") on tarjouskilpailun perusteella varattu Länsisataman Saukonpaadessa sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20029/10, jonka rakennusoikeus on 5 700 k-m². Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Asuntoja rakennetaan yhteensä 55 kappaletta ja asuntojen keskipinta-ala on 82 h-m². Tontin kauppahinta on 10 088 729 euroa, joka vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 1 769,95 e/k-m².

Esittelijä

Hakemus

Lemminkäinen Talo Oy on perustanut Asunto Oy Saukonpaaden Merituulin, joka pyytää 30.5.2012 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi sille Jätkäsaaren Saukonpaaden alueen asuinkerrostalotontin (AK) 20029/10.

Tarjouskilpailu ja hankkeen tilanne

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2009 (196 §) järjestää ostotarjouskilpailun Länsisataman Saukonpaaden korttelin nro 20029 asuinkerrostalotonteista (AK) nrot 6, 7, 9 ja 10 (yht. 19 600 k-m²). Edellä mainittujen myytävien AK-tonttien lisäksi tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontit 20029/12, 13 ja 15 kaupungin varauspäättösten edellyttämällä tavalla. Kilpailun ehtojen mukaan tarjouskilpailun voittaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan po. AK-tontille 20029/10 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Myytävälle tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Arkkitehtuuritoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tontteja 20029/9 ja 10 koskevaa voittanutta kilpailuehdotusta ("Vesihisi") tai vähintäänkin kyseisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja



perusratkaisuja noudattaen.

Kiinteistölautakunta päätti 18.8.2009 (459 §) käydyn ostotarjouskilpailun perusteella varata kortteliin nro 20029 sijoittuvat seitsemän kerrostalotonttia Oy Alfred A. Palmberg Ab:lle, josta on myöhemmin tullut Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu. Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu on sulautumisen myötä tänä päivänä osa Lemminkäinen Talo Oy:tä. Tonteista on solmittu kaupungin ja Lemminkäisen välillä toteutussopimus sekä myytävistä tonteista, mukaan lukien po. tontti 20029/10, kiinteistönkaupan esisopimus marraskuussa 2009.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen mukaan rakennuttaja sitoutuu ostamaan tontin 20029/10 viimeistään 31.5.2012 mennessä. Lemminkäinen onkin jättänyt kaupungille 30.5.2012 päivätyn hakemuksen, jossa se pyytää, että kaupunki myisi sen perustamalle Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille po. AK-tontin 20029/10. Tontin kauppaa ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä sovituksessa aikataulussa ottaen huomioon kaupan valmistelun edellyttämä aika ja lautakunnan kokousajat. Tämän vuoksi lautakunnalle esitetään, että tontin kauppa on tehtävä viimeistään 31.8.2012 mennessä. Muilta osin noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja ehtoja. Edellä mainitusta syystä johtuen tontin lopulliseen kauppakirjaan esitetään myös otettavaksi ehto, jonka mukaan tontin rakentaminen on aloitettava 30.9.2012 mennessä. Muilta osin noudatetaan toteutussopimuksen ja kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymän tarjouspyynnön ehtoja. Tontin rakentamisen on näin ollen määrä alkaa syyskuun 2012 aikana.

Poikkeamiset ostotarjouskilpailun ehdoista

Edellä mainitun ostotarjouskilpailun ehtojen mukaan myytävien tonttien lopullisiin kauppakirjoihin tulisi sisällyttää seuraavat maakaaren 2 luvun 2 §:n tarkoittamat ns. purkavat ehdot:

- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa tontin kauppa, mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa tontin kauppa, mikäli tontin rakentamista ei ole määräajassa aloitettu eikä kaupunki myönnä määräaikaan pidennystä.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa tontin kauppa, mikäli kaupunki irtisanoo toteutussopimuksen ja edellyttäen, ettei tontin rakentamista ole irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisen hetkellä vielä aloitettu.



28.06.2012

Mainitut purkavat ehdot ovat ostajan kannalta varsin ongelmallisia, koska ne saattavat estää yhtiötä saamasta sen asunto-osakkeiden myyntiä varten tarvitseman ja asuntokauppalain mukaisen RS-järjestelmän edellyttämän lainhuudon kaupan kohteeseen.

Näin ollen lautakunnalle esitetään, että tontin lopulliseen kauppakirjaan otetaan maininta siitä, ettei kaupungilla em. tilanteissa ole ostotarjouskilpailun ehdoissa mainittua purkuoikeutta. Perusteena on se, että ostaja tarvitsee asuntojen myyntiä varten RS-järjestelmän edellyttämän lopullisesti myönnetyn lainhuudon kaupan kohteeseen. Edelleen ehtojen noudattaminen voidaan varsin hyvin varmistaa kauppakirjaan otettavalla riittävän suuruisella sopimussakkoehdolla. Mainittujen purkavien ehtojen poissulkeminen on myös linjassa kiinteistölautakunnan aiemmin tekemien päätösten kanssa.

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2009 (215 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontin esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 23.4.2012 (80 §) vuokrata Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten AK-tontin 20029/10 ajaksi 16.4.2012 - 15.10.2012.

Suunnitelmien hyväksyminen

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 27.4.2012 (91 §) hyväksyä Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille myytävää tonttia 20029/10 koskevat Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n laatimat piirustukset. Päätöksen mukaan tontin kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (5 700 k-m²) käytetään 5 678 k-m². Asuntojen keskipinta-ala on 82 h-m², joka täyttää kiinteistölautakunnan 9.6.2009 (344 §) varausehtojen muuttamista ja tarkentamista koskevan päätöksen vaatimuksen, jonka mukaan omistusasuntotuotannossa tontille rakennettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m².

Energiatehokkuusselvitys

Kaupungin ja Lemminkäisen välillä allekirjoitetun toteutussopimuksen sekä tonttia koskevan varauspäätöksen ehtojen mukaan varauksensaajan tulee suunnittelussa ja rakentamisessa pyrkiä nykyistä (tilanne 2008) normitasoa tehokkaammin energiaa säästäviin ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä ottamaan huomioon rakennuksen koko käyttöajan energiakulutus. Tarjouspyynnön ja



toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti Lemminkäinen on velvollinen toimittamaan viimeistään hakiessaan tontin myyntiä selvityksen siitä, miten edellä mainittu vaatimus on otettu huomioon kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lemminkäinen on toimittanut tonttiosastolle tontille rakennettavan rakennuksen energiaselvityksen (Optiplan Oy, 26.3.2012) ja siihen liittyvän energiatodistuksen sekä ekologiselvityksen (Optiplan Oy, 30.5.2012).

Saadun selvityksen perusteella voidaan todeta, että tontille rakennettava rakennus täyttää energiatehokkuusluokan B vaatimukset, joka ylittää vuoden 2008 normitason sekä todennäköisesti myös vuoden 2010 alusta voimaan tulleiden tiukentuneiden normien mukaisen vähimmäistason. Optiplan Oy:n laatiman selvityksen mukaan Asunto Oy Saukonpaaden Merituuli:n keskimääräisen asukkaan vuotuinen hiilijalanjälki on arviolta noin 20 % keskimääräistä ruoholahtelaista pienempi. Hiilijalanjäljen muodostumiseen vaikuttavat mm. kohteen sijoittuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kattavien palveluiden läheisyyteen, laadukkaat rakennusmateriaalit, alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä sekä asuintilojen energiankulutus, jonka arvioidaan olevan noin 4 % pienempi kuin voimassa olevien rakentamismääräysten vertailuarvoilla toteutetun ratkaisun energiankulutus.

Saatujen selvitysten perusteella esittelijä katsoo, että Lemminkäinen on täyttänyt toteutussopimuksessa ja tarjouspyynnössä asetetut rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta koskevat vaatimukset eikä estettä tontin myynnille tältä osin ole.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2004 hyväksyä Länsisataman Saukonpaaden alueen asemakaavan muutoksen nro 11030, joka on tullut voimaan 26.11.2004.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20029/10. Tontin rakennusoikeus on 5 700 k-m², josta on toteutettava liiketiloina vähintään 200 k-m². Tämän lisäksi yhteensä 600 m² rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin. Rakennuksen tulee olla enintään 6-kerroksinen ja puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla on käytettävä kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap /150 k-m² mukaan ja autopaikat sijoitetaan osittain maantasoisena LPA-tontille 20029/11 ja osittain tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.



Tontin 20029/10 pinta-ala on 2 157 m² ja osoite Saukonpaadenranta 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.7.2009.

Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta on liitteenä.

Maaperätiedot

Tontin perustamisolosuhteet ovat varsin haastavat. Perustamistapana käytetään pudotustiivistystä ja anturaperustusta. Tontilla ei ole syytä epäillä maaperän piilaantuneisuutta.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2009 (215 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistönkaupan esisopimukset ja myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 10 Oy Alfred A. Palmberg Ab:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun seuraavien perusteiden mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja ehdoin:

- Kulloinkin kyseessä olevan tontin kauppahinta on 33,71 prosenttia kyseiselle tontille rakennettavien asuinrakennusten, työ- ja liiketilojen, muiden mahdollisten tilojen sekä tonttia palvelemaan toteutettavien autopaikkojen, taikka edellä mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden, yhteenlasketusta velattomasta kokonaismyyntihinnasta.

- Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti. Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa prosenttiosuutta.

- Mikäli kulloinkin kyseessä olevalle tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. lopullinen velaton kokonaismyyntihinta ei ole kaupantekohetkellä tiedossa, kauppahinta määritetään parhaan käytössä olevan tiedon mukaan laaditun velattoman kokonaismyyntihinta-arvion perusteella.

Mikäli kohteen lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää kauppahinnan määräytymisen perusteena olevan kokonaismyyntihinta-arvion, kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylitystä vastaavasti. Mahdollista liikaa suoritettua kauppahintaa ei palauteta.

- AK-tonttia 20029/10 koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa ja kiinteistönkaupat tehdä viimeistään 31.5.2012 mennessä.

- Kiinteistölautakunta voi myöntää määräaikoihin pidennystä. Kauppahinnalle maksetaan tällöin korkoa 3 prosentin vuotuisen koron



mukaan alkuperäistä määräpäivää seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

- Muilta osin noudatetaan kaupungin kiinteistönkaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä lautakunnan mahdollisesti päättämiä tarkentavia kauppahinnan määräytymisperiaatteita.

Kauppahinta

Lemminkäinen on hakiessaan tontin 20029/10 ostoa antanut kaupungille arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiheen sekä luettelon myytävistä autopaikoista ja muista tiloista. Mainittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on 29 928 000 euroa, jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuisi edellä mainitun prosenttiosuuden (33,71) perusteella 10 088 729 euroa, joka vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 1 769,95 e/k-m².

Arvonlisäverokannan korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu on huomioitu tontin kauppahinnassa kiinteistökaupan esisopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvonlisäverokannan korotuksesta johtuva tontin kauppahinnan alennus on yhteensä 47 727 euroa.

Ostaja on maksanut kaupungille esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi käsirahan, joka on neljäsataatuhatta (400 000) euroa. Esisopimuksen mukaisesti käsiraha on osa kauppahintaa ja vähennetään tontin lopullisen tonttikaupan kauppahinnasta. Ostaja on maksanut käsirahan kaupungin pankkitilille nro 200118-205059 / Nordea (maksutunnus To 5556).

Edellä esitetyn arvonlisäverokannan korotuksesta johtuvan kauppahinnan alennuksen ja ostajan maksaman käsirahan jälkeen ostajan maksettavaksi jää yhdeksänmiljoonaa kuusisataaneljä-kymmentäyksituhatta ja kaksi (9 641 002) euroa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Saukonpaaden Merituuli (Y-tunnus 2427670-6) on merkitty kaupparekisteriin 9.9.2011.



28.06.2012

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä viereisen AK-tontin 20029/9 sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Mainitut ehdot ja muut lisäehdot perustuvat tarjouspyyntöön, toteutussopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimukseen edellä esitettyjä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistönkaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta

Otteet

Ote
Ostaja

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 23.04.2012 § 80

HEL 2012-006014 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Saukonpaadenranta 14

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin



nro 10 (os. Saukonpaadenranta 14) Asunto Oy Saukonpaaden Merituulille rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1120-216

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Saukonpaaden Merituuli (Y-tunnus 2427670-6) %
Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu (Y-tunnus 2138251-1)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontti nro 10 (os. Saukonpaadenranta 14, pinta-ala 2 157 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

16.4.2012-15.10.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva kiinteistönkauppa tehdään.

Vuokra

24 839 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa)

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään vuokra-alueen kiinteistön kaupan yhteydessä 12 420 euroa/kuukausi, mikäli vuokra-alueen kiinteistön kauppa tehdään aiemmin kuin 2 kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää 2 kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Laskun eräpäivä

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.



2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen kuin vuokra-alueen omistusoikeus on kiinteistön kaupalla siirtynyt vuokralaiselle.

Vuokra-alueen rakentaminen tulee aloittaa 30.6.2012 mennessä, ellei kiinteistölautakunta myönnä vuokralaisen erillisen hakemuksen perusteella jatkoaikaa. Vuokralainen on kuitenkin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen tekemään vuokranantajan kanssa vuokra-alueen luovuttamista koskevan kiinteistön kaupan.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 7.4.2008 (508 §) voimassa olevilta osin sekä kiinteistölautakunnan päätöstä 3.2.2009 (62 §) eräistä varausehtojen muutoksista.

Tässä vuokrauksessa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, vuokralainen on edelleen osaltaan velvollinen vuokra-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on vuokra-alueen osalta määrätty.

4

Vuokra-alueelle rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Arkkitehtuuritoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tontteja 20029/9 ja 10 koskevaa voittanutta kilpailuehdotusta ("Vesihiiši") tai vähintäänkin kyseisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Voittaneen kilpailuehdotuksen jatkokehittelyn sekä vuokra-alueen rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.



Mahdollisista voittaneeseen kilpailuehdotukseen jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Länsisatamaprojektin ja Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä tonttiosaston kanssa.

5

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 2 280 euroa (Alv 0 %), joka arvonnalisäverollisena (Alv 23 %) on 2 804,40 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

6

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11030 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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

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

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista vuokra-alueen rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä viereisen AK –tontin 20029/9 kanssa sekä esittämään rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.



Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa vuokra-alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä osin LPA –tontille 20029/11. Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan po. LPA –tontin Helsingin kaupungilta kaupungin määräämin ehdoin.

9

Vuokranantaja varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää vuokra-alueen kauppakirjaan kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet.

Vuokranantaja varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita vuokra-alueella, edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä luovutussopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

10

Vuokra-alueen kauppakirjaan sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan seuraava rasiteluonteinen ehto:

Vuokralaisella on vuokra-aikana korvauksetta oikeus käyttää asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisesti hälytysajoneuvoille ja pihanhoidolle osoitettua Saukonpaadenpuiston alueen osaa pelastustienä ja pihanhoidotarkoituksiin. Korttelin nro 20029 muilla asuinkerrostalotonteilla (AK) on vastaava oikeus.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan po. pelastustien ja pitämään sen kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapito sisältää tällöin myös rakenteellisen kunnossapidon.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan yhdessä muiden kyseistä pelastustietä käyttävien tonttien kanssa sopimaan tarkemmin po. alueen kuntoonpanosta sekä kunnossapidosta ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan asiasta myös rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sekä suorittamaan mahdolliset katu- ja puisto-osaston määräämät maksut sekä noudattamaan katu- ja puisto-osaston mahdollisesti antamia



ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralaisen edellä esitetty rasiteluonteinen oikeus ei saa estää eikä tarpeettomasti rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä alueena.

11

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

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

12

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

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana. Vuokralaisen tulee tältä osin huomioida erityisesti se, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä tarjouspyynnössä on tältä osin todettu (kohta 3.5.5.).

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

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

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisensuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston



(projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja vastaisuudessa Jätkäsaaren alueelle laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy (yhdyshenkilö Olli Linnossuo, puhelin 040-7733080).

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

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

14

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

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

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä, sijoittelusta ja muista käyttöehdoista. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden



putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien jätteenkeräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.

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

Vuokralainen on velvollinen edellä mainittua varten tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja käyttösopimukset sekä muut mahdollisesti vaadittavat sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakemerkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan osakemerkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiölle sen ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokra-alueen jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontti 20029/10 rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

15

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä suunnittelemaan ja toteuttamaan Saukonpaaden alueen kiinteistöjä palvelevat muuntamotilat AK-tontille 20029/10. Muuntamon tilatarve on noin 15-20 m². Muuntamotilat on sijoitettava alueelle määritetyn tulvarajan yläpuolelle. Tilat on muutoinakin suunniteltava yhteistyössä Helen Sähköverkko Oy:n kanssa ja sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Helen Sähköverkko Oy vuokraa po. tilat tonttia 20029/10 omistamaan perustetulta yhtiöltä pitkäaikaisella noin 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tilojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti ja vuokrauksessa noudatetaan Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamia vuokraehtoja.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista



28.06.2012

vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16

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

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon (esim. Johanna Hytönen, puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

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

17

Mikäli Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut edellä mainittuun toteutussopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus seuraamuksista pidättäytyä tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Lemminkäinen on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksista pidättäytyä kokonaisuudessaan vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli kaupunki irtisanoo po. toteutussopimuksen.

18

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

19

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



Tämän sopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta vuokranantajan oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen ja vuokra-aluetta koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen perusteella.

20

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-5 §, 2 §, 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11 §, 16 §, 17.4-10 § sekä 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisätiedot

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



§ 399

Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen ja rakentamisen aloittamisen määräajan jatkaminen (Länsisatama, Saukonpaasi, tontti 20029/9)

HEL 2012-006008 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Saukonpaadenranta 16

Päätös

A

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 (os. Saukonpaadenranta 16, pinta-ala 1 829 m²) kiinteistökaupan esisopimusta Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä seuraavasti:

1

Tontin 20029/9 kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 15.12.2012.

2

Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja.

B

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 (os. Saukonpaadenranta 16, pinta-ala 1 829 m²) toteutussopimusta Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä seuraavasti:

1

Tontin 20029/9 rakentaminen on aloitettava viimeistään 15.1.2013. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

2

Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg



Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 (196 §) hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on tontin 20029/9 osalta määrätty.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto
Hakija

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 (os. Saukonpaadenranta 16, pinta-ala 1 829 m²) kiinteistökaupan esisopimusta Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä seuraavasti:

1

Tontin 20029/9 kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 15.12.2012.

2

Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 (os. Saukonpaadenranta



16, pinta-ala 1 829 m²) toteutussopimusta Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä seuraavasti:

1

Tontin 20029/9 rakentaminen on aloitettava viimeistään 15.1.2013. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

2

Muilta osin noudatetaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 (196 §) hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on tontin 20029/9 osalta määrätty.

Tiivistelmä

Lemminkäinen Talo Oy:lle (jäljempänä "Lemminkäinen") on tarjouskilpailun perusteella varattu mm. Länsisataman Saukonpaadessa sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20029/9, jonka rakennus-oikeus on 4 100 k-m². Kilpailun ehtojen mukaan tarjouskilpailun voittaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan po. AK-tontille 20029/9 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Kaupungin ja Lemminkäisen välillä marraskuussa 2009 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan rakennuttaja sitoutuu ostamaan po. tontin viimeistään 31.5.2012 mennessä. Samassa yhteydessä allekirjoitetun mm. tonttia 20029/9 koskevan toteutussopimuksen ja tarjouspyynnön ehtojen mukaan tontin 20029/9 rakentaminen tulisi aloittaa 30.6.2012 mennessä.

Esittelijä

Hakemus

Lemminkäinen Talo Oy pyytää 30.5.2012 päivätyllä hakemuksella, että tontin 20029/9 kiinteistökaupan esisopimusta muutettaisiin siten, että tontin 20029/9 kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 15.12.2012. Samalla Lemminkäinen esittää, että tonttia koskevan toteutussopimuksen ehtoja muutetaan siten, että tontin 20029/9 rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään 15.1.2013. Lisäksi Lemminkäinen esittää, että kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 5 mainittua viivästyskorkoa (3 %) kohtuullistettaisiin tontin osalta niin,



että ostaja maksaisi kauppahinnalle korkoa 0,5 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräpäivää (31.5.2012) seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Muilta osin noudatettaisiin esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtoja.

Perustelut määräaikojen jatkamiselle

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2009 (215 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistönkaupan esisopimuksen ja myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 Oy Alfred A. Palmberg Ab:lle (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun mm. ehdoin, että tonttia 20029/9 koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa ja kiinteistönkaupat tehdä viimeistään 31.5.2012. Kiinteistölautakunnalla on edelleen toimivalta myöntää määräaikaan pidennystä, jolloin kauppahinnalle tulee maksaa korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräpäivää seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Kiinteistökaupan esisopimuksen kohdan 5 mukaan mahdollisissa määräaikojen pidentämistilanteissa on samalla sovittava tontin rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä. Tämä edellyttää tonttia koskevassa toteutussopimuksessa rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan jatkamista.

Lemminkäinen Talo Oy esittää perusteluina edellä mainittujen määräaikojen pidentämiselle, että tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa ja esisopimuksessa määritellyt tontin ostoajat sekä toteuttamisen aloitusajat osoittautuivat tontin 20029/9 osalta liian kireiksi. Tonteilta 20029/15, 13 ja 12 saatujen kokemusten jälkeen on perusteltua olettaa, että jäljellä olevat, yhä korkeampitasoiset omistusasunnot vaativat väljemmän aikataulun. Edelleen Lemminkäisen mukaan rakentajasta riippumattomia esteitä ovat olleet katu- ja aluerakentamisen sekä kunnallistekniikan viivästyminen alkuperäisestä aikataulusta.

Esittelijä katsoo, että asiaa arvioitaessa tulee hakemuksessa esitettyjen perusteiden ohella ottaa huomioon myös se, että korttelin nro 20029 toteuttaminen on edellä mainittujen tonttien 20029/15, 13 ja 12 osalta edennyt suunnitellussa aikataulussa. Näin ollen on syytä olettaa, että esitetyllä määräaikojen pidentämisellä ei käytännössä tule olemaan vaikutusta Saukonpaaden korttelin nro 20029 rakentamisen loppuun saattamisen kannalta.

Kiinteistölautakunnalla on edellä mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla toimivalta päättää määräaikojen jatkamisesta sekä



kiinteistökaupan esisopimuksen että toteutussopimuksen osalta.

Lautakunta päättäneen hyväksyä ehdotuksen edellä mainitut perustelut huomioon ottaen.

Esisopimuksen mukaisen koron periminen

Esittelijä katsoo, että kiinteistönkaupan esisopimuksen kohdassa 5 mainittua korkoa ei ole syytä kohtuullistaa Lemminkäisen hakemuksen mukaisesti. Perusteena on se, ettei esisopimuksen mukaan määräytyvää 3 prosentin korkoa voida ostajan kannalta pitää kohtuuttomana.

Näin ollen esittelijä katsoo, ettei kiinteistönkaupan esisopimusta ole perusteltua muuttaa muilta osin. Myös toteutussopimuksen osalta voidaan muilta osin noudattaa aiemmin päätettyjä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto
Hakija

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 23.04.2012 § 79

HEL 2012-006008 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Saukonpaadenranta 16

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20029 tontin nro 9 (os. Saukonpaadenranta 16) Asunto Oy Helsingin Ruorille



rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1120-217

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Ruori (Y-tunnus 2427675-7) % Lemminkäinen
Talo Oy Pääkaupunkiseutu (Y-tunnus 2138251-1)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro
20029 tontti nro 9 (os. Saukonpaadenranta 16, pinta-ala 1 829 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

16.4.2012-15.10.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva
kiinteistön kauppa tehdään.

Vuokra

17 867 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa)

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään vuokra-
alueen kiinteistönkaupan yhteydessä 8 934 euroa/kuukausi, mikäli
vuokra-alueen kiinteistönkauppa tehdään aiemmin kuin 2 kuukauden
kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää 2
kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Laskun eräpäivä

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää
vuokraoikeutta toiselle.



2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen kuin vuokra-alueen omistusoikeus on kiinteistön kaupalla siirtynyt vuokralaiselle.

Vuokra-alueen rakentaminen tulee aloittaa 30.6.2012 mennessä, ellei kiinteistölautakunta myönnä vuokralaisen erillisen hakemuksen perusteella jatkoaikaa. Vuokralainen on kuitenkin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen tekemään vuokranantajan kanssa vuokra-alueen luovuttamista koskevan kiinteistön kaupan.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 7.4.2008 (508 §) voimassa olevilta osin sekä kiinteistölautakunnan päätöstä 3.2.2009 (62 §) eräistä varausehtojen muutoksista.

Tässä vuokrauksessa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, vuokralainen on edelleen osaltaan velvollinen vuokra-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta toteutus sopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, Helsingin kaupungin ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (nyk. Lemminkäinen Talo Oy) välillä 19.11.2009 allekirjoitetusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä korttelin nro 20029 tarjouspyynnössä on vuokra-alueen osalta määrätty.

4

Vuokra-alueelle rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Arkkitehtuuritoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tontteja 20029/9 ja 10 koskevaa voittanutta kilpailuehdotusta ("Vesihäisi") tai vähintäänkin kyseisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Voittaneen kilpailuehdotuksen jatkokehittelyn sekä vuokra-alueen rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Mahdollisista voittaneeseen kilpailuehdotukseen jatkosuunnitteluun



yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Länsisatamaprojektin ja Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä tonttiosaston kanssa.

5

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 640 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 2 017,20 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

6

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11030 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista vuokra-alueen rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä viereisen AK –tontin 20029/10 kanssa sekä esittämään rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.



Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa vuokra-alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä osin LPA –tontille 20029/11. Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan po. LPA –tontin Helsingin kaupungilta kaupungin määräämin ehdoin.

9

Vuokranantaja varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää vuokra-alueen kauppakirjaan kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet.

Vuokranantaja varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita vuokra-alueella, edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä luovutussopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

10

Vuokra-alueen kauppakirjaan sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan seuraava rasiteluonteinen ehto:

Vuokralaisella on vuokra-aikana korvauksetta oikeus käyttää asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisesti hälytysajoneuvoille ja pihanhoidolle osoitettua Saukonpaadenpuiston alueen osaa pelastustienä ja pihanhoitotarkoituksiin. Korttelin nro 20029 muilla asuinkerrostalotonteilla (AK) on vastaava oikeus.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan po. pelastustien ja pitämään sen kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapito sisältää tällöin myös rakenteellisen kunnossapidon.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan yhdessä muiden kyseistä pelastustietä käyttävien tonttien kanssa sopimaan tarkemmin po. alueen kuntoonpanosta sekä kunnossapidosta ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan asiasta myös rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sekä suorittamaan mahdolliset katu- ja puisto-osaston määräämät maksut sekä noudattamaan katu- ja puisto-osaston mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä.



Vuokralaisen edellä esitetty rasiteluonteinen oikeus ei saa estää eikä tarpeettomasti rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä alueena.

11

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

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

12

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

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana. Vuokralaisen tulee tältä osin huomioida erityisesti se, mitä kiinteistölautakunnan 31.3.2009 hyväksymässä tarjouspyynnössä on tältä osin todettu (kohta 3.5.5.).

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

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

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisensuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien



ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja vastaisuudessa Jätkäsaaren alueelle laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy (yhdyshenkilö Olli Linnossuo, puhelin 040-7733080).

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

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

14

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

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

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä, sijoittelusta ja muista käyttöehdoista. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien jätteenkeräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen



pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.

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

Vuokralainen on velvollinen edellä mainittua varten tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja käyttösopimukset sekä muut mahdollisesti vaadittavat sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakemerkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan osakemerkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiölle sen ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokra-alueen jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontti 20029/9 rakennuksineen myöhemmin luovutetaan kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

15

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

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon (esim. Johanna Hytönen, puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

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



16

Mikäli Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut edellä mainittuun toteutussopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Lemminkäinen on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli kaupunki irtisanoo po. toteutussopimuksen.

17

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

18

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

Tämän sopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta vuokranantajan oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen ja vuokra-aluetta koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen perusteella.

19

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-5 §, 2 §, 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11 §, 16 §, 17.4-10 § sekä 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisätiedot

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



§ 400

**Kiinteistön ostaminen ja vaihto Kirkkonummen Kantvikissa
(Strömsby, 257-481-1-79, 257-481-1-123)**

HEL 2012-009115 T 10 01 00

Sjöhemintie 10-14

Päätös

A

Lautakunta päätti tehdä Dagmar Konstantia ja Hjalmar Valdemar Sjöholmin jakamattomien kuolinpesien kanssa esisopimuksen kiinteistöä Sjöhem 257-481-1-79 koskevasta kiinteistöjärjestelystä, joka sisältää kiinteistön kauppaa, vaihtoa ja rasitejärjestelyjä. Järjestelyn tavoitteena on perinnönjaolla ja kaupalla sekä vaihdolla saada aikaan tilanne, jossa kaksi osakkaista saa erotettua itselleen määrälän omistamansa rakennuksen ympäriltä ja muut yhteisesti tai erikseen myyvät yhteensä noin 1,69 ha:n kokoiset määrälänsä rakennuksineen Helsingin kaupungille seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta/vastike muodostuu seuraavasti:

- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 225 000 euroa, josta 205 000 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja 20 000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.
- ***** saa vaihdossa noin 3 020 m²:n suuruisen määrälän kiinteöstä Kantviikin satama 257-481-1-123 (vaihtoarvo 195 000 euroa) sekä 6 000 euron suuruisen välirahan, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** kaivon menettämisestä 3 500 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** kaivon menettämisestä 3 500 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.



***** jää rakennustensa ja pihapiirinsä hallintaoikeus 30.8.2014 saakka. Myyjät vastaavat hallinta-aikanaan pihapiirin ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjillä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

3. Esisopimus purkautuu, elleivät kuolinpesien osakkaat 31.12.2012 mennessä ole suorittaneet järjestelyn edellytyksenä olevaa perinnönjakoa. Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa perinnönjaon suorittamisesta.

4. Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevasta esisopimusluonnoksesta ilmeneviä tarkempia ehtoja sekä Helsingin kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osastoa tekemään esisopimuksen mukaiset lopulliset kaupat ja vaihdon, suorittamaan korvaukset kaivon menettämisestä sekä tekemään tarvittavia vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos - Förföpsavtalet
- 2 Tarjous - Offerten
- 3 Kartat - Kartorna

Otteet

Ote
Myyjät

Hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

A



Lautakunta päättäneen tehdä Dagmar Konstantia ja Hjalmar Valdemar Sjöholmin jakamattomien kuolinpesien kanssa esisopimuksen kiinteistöä Sjöhem 257-481-1-79 koskevasta kiinteistöjärjestelystä, joka sisältää kiinteistön kauppaa, vaihtoa ja rasitejärjestelyjä. Järjestelyn tavoitteena on perinnönjaolla ja kaupalla sekä vaihdolla saada aikaan tilanne, jossa kaksi osakkaista saa erotettua itselleen määrällään omistamansa rakennuksen ympäriltä ja muut yhteisesti tai erikseen myyvät yhteensä noin 1,69 ha:n kokoiset määrällänsä rakennuksineen Helsingin kaupungille seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta/vastike muodostuu seuraavasti:

- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 65 000 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** 225 000 euroa, josta 205 000 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja 20 000 euroa hallinnan luovutuksen yhteydessä. Pidätetystä kauppahinnasta ei suoriteta myyjälle korkoa.
- ***** saa vaihdossa noin 3 020 m²:n suuruisen määrällään kiinteöstä Kantviikin satama 257-481-1-123 (vaihtoarvo 195 000 euroa) sekä 6 000 euron suuruisen välirahan, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** kaivon menettämisestä 3 500 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- ***** kaivon menettämisestä 3 500 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

***** jää rakennustensa ja pihapiirinsä hallintaoikeus 30.8.2014 saakka. Myyjät vastaavat hallinta-aikanaan pihapiirin ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Myyjillä on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti Helsingin kaupungille 30 päivää ennen luovuttamista.

3. Esisopimus purkautuu, elleivät kuolinpesien osakkaat 31.12.2012 mennessä ole suorittaneet järjestelyn edellytyksenä olevaa perinnönjakoa. Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa perinnönjaon suorittamisesta.



4. Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevasta esisopimusluonnoksesta ilmeneviä tarkempia ehtoja sekä Helsingin kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osastoa tekemään esisopimuksen mukaiset lopulliset kaupat ja vaihdon, suorittamaan korvaukset kaivon menettämisestä sekä tekemään tarvittavia vähäisiä tarkistuksia.

Tiivistelmä

Kyseessä on Helsingin maille Kirkkonummen Kantvikiin kaavaillun pienvenesataman ja siihen liittyvien veneiden talvisäilytys-, huolto- ja myyntitoiminnan suunnittelua helpottavan ja toiminnan tehokkuutta parantavan maa-alueen hankkimisesta. Ostettava alue kuuluu edellä mainitun pienvenesatamahankkeen sisältävään, vireillä olevaan Prikiranta-nimiseen asemakaava-alueeseen.

Hankinta tehdään esisopimuksen kautta, koska useiden kuolinpesien omistaman maa-alueen sisäisten omistusjärjestelyjen toteuttaminen edellyttää kaupungin hankinta/kiinteistöjärjestelypäätöstä.

Esittelijä

Tarjous

Kuolinpesien osakkaiden kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on liitteenä nro 2. Kuolinpesien osakkaat ovat hyväksyneet liitteen nro 1 esisopimusluonnoksen.

Kiinteistötiedot

Kiinteistö sijaitsee Kantvikin Strömsbynlahden eteläpuolella, kaupungin omistamien maiden välissä ja Kantvikin bulkkisataman vieressä. Kiinteistölle on kulku satamaan kapean Sjöhemintie-nimisen sorapintaisen tien kautta. Kiinteistön kartat ovat liitteessä nro 3.

Ostettavan alueen koko on noin 1,69 ha. Maastoltaan se on pääosin melko tasaista pihaa ja metsää eteläreunan ollessa alavaa, Djupuddintie-nimiseen yksityistiehen rajoittuvaa niittyä. Ostettavalla alueella sijaitsee kaksi omakotitaloa, kooltaan noin 60 ja 75 brm², sekä kesäkäytössä oleva noin 50 brm²:n mökki talousrakennuksineen. Rakennusten kunto vaihtelee välttävästään hyvin tyydyttävään ja varustetaso vaatimattomasta tavanomaiseen. Kiinteistön asuin- ja kesämökkirakennuksilla on yhteinen, ostettavalla määräalalla sijaitseva kaivo.



Kaupunki luovuttaa vaihdossa ***** noin 3 020 m²:n suuruisen rannalla sijaitsevan määräalan, joka sijaitsee noin 100 metriä satama-alueen eteläpuolella. Maastoltaan se on alavahkoa, loivasti länteen viettävää piha-aluetta. Määräalalla sijaitsee vaatimaton ja yleiskunniltaan välttävä noin 75 brm²:n kokoinen matalahkolla kellarilla varustettu omakotitalo sekä noin 20 brm²:n kokoinen rantasauna. Omakotitalon kellarissa on ollut vesi- ja kosteusvahinkoja ja sen sisustus on purettu. Savupiippu ei ole käyttökunnossa. Rakennuksen sähköliittymä on nykyaikaisen ympärivuotisen asumisen kannalta alimittainen. Määräalalta puuttuu kaivo sekä nykymääräykset täyttävät jäteveden käsittelyjärjestelmät.

Kiinteistö ja kaupungin vaihtona käyttämä määräala ovat voimassa olevassa Kirkkonummen kunnan yleiskaavassa 2020 lähivirkistysaluetta (VL), joka sijaitsee satama-alueen (LS) ja yritystoiminnan alueen (PT) vieressä. Yleiskaavamääräysten mukaan alueelle sallitaan asuntojen rakentamista niille kiinteistöille, jotka yleiskaavan voimaan tullessa vuonna 1999/2000 olivat asuinkäytössä. Asuntojen lukumäärää ei kuitenkaan saa lisätä eikä vapaa-ajan rakennuksia saa muuttaa asuinkäyttöön. Alue ei ole asemakaavoituksen piirissä. Alueelle on päätetty laatia Prikiranta-niminen asemakaava, jonka ennakoidaan valmistuvan vuodenvaihteen 2013 - 2014 tienoilla.

Neuvottelutulos ja sopimusehdot

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen määräalan ostamisesta kaupungille. Kaupungin maksama kokonaiskauppahinta kustannuksen korvauksineen on 628 000 euroa, josta 195 000 euroa suoritetaan vaihtona. Rakennusten osuus kauppa/vaihtohinnasta on niiden teknisen nykyarvon perusteella noin 135 000 euroa, jolloin maapohjan osuudeksi saadaan noin 493 000 euroa eli noin 29 euroa/maa-m². Koko kauppahinnalle laskettuna maapohjan hankinta-arvo vastaa noin 37 euroa/maa-m².

***** pidättävät itsellään rakennustensa ja pihapiirinsä hallintaoikeuden 31.8.2014 saakka kaupungin tavanomaisin kauppaehdoin.

Tarkoituksena on sulkea Sjöhemintie ja poistaa kiinteistön kaivo käytöstä, kun alue otetaan kaavailtuun käyttöön. Sopimukseen on siksi sisällytetty vaihdossa luovutettavan määräalan ja kahdelle osakkaalle jäävien rantakiinteistöjen kulkua ja vedenhankintaa turvaavia rasitejärjestelyjä. Kaupunki sitoutuu jättämään vähintään 15 metriä leveän suojavyöhykkeen näiden rantakiinteistöjen ja kaavailtujen pienvenetoimintojen väliin.



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

Kaupan perustelut

Kiinteistön hankinta helpottaa kaupungin maille Kirkkonummen Kantvikiin kaavaillun pienvenesataman ja siihen liittyvien veneiden talvisäilytys-, huolto- ja myyntitoiminnan suunnittelua ja parantavat sen toimintaedellytyksiä ja tehokkuutta. Hankittava alue rajoittuu lähes kokonaan kaupungin omistamiin maihin.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Kantvikissa noin 63 ha maata. Helsingin maanomistus ilmenee karttaliitteestä nro 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos - Förlöpsavtalet
- 2 Tarjous - Offerten
- 3 Kartat - Kartorna

Otteet

Ote
Myyjät

Hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 2
Liite 3



§ 400

Köp och byte av fastighet i Kyrkslätt Kantvik (Strömsby, 257-481-1-79, 257-481-1-123)

HEL 2012-009115 T 10 01 00

Sjöhemsvägen 10-14

Beslut

A

Nämnden beslöt att med Dagmar Konstantia och Hjalmar Valdemar Sjöholms odelade dödsbon ingå ett föravtal om fastighetsarrangemang gällande Sjöhem-benämnda fastighet 257-481-1-79. Arrangemanget innehåller fastighetsköp, fastighetsbyte och servitutarrangemang. Målet med arrangemanget är att medelst arvsskifte, köp och byte få till stånd en situation där två delägare tilldelas varsitt markområde runt sina hus och de övriga, tillsammans eller skilt, säljer ett område på sammanlagt ca 1,69 ha jämte byggnader till Helsingfors stad på följande villkor:

1. Köpesumman/vederlaget är:

- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 225 000 euroa, varav 205 000 euro betalas vid köpetillfället och 20 000 euro då besittningen överläts. På den obetalda köpeskillingen betalas ingen ränta.
- ***** får som byte ett ca 3 020 m² stort outbrutet område av fastigheten Kantviikin satama 257-481-1-123 (bytesvärde 195 000 euro) samt en mellanskillnad på 6 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** får som ersättning för mistande av brunn 3 500 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** får som ersättning för mistande av brunn 3 500 euro, som betalas vid köpetillfället.

***** bibehåller besittningsrätten till sina byggnader och gårdstun till den 30.8.2014. De svarar under besittningstiden för alla drift-, skötsel- och reparationskostnader på de byggnader och gårdstun de besitter, fastighetsskatten undantaget. Säljarna kan avsäga sig sin



besittningsrätt genom att skriftligen meddela Helsingfors 30 dagar i förväg.

3. Föravtalet upphävs om dödsboen inte före den 31.12.2012 har förrättat det arvsskifte som fastighetsarrangemanget förutsätter. Det slutliga köpebrevet bör undertecknas inom tre månader från arvsskiftet.

4. I övrigt iakttas de noggrannare villkor som framgår ur föravtalsutkastet i bilaga nr 1 samt Helsingfors stads standardvillkor vid fastighetsköp.

B

Nämnden beviljade fastighetskontorets förvaltningsavdelning rätt att göra de slutliga köpen och bytet, betala ersättningarna för mistande av brunn samt göra nödiga mindre justeringar.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Peter Haaparinne, byråchef, telefon: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Bilagor

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Esisopimusluonnos - Förköpsavtalet |
| 2 | Tarjous - Offerten |
| 3 | Kartat - Kartorna |

Utdrag

Utdrag
Säljarna

Förvaltningsavdelningen

Bilagor till utdrag

Bilaga 1
Omprövning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

A

Nämnden torde besluta att med Dagmar Konstantia och Hjalmar Valdemar Sjöholms odelade dödsbon ingå ett föravtal om fastighetsarrangemang gällande Sjöhem-benämnda fastighet 257-481-1-79. Arrangemanget innehåller fastighetsköp, fastighetsbyte och servitutarrangemang. Målet med arrangemanget är att medelst arvsskifte, köp och byte få till stånd en situation där två delägare tilldelas varsitt markområde runt sina hus och de övriga, tillsammans



eller skilt, säljer ett område på sammanlagt ca 1,69 ha jämte byggnader till Helsingfors stad på följande villkor:

1. Köpesumman/vederlaget är:

- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 65 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** 225 000 euroa, varav 205 000 euro betalas vid köpetillfället och 20 000 euro då besittningen överläts. På den obetalda köpeskillingen betalas ingen ränta.
- ***** får som byte ett ca 3 020 m² stort outbrutet område av fastigheten Kantviikin satama 257-481-1-123 (bytesvärde 195 000 euro) samt en mellanskillnad på 6 000 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** får som ersättning för mistande av brunn 3 500 euro, som betalas vid köpetillfället.
- ***** får som ersättning för mistande av brunn 3 500 euro, som betalas vid köpetillfället.

***** bibehåller besittningsrätten till sina byggnader och gårdstun till den 30.8.2014. De svarar under besittningstiden för alla drift-, skötsel- och reparationskostnader på de byggnader och gårdstun de besitter, fastighetsskatten undantaget. Säljarna kan avsäga sig sin besittningsrätt genom att skriftligen meddela Helsingfors 30 dagar i förväg.

3. Föravtalet upphävs om dödsboen inte före den 31.12.2012 har förrättat det arvsskifte som fastighetsarrangemanget förutsätter. Det slutliga köpebrevet bör undertecknas inom tre månader från arvsskiftet.

4. I övrigt iaktas de noggrannare villkor som framgår ur föravtalsutkastet i bilaga nr 1 samt Helsingfors stads standardvillkor vid fastighetsköp.

B

Nämnden torde bevilja fastighetskontorets förvaltningsavdelning rätt att göra de slutliga köpen och bytet, betala ersättningarna för mistande av brunn samt göra nödiga mindre justeringar.

Sammandrag



Ärendet gäller anskaffning av ett markområde i anslutning till Helsingfors marker i Kyrkslätt Kantvik, där en småbåtshamn jämte vinterförvaring, service och försäljning av båtar planeras. Anskaffningen underlättar planeringen och förbättrar verksamhetens effektivitet. Området hör till Briggstrandens stadsplaneområde. Stadsplaneringen har inletts.

Anskaffningen görs via föravtal, eftersom dödsboens ägoarrangemang kräver stadens beslut om anskaffningen och fastighetsarrangemanget.

Föredraganden

Offerten

Det med dödsboens delägare uppnådda förhandlingsresultatet motsvarar beslutsförslaget. Offerten finns i bilaga nr 2. Dödsboens delägare har godkänt föravtalet i bilaga nr 1.

Fastighetsuppgifterna

Fastigheten ligger söderom Kantvik och Strömsbyviken mellan stadens marker invid Kantvik bulkhamn. Fastigheten nås via Sjöhemsvägen som är en smal grusväg. Fastighetens kartor finns i bilaga nr 3.

Området som staden anskaffar har en areal på ca 1,69 ha. Terrängen är i huvudsak jämn gårdstun och skog. Den södra delen är sank äng som ligger vid Djuppuddsvägen (enskild väg). På anskaffningsområdet finns två egnahemshus på ca 60 och 75 brm² samt en sommarstuga på ca 50 brm². Dessutom finns ett antal ekonomiebyggnader. Byggnadernas skick varierar mellan försvarligt och mycket nöjaktigt och deras standard varierar mellan modest och medelstandard. Fastighetens byggnader har en gemensam brunn som ligger på anskaffningsområdet.

Staden överlåter som byte ett ca 3 020 m² stort outbrutet strandområde åt ***** . Området ligger ca 100 meter söderom hamnen. Terrängen är lågländ gårdsplan som svagt vetter västerut. På området finns ett modest egnahemshus av försvarlig standard samt en strandbastu. Huset på ca 75 brm² har en låg källare. Strandbastun har en areal på ca 20 brm². Egnahemshusets källare har haft vatten- och fuktskador och dess inredning har rivits. Skorstenen är inte i användbart skick. Husets elanslutning är underdimensionerad för året runt boende. Områden saknar brunn och avloppsvattenbehandling, som uppfyller nutida bestämmelser.

Fastigheten och stadens bytesområde är i Kyrksläatts generalplan 2020 närrekreationsområde (VL), som gränsar till hamnområde (LS) och företagsområde (PT). Enligt planebestämmelserna är det tillåtet att



bygga bostäder på de fastigheter, som var i bostadsbruk då generalplanen trädde i kraft 1999/2000. Bostädernas antal får dock ej öka och sommarstugor får icke tas i bostadsbruk. Området saknar detaljplan. Kommunen har inlett stadsplanering av området. Den Briggstranden benämnda stadsplanen torde bli färdig omkring årsskiftet 2013-2014.

Förhandlingsresultatet och avtalsvillkoren

Vid förhandlingarna med markägarna har uppnåtts ett förhandlingsresultat, som motsvarar offerten. Köpesumman är jämte kostnadsersättningar sammanlagt 628 000 euro, varav 195 000 euro erläggs i form av bytesmark. Byggnadernas andel av köpe/bytessumman är på basen av deras tekniska nuvärde ca 135 000 euro. Markens andel är sålunda ca 493 000 euro, vilket motsvarar ca 29 euro/mark-m². Utslaget på den totala köpesumman motsvarar markens anskaffningsvärde ca 37 euro/mark-m².

***** bibehåller besittningsrätten till sina byggnader och gårdstun till den 31.8.2014, på stadens normala köpevillkor.

Meningen är att Sjöhemsvägen stängs och fastighetens brunn tas ur bruk när anskaffningsområdet tas i bruk. I avtalet har man därför kommit överens om väg- och brunn/vattenledningsservitut till förmån för de outbrutna strandområden, som dödsboens delägare erhåller vid arvsskiftet samt via byte. Staden förbinder sig att lämna en minst 15 bred skyddszon mellan strandområdena och den planerade båtverksamheten.

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

Motiveringarna

Anskaffning av området underlättar planeringen av den småbåtshamn jämte vinterförvaring, service och försäljning av båtar, som planeras på stadens marker i Kantvik. Anskaffningen förbättrar även småbåtshamnens funktionalitet och effektivitet. Området gränsar nästan i sin helhet till stadens marker.

Helsingfors äger ca 63 ha mark i Kantvik. Helsingfors markägare framgår ur kartbilaga nr 3.

Föredragande

avdelningschef
Juhani Tuuttila

Upplysningar

Peter Haaparinne, byråchef, telefon: 310 31864



peter.haaparinne(a)hel.fi

Bilagor

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Esisopimusluonnos - Förlöpsavtalet |
| 2 | Tarjous - Offerten |
| 3 | Kartat - Kartorna |

Utdrag

Utdrag

Säljarna

Förvaltningsavdelningen

Bilagor till utdrag

Bilaga 1

Omprövning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



§ 401

Esitys kaupunginhallitukselle Taka-Töölön maanalaisen alueen vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Taka-Töölö, yleiset katu- ja puistoalueet sekä osa korttelista nro 14468)

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu, Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Vuokralainen
Hallinto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään vuokrausperusteiden vahvistamista Töölönkadun pysäköintilaitoksen tarvitsemille Taka-Töölön maanalaisille alueille. Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa 14.



kaupunginosaan (Taka-Töölö) Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle alueelle, pääosin korttelin nro 468 alueelle ja tasojen +/-0 – 16 m väliin. Laitoksen koko olisi noin 39 174 m² ja sinne sijoittuisi noin 800 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensi vuoden kesällä.

Esittelijä

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto on 29.2.2012 hyväksyt 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puistoalueiden sekä maanalaisten tilojen (osa korttelista nro 468 sekä katu- ja puistoalueita) asemakaavan muutoksen nro 12032. Kaava on tullut voimaan 20.4.2012. Asemakaavakartta- ja määräykset, joista selviää pysäköintilaitoksen likimääräinen sijainti, on liitteessä nro 1.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 800 autopaikkaa. Asukkaiden tarpeisiin on osoitettava vähintään 600 autopaikkaa.

Hanketilanne

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy on alkuperäisen varauksensaaja Taitokaari Oy:n perustama yhtiö, jonka tarkoituksena on viimeistellä hankkeen suunnitelmat ja käynnistää hankkeen toteuttaminen, kun alueelle laadittu asemakaavan muutos tulee voimaan. Töölönkadun Pysäköinti Oy (y-tunnus 2404222-1) on rekisteröity 13.5.2011 kaupparekisteriin. Rahoituksen järjestämistä varten yhtiö toivoo luonnosta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehdoista syyskuussa 2012. Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy pyytää, että tehdään 1.7.2012 alkava lyhytaikainen vuokrasopimus suoraan varauksen jatkoksi rakennusluvan hakemista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 2013.

Pysäköintilaitos sijoitetaan kokonaan kaupungin omistamalle alueelle. Alueella vuokralla olevilta hotellitonteilta on saatu suostumukset.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrausperusteet

Edellä mainitun hankkeen rahoitusjärjestelyjä varten tulisi pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittaville kaupungin omistamille maanalaisille alueille määrätä vuokrausperusteet.

Kiinteistölautakunnan mielestä maanalaiset alueet voitaisiin vuokrata Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle 31.12.2071 saakka.

Koska kysymys on tulevasta pääosin alueen asukkaille tarkoitetun yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, tulisi



vuokra määräytyä pääoma-arvon 4,40 euroa/m² mukaan (ind. 100). Tämä vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa 82 euroa/m² (ind. 1864), jolloin 39 174 m²:n pysäköintilaitoksen vuosivuokraksi tulisi noin 161 000 euroa eli noin 200 e/autopaikka/vuosi.

Kaupunginvaltuusto päätti 18.6.2008 käyttää Töölönlahden pysäköintilaitoksen vuokrauksessa pääoma-arvoa 5,40 euroa/m² (ind. 100). Samaa perustetta on käytetty kaupunginvaltuuston päätöksen 12.12.2007 mukaisesti Kampin maalaisten alueiden osalta, joille on toteutettu Kampin Luola Oy yksityinen pysäköintilaitos. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2005 käyttää pääoma-arvoa 5,70 euroa/m² (ind. 100) Stockmann Oyj Abp:lle yksityistä pysäköintilaitosta varten vuokrattujen Mannerheimintien maanalaisten alueiden osalta ja 4,10 euroa/m² (ind. 100) Rock Vallila-pysäköintilaitoksessa syksyllä 2004.

Töölönkadun pysäköintilaitos tulisi pääosin asukaspysäköintikäyttöön ja sen yläpuolinen alue on jo vuokrattu hotellitonteiksi, joten vuokra voisi olla em. pysäköintihalleja kohtuullisempi. Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavassa nro 12032 esitettyjen pysäköintilaitoksen maanpäällisten henkilöyhteyksien ja lähinnä hotellitonteille osoitettujen maanpäällisten teknisten yhteyksien osalta ei tulisi erikseen periä vuokraa. Rakentamisajalta vuokrasta perittäisiin 20 %.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Vuokralainen
Hallinto-osasto



§ 402

**Terästarvike Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen
merkitseminen päättyväksi (Malmi, Pihlajisto, kortteli nro 36061
tontti nro 2)**

HEL 2012-009068 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 T1, Hattelmalantie 2

Päätös

Lautakunta päätti merkitä Terästarvike Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) tontin 36061/2 (pinta-ala 2 042 m²) vuokrasopimuksen (sopimusnro 12659 ja laskutustunnus T1-1-38-75V) päätymään 30.6.2013 seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen perustuksineen puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan päätyttyä.

2

Korvauksena vuokrasopimuksen lyhentämisestä kaupunki maksaa Terästarvike Oy:lle 150 000 euroa. Lisäksi kaupunki maksaa vuokralaiselle rakennuksen purkukulut. Korvaukset maksetaan sen jälkeen, kun rakennus on purettu ja vuokra-alue luovutettu kaupungin hallintaan ehdolla, että purku on suoritettu tonttiosaston hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti ja purkutyö on kilpailutettu tonttiosaston ohjeiden mukaisesti.

3

Mikäli vuokra-alueen nykyiselle toiminnalle toteutettavien korvaavien tilojen rakentaminen viivästyy rakennusluvasta tai muusta Terästarvike Oy:stä riippumattomaasta syystä, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokra-ajan jatkamisesta ja vuokra-ajan lyhentämisestä maksettavan korvauksen pienentämisestä.

4

Vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Selvitysten mukaan Terästarvike Oy:n toiminta ei ole tiettävästi aiheuttanut maaperän pilaantuneisuutta. Vuokralainen ei vastaa maaperässä mahdollisesti olevasta pilaantumisesta, joka on aiheutunut alueella harjoitetusta toiminnasta ennen sen vuokrasopimuksen alkamista. Mikäli tutkimuksissa havaitaan Terästarvike Oy:n vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, yhtiö vastaa kyseiseen pilaantumiseen kohdistuvista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä Terästarvike Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) tontin 36061/2 (pinta-ala 2 042 m²) vuokrasopimuksen (sopimusno 12659 ja laskutustunnus T1-1-38-75V) päättymään 30.6.2013 seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen perustuksineen puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan päätyttyä.

2

Korvauksena vuokrasopimuksen lyhentämisestä kaupunki maksaa Terästarvike Oy:lle 150 000 euroa. Lisäksi kaupunki maksaa vuokralaiselle rakennuksen purkukulut. Korvaukset maksetaan sen jälkeen, kun rakennus on purettu ja vuokra-alue luovutettu kaupungin hallintaan ehdolla, että purku on suoritettu tonttiosaston hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti ja purkutyö on kilpailutettu tonttiosaston ohjeiden mukaisesti.

3

Mikäli vuokra-alueen nykyiselle toiminnalle toteutettavien korvaavien tilojen rakentaminen viivästyy rakennusluvasta tai muusta Terästarvike Oy:stä riippumattomaasta syystä, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokra-ajan jatkamisesta ja vuokra-ajan lyhentämisestä maksettavan korvauksen pienentämisestä.

4

Vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Selvitysten mukaan Terästarvike Oy:n toiminta ei ole tiettävästi aiheuttanut maaperän pilaantuneisuutta. Vuokralainen ei vastaa maaperässä mahdollisesti olevasta pilaantumisesta, joka on aiheutunut alueella



harjoitetusta toiminnasta ennen sen vuokrasopimuksen alkamista. Mikäli tutkimuksissa havaitaan Terästarvike Oy:n vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, yhtiö vastaa kyseiseen pilaantumiseen kohdistuvista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.

Tiivistelmä

Terästarvike Oy on vuokrannut 1.2.1984 tontin 36061/2 osoitteessa Hattelmalantie 2. Tontinvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Alueelle on vahvistunut 26.11.1993 asemakaavan muutos nro 10330, joka mahdollistaa asuin- ja liikerakentamisen nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten sijaan.

Terästarvike Oy:n kanssa on neuvoteltu vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja teollisuus- ja varastorakennuksen purkamisesta, jotta tontti saadaan asuin- ja liikekäyttöön mahdollisimman nopeasti.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus

Tontin 36061/2 vuokrasopimus on tehty 1.2.1984 ja se päättyisi 31.12.2020. Vuosivuokra on ollut noin 6 800 euroa.

Tontti- ja kaavoitustiedot

Tontti sijaitsee Pihlajiston kerrostaloalueella. Alueelle on vahvistunut kaupunginvaltuusto 18.9.1996 hyväksymä ja ympäristöministeriön 25.3.1997 vahvistama asemakaavan muutos nro 10330, joka mahdollistaa asuin- ja liikerakentamisen entisen teollisuus- ja varastorakennuskaavan sijaan. Tonttijaon mukainen uusi tontti 38313/4 on pinta-alaltaan 4 834 m². Tontin suurin sallittu rakennusoikeus on 2300+600 k-m², joista ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan ja toinen sallitun myymäläkerrosalan. Uuden asemakaavan mukaisen tontin muodostus on kesken. Se tulee muodostumaan tontin 36061/2 lisäksi osasta kiinteistöä 91-418-4-58.

Tontilla sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksikerroksinen varastorakennus, joka on yhtiön omassa käytössä. Purkamalla vanha rakennus saadaan asuin- ja liikerakennusoikeus asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Maaperäasiat

Selvitysten mukaan Terästarvike Oy:n toiminta ei ole tiettävästi aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tontilla on ennen Terästarvike Oy:ta toiminut huoltoasema, joka on tuhoutunut tulipalossa. Vuokralainen ei vastaa maaperässä mahdollisesti olevasta



pilaantumisesta, joka on aiheutunut alueella harjoitetusta toiminnasta ennen sen vuokrasopimuksen alkamista. Mikäli tutkimuksissa havaitaan Terästarvike Oy:n vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, yhtiö vastaa kyseiseen pilaantumiseen kohdistuvista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.

Neuvottelut ja sopimuskorvaus

Neuvottelut Terästarvike Oy:n kanssa vuokrasopimuksen lyhentämiseksi on aloitettu noin vuonna 2005.

Sopimuskorvauksen määrittämiseksi on tehty ulkopuolisen kiinteistöarvion lisäksi kaupungin sisäisiä laskelmia. Purkukulujen kustannusarviota varten Terästarvike Oy on pyytänyt tarjouksia alan yrityksiltä.

Neuvottelun tuloksena vuokrasopimuksen lyhentämisestä kaupunki maksaisi Terästarvike Oy:lle 150 000 euroa. Lisäksi kaupunki maksaisi vuokralaiselle rakennuksen purkukulut. Korvaukset maksettaisiin sen jälkeen, kun rakennus on purettu ja vuokra-alue luovutettu kaupungin hallintaan ehdolla, että purku on suoritettu tonttiosaston hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti ja purkutyö on kilpailutettu tonttiosaston ohjeiden mukaisesti.

Neuvotteluissa Terästarvike Oy:lle on löydetty sopiva tontti Tapanilasta, jonne yritys rakentaisi uudet toimitilat. Tontin vuokrauksesta on erillinen vuokrausesitys kiinteistölautakunnan tämän kokouksen esityslistalla.

Esittelijän mielestä vuokrasopimus voitaisiin lyhentää ja korvaus vuokrasopimuksen lyhentämisestä ja rakennuksen purkukuluista maksaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallinto-osasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 403

Tontin vuokraaminen Terästarvike Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilasta (Tapaninkylä, tontti 39375/11)

HEL 2012-008899 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 P2, Hiidenportti 3

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39375 tontin nro 11 (os. Hiidenportti 3, pinta-ala 3 628 m²) Terästarvike Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.8.2012 - 31.7.2042 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 1 361 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 25 369 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.8.2012 - 31.3.2014 on 42 282 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 12 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

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



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

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

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratuokauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

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

5

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on tehty maaperätutkimuksia (Suomen IP-Tekniikka Oy, 2.2.2007), joiden perusteella alue on osittain pilaantunut. Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa tonttiosastolle (ympäristösuunnittelija Kati Valkama, puh. 09-310 36573) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Tonttiosasto tekee ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristökeskukselle. Vuokralaisen tulee esittää ilmoitusta varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä. Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Tonttiosasto maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta ja vastaanottamista ko. maiden



vastaanottopaikkaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

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

6

Vuokralaisen on sovittava tontin 39375/12 vuokralaisen kanssa asemakaavan mukaisen Malmin kauppatielle johtavan ajoliittymän käytöstä ja kunnossapidosta, mikäli liittymää käytetään.

7

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

B

Lautakunta päätti, että kohdan A mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti Terästarvike Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokra-ajan lyhentämistä koskevan vuokrasopimuksen muutoksen kanssa.

(T1139-34)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut hallintokunnat

Päätösehdotus

A



Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39375 tontin nro 11 (os. Hiidenportti 3, pinta-ala 3 628 m²) Terästarvike Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.8.2012 - 31.7.2042 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 1 361 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 25 369 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.8.2012 - 31.3.2014 on 42 282 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 12 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

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

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.



4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

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

5

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on tehty maaperätutkimuksia (Suomen IP-Tekniikka Oy, 2.2.2007), joiden perusteella alue on osittain pilaantunut. Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa tonttiosastolle (ympäristösuunnittelija Kati Valkama, puh. 09-310 36573) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Tonttiosasto tekee ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristökeskukselle. Vuokralaisen tulee esittää ilmoitusta varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä. Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Tonttiosasto maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta ja vastaanottamista ko. maiden vastaanottopaikkaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

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

6



28.06.2012

Vuokralaisen on sovittava tontin 39375/12 vuokralaisen kanssa asemakaavan mukaisen Malmin kauppatielle johtavan ajoliittymän käytöstä ja kunnossapidosta, mikäli liittymää käytetään.

7

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen, että kohdan A mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti Terästarvike Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokra-ajan lyhentämistä koskevan vuokrasopimuksen muutoksen kanssa.

(T1139-34)

Esittelijä

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Terästarvike Oy pyytää, että yhtiölle vuokrattaisiin Tapanilan teollisuusalueen tontti 39375/11 teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Terästarvike Oy on vuonna 1980 perustettu yritys, jonka toimialana on rakennustarvikkeiden tukkukauppa. Yrityksen liikevaihto vuonna 2011 oli noin 6,9 milj. euroa ja se työllistää 20 henkilöä.

Yritys toimii tällä hetkellä kaupungin vuokratontilla Pihlajamäessä. Ko. tontin vuokrasopimuksen lyhentämisestä ja rakennuksen korvaamisesta on esitys toisaalla tällä esityslistalla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 39375/11 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 7.5.1999 vahvistaman ja 18.6.1999 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10574 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY-1). Muodostettavan tontin pinta-ala on 3 628 m² ja sen rakennusoikeus 2 721 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,75.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 39375/11 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.8.2012 - 31.7.2042 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 10 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 186 euroa/k-m² (ind. 1864). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa,



mitä Tapanilan teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa on käytetty.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind 100)	€/k-m ² (ind 1864)	perusvuosi- vuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 1864)
2 721	10	186	1 361	25 369

Maaperäasiat

Vuokra-alueella on tehty maaperätutkimuksia (Suomen IP-Tekniikka Oy, 2.2.2007), joiden perusteella alue on osittain pilaantunut. Pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.

Muut ehdot

Vuokralaisen on sovittava asemakaavan mukaisen tonttiliittymän Malmin kauppatielle hoidosta ja käytöstä yhdessä tontin 39375/12 vuokralaisen kanssa.

Esittelijän mielestä tontti 39375/11 voitaisiin vuokrata Terästarvike Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun edellä esitetyin perustein sekä muutoin tavanomaisin teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 404

**Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen ostamiseksi
Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta (Senaatti-kiinteistöt, 91-
33-254-1, 91-33-317-3, 91-33-316-4 osa, 91-33-316-5 osa, 91-33-316-6
osa)**

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaa 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö



Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaa 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluin, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen



Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

Kauppakirjat

Senaatti-kiinteistöjen kanssa on päästy päätösehdotuksen ja liitteiden nrot 1 - 2 kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen. Kaupat edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja eduskunnan hyväksynät.

Kiinteistötiedot

Malminkartano

Maatalouden tutkimuskeskuksen käytössä ollut tontti 33254/1 sijaitsee Malminkartanon keskivaiheilla, Luutnantinpolun ja rautatien välissä. Pääosin rakentamattomalla noin 21 000 m²:n suuruisella tontilla sijaitsee entinen, vuonna 1952 rakennettu toimitalo sekä vähäarvoinen varasto. Tyhjiillään oleva toimitalo on tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistön kohdekartat ovat liitteessä nro 3.

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOH), jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Kiinteistö kuuluu laadittavana olevaan asemakaavan muutosalueeseen nro 12104.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2012 päättänyt lähettää muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa kiinteistölle ehdotetaan 22 100 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK), josta 2 130 k-m² kohdistuu suojeltavaksi esitettyyn maatalouden tutkimuslaitoksen entiseen toimitaloon. Sen jyrkät runkorakenne vaikeuttaa suojeluesityksen ohella talon muuttamista asuinkäyttöön siten, että rakennuksen taloudellinen arvo jää vähäiseksi.

Asemakaavan muutoksen ennakoidaan vahvistuvan vuoden loppuun mennessä.

Kuninkaantammi

Kuninkaantammen pohjoisosassa sijaitseva tontti 33317/3 on rakentamaton. Tontin 33316/6 määräalalla sijaitsee vähäarvoisia varastorakennuksia; muutoin määräalat ovat rakennettua piha-aluetta tai metsää. Tontin ja määräalojen yhteispinta-ala on vajaat 70 000 m². Kiinteistön kohdekartat ovat liitteessä nro 4.



Tontti ja määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T). Niiden rakennustehokkuus on 0,5 ja kokonaisrakennusoikeus noin 35 000 k-m². Kiinteistöt kuuluvat laadittavina olevaan Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueisiin. Kaupan kohteena oleville alueille on asemakaavaluonnoksessa esitetty noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jääville alueille on osoitettu noin 7 800 k-m² asuin- ja noin 5 100 k-m² toimitilarakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jäävät alueet tarvitaan niiden pääkäyttäjien, Eviran ja Syken nykytoiminnan turvaamiseksi. Osa näistä alueista tulee myöhemmin asuntotuotantoon.

Asemakaavojen muutosten ennakoidaan vahvistuvan runsaan vuoden kuluessa.

Neuvottelutulos ja kaupan ehdot

Senaatti-kiinteistöjen kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille.

Rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa asemakaavaehdotuksen/luonnosten mukaiselle rakennusoikeudelle laskettuna 400 euroa/k-m². Koska kaavamuutokset selvästi nostavat alueiden arvoa, kauppahinnasta on vähennetty kaupungille suoritettava maankäyttökorvaus. Kuninkaantammen osalta on vähennyksenä otettu huomioon maankäyttökorvaus myös Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden osalta. Niistä ei siten erikseen myöhemmin peritä maankäyttökorvauksia, mikäli niille vahvistetaan kaupantekohetkellä käytettävissä olevia asemakaavaluonnoksia vastaavat asemakaavamuutokset. Senaatti-kiinteistöille nyt jäävät kaavaluonnosten mukaiset katualueet siirtyvät korvauksetta kaupungille, kun niiden tarve valtion nykyiseen toimintaan päättyy.

Neuvottelutuloksen mukaan kaupunki sitoutuu luovuttamaan asuntotontit hintasäänneltyyn eli kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Lisäksi Kuninkaantammen osalta on sovittu, että mikäli sosiaalisesti kestävä asuntorakenne edellyttää asuntojen hallintamuotojen sekoittamista kaupan kohteen alueella, muu kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus toteutetaan samansuuruisena hintasäänneltyä asuntotuotantona toisaalla kaupungin Kuninkaantammessa omistamilla mailla.

Kuninkaantammen osalta Senaatti-kiinteistöille jää toistaiseksi hallinto-oikeus muutamaa pienempään Eviran ja Syken käytössä olevaan alueeseen, kunnes kaupunki tarvitsee ne rakentamista varten. Kauppakirjassa on sovittu myös Eviran ja Syken nykytoimintaa turvaavista muutosjärjestelyistä tilanteissa, joissa kaavan toteuttaminen



alkaa ennen kuin nykytoiminta päättyy taikka muuttuu kaavamuutoksen mukaiseksi.

Neuvottelutuloksen mukaan Malminkartanosta ostettavan alueen kauppahinta on 6 800 000 euroa ja Kuninkaantammen kauppahinta on 10 500 000 euroa. Kauppahinnan pohjalta lasketun kaavaillun rakennusoikeuden yksikköhinnaksi saadaan Malminkartanon osalta noin 300 euroa/k-m² ja Kuninkaantammen osalta noin 290 euroa/k-m². Kauppa- ja yksikköhintoja alentaa kauppahinnassa huomioon otettu maankäytösopimuskorvaus. Hintoja voidaan kiinteistöjen kaavailtu rakennusoikeus, sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Kaupan perustelut

Kauppa lisää kaupungin asuintonttivarantoa ja parantaa mahdollisuuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Kauppa on siten valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012-2015 sekä kaupungin asumisen ja kaupunkirakenteen strategian mukainen.

Määrärahatarve

Vuoden 2012 talousarviossa on varauduttu kiinteistöjen ostoihin 11,5 miljoonan euron määrärahalla, josta kaupunginhallituksen käytettävissä on 7,5 miljoonaa euroa ja kiinteistölautakunnan käytettävissä 4,0 miljoonaa euroa. Talousarviota laadittaessa ei nyt esitettävä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävä kauppa ollut tiedossa, vaan määräraha perustui ennakoituun tarpeeseen ilman tätä kauppaa. Edelleen tulisi voida varautua vuoden aikana ennakoituihin, kaupungin edun kannalta merkittäviin kauppoihin. Tämän vuoksi nyt esitetylle kaupalle tulisi myöntää lisämääräraha.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Otteet

Ote



28.06.2012

To/16

Kaupunginhallitus



§ 405

Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40209/4)

HEL 2012-006480 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 7

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 4 (pinta-ala 1 044 m², osoite Böstaksentie 7) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 842 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 12 556 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 19 357 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 842 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.



3

Tontille 40209/4 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralaisen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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

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

6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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



9

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

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

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40209/2 ja 40209/4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/2 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/4 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus tai mainitut sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista, rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

11

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

12



Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä 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.

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).

(A1140-524)

Lisäksi lautakunta päätti, että nyt po. maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kiinteistöviraston tonttiosasto on hyväksynyt vuokralaisen toimittamat rakennuspiirustukset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 4 (pinta-ala 1 044 m², osoite Böstaksentie



7) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 842 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 12 556 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 19 357 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 842 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3

Tontille 40209/4 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralaisen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



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

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

6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9

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

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

10



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40209/2 ja 40209/4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/2 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/4 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus tai mainitut sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista, rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

11

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

12

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä 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.

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).



(A1140-524)

Lisäksi lautakunta päättäneen, että nyt po. maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kiinteistöviraston tonttiosasto on hyväksynyt vuokralaisen toimittamat rakennuspiirustukset.

Tiivistelmä

Helsingin Asumisoikeus Oy:lle esitetään vuokrattavaksi Suutarilan Böstaksentien 7 asuinrakennusten tontti 40209/4. Tontille rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja yhteensä 9 kappaletta.

Esittelijä

Hakemukset

Asuntotuotantotoimisto pyytää 24.5.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että tontti 40209/4 vuokrattaisiin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Helsingin Asumisoikeus Oy:lle 16.6.2012 alkaen.

Tontille 40209/4 rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 4 ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen 31.12.2011 saakka.

Varauspäättöksen mukaan noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Varauksensaajien tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

2

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

3

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja



asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 3.10.2011 (63 §) vuokrata tontin 40209/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2011 – 31.3.2012 väliseksi ajaksi. Tontin lyhytaikaista vuokrausta on sittemmin jatkettu 31.5.2012 saakka (MaPtl 25.4.2012, 89 §).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoiman saaneen Suutarilan asemakaavan muutokseen nro 11488 mukaan tontti 40209/4 kuuluu kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin 40209/4 pinta-ala on 1 649 m² ja tonttitehokkuusluku $e = 0.50$.

Kaavamuutos nro 11488 sisältää muun ohella seuraavat tonttia 40209/4 koskevat määräykset:

- Tontin länsireunassa Böstaksentien suuntaisesti sekä itärajalla Suutarilantien suuntaisesti on maanalaisia johtoja varten varatut alueet.
- Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/80 k-m² mukaan, liiketilat 1 ap/60 k-m². Autopaikat sijoitetaan tonttia palvelevalle LPA-tontille 40209/3.

Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Ote ajantasa-asetuksesta on liitteenä nro 3.

Maaperä

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

Energiaselvitys

Esitettyjen energiaselvityksen mukaan rakennukset täyttävät energiatehokkuusluokan B vaatimukset.

Rakennussuunnitelmat

Tontille 40209/4 rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja 9 kpl, kerrosalaltaan yhteensä 841,5 k-m²



Rasite- ja muut erityistä sopimista vaativat järjestelyt

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40209/2 ja 40209/4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/2 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/4 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (241 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Tontin 40209/4 vuokra määräytyy kaupungin valtuuston em. päätöksen mukaan seuraavasti:



28.06.2012

Tontti	k-m ²	euroa/k- m ² (ind.100)	euroa/k-m ² (ind.1864)	Perusvuosi- vuokra (ind.100) euroa	Alkuvuosi- vuokra (ind.1864) euroa	Alkuvuosi- vuokra alennuksella (80 %) euroa
40209/4	842	25	466	842	15 695	12 556

$$(842 \times 25 \times 4 \% \times 18,64) \times 80 \% = 12\,556 \text{ euroa/vuosi.}$$

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.04.2012 § 89

HEL 2012-006480 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 7

A1140-512

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

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



Jessina Haapamäki, puhelin (09) 310 74463

Vuokralainen

Helsingin Asumisoikeus Oy Böstaksentie (Y-tunnus 0912770-2)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontti nro 4 (pinta-ala noin 1 649 m², osoite Böstaksentie 7)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.5.2012 – 31.5.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.

Vuokra

Vuokraa ei peritä vuokra-ajalta.

Muut ehdot

Muutoin noudatetaan maanluovutustoimiston toimistopäällikön lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen 3.10.2011 (63 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 406

**Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin
Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40209/2)**

HEL 2012-006478 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 2 (pinta-ala 1 044 m², osoite Böstaksentie 3) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 524 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 7 814 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 12 047 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 524 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3



Tontille 40209/2 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9



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

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

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40028/17 ja 40209/2 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/1 sekä tontteja 40209/2 ja 4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/3 ja 4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/2 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

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



28.06.2012

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

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).

(A1140-523)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 2 (pinta-ala 1 044 m², osoite Böstaksentie 3) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

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



perusvuosivuokra on 524 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 7 814 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 12 047 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 524 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3

Tontille 40209/2 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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



6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9

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

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

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40028/17 ja 40209/2 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/1 sekä tontteja 40209/2 ja 4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.



Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/3 ja 4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/2 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

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.

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).

(A1140-523)

Tiivistelmä



Helsingin Asumisoikeus Oy:lle esitetään vuokrattavaksi Suutarilan Böstaksentien 3 asuinrakennusten tontti 40209/2 pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tontille rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja yhteensä 6 kappaletta.

Esittelijä

Hakemukset

Asuntotuotantotoimisto pyytää 24.5.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että tontti 40209/2 vuokrattaisiin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Helsingin Asumisoikeus Oy:lle 16.6.2012 alkaen.

Tontille 40209/2 rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontin nro 2 ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen 31.12.2011 saakka.

Varauspäättöksen mukaan noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Varauksensaajien tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

2

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

3

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Lyhytaikaiset vuokraukset



Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 3.10.2011 (65 §) vuokrata tontin 40209/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2011 - 31.3.2012 väliseksi ajaksi. Tontin lyhytaikaista vuokrausta on sittemmin jatkettu 31.5.2012 saakka (MaPtl 25.4.2012, 88 §).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaan saaneen Suutarilan asemakaavan muutokseen nro 11488 mukaan tontti 40209/2 kuuluu kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin 40209/2 pinta-ala on 1 044 m² ja tonttitehokkuusluku e = 0.50.

Kaavamuutos nro 11488 sisältää muun ohella seuraavat tonttia 40209/2 koskevat määräykset:

- Tontin länsireunassa Böstaksentien suuntaisesti sekä itärajalla Suutarilantien suuntaisesti on maanalaisia johtoja varten varatut alueet.

- Tontin autopaikka velvoite määräytyy normin 1 ap/80 k-m² mukaan, liiketilat 1 ap/60 k-m². Autopaikat sijoitetaan tonttia palveleville LPA-tonteille 40209/1 ja 3.

Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä nro 3.

Maaperä

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

Energiaselvitys

Esitettyjen energiaselvityksen mukaan asuinrakennukset täyttävät energiatehokkuusluokan A vaatimukset ja piharakennukset energiatehokkuusluokan C vaatimukset.

Rakennussuunnitelmat

Tontille 40209/2 rakennetaan asumisoikeusasuntoja 6 kpl, kerrosalaltaan yhteensä 523,5 k-m².

Rasite- ja muut erityistä sopimista vaativat järjestelyt

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa tontteja 40028/17 ja 40209/2 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille



(LPA) 40209/1 sekä tontteja 40209/2 ja 4 yhteisesti palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40209/3.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 40028/17, 40209/3 ja 4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40043/4 ja 40210/1 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40209/2 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (241 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Tontin vuokran määrä

Asuintontin vuokra määräytyy kaupunginvaltuuston em. päätöksen mukaan seuraavasti:



Tontti	k-m ²	euroa/k- m ² (ind.100)	euroa/k-m ² (ind.1864)	Perusvuosi vuokra (ind.100) euroa	Alkuvuosi- vuokra (ind.1864) euroa	Alkuvuosi- vuokra alennuksella (80 %) euroa
40209/2	524	25	466	524	9 767	7 814

$(524 \times 25 \times 4 \% \times 18,64) \times 80 \% = 7\,814$ euroa/vuosi.

Tietoja yhtiöistä

Helsingin Asumisoikeus Oy on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto
Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.04.2012 § 88

HEL 2012-006478 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 3

A1140-513

Vuokranantaja



Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Jessina Haapamäki, puhelin (09) 310 74463

Vuokralainen

Helsingin Asumisoikeus Oy Böstaksentie (Y-tunnus 0912770-2)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40209 tontti nro 2 (pinta-ala noin 1 044 m², osoite Böstaksentie 3)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.5.2012 – 31.5.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.

Vuokra

Vuokraa ei peritä vuokra-ajalta.

Muut ehdot

Muutoin noudatetaan maanluovutustoimiston toimistopäällikön lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen 3.10.2011 (65 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 407

**Asuntotontin (AR) vuokraaminen pitkäaikaisesti Helsingin
Asumisoikeus Oy:lle (Suutarila, tontti 40210/1)**

HEL 2012-006482 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 9

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40210 tontin nro 1 (pinta-ala 3 858 m², osoite Böstaksentie 9) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 543 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 23 009 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 35 472 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 1 543 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3



Tontille 40210/1 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9



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

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

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa osin tonttia 40210/1 palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40043/4.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tontin 40043/4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40209/1, 40209/2, 40209/3 ja 40209/4 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40210/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

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.

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).

(A1140-522)

Lisäksi lautakunta päätti, että nyt po. maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kiinteistöviraston tonttiosasto on hyväksynyt vuokralaisen esittämät rakennuspiirustukset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kiinteistövirasto
Kaupungin muut virastot

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40210 tontin nro 1 (pinta-ala 3 858 m², osoite Böstaksentie 9) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1



Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 543 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 80 prosenttia sinä aikana, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan valtion korkohyvitystä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 23 009 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 35 472 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 1 543 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3

Tontille 40210/1 tulee rakentaa ns. välimuodon asuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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



28.06.2012

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

6

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

7

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9

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

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

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa osin tonttia 40210/1 palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40043/4.



Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tontin 40043/4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40209/1, 40209/2, 40209/3 ja 40209/4 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40210/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen sopimaan vuokra-aluetta koskevista mahdollisista muista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tontin toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

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.

13

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, lukuun ottamatta 11 §:ää.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön lisäehtoja (asuntoalueen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja).

(A1140-522)



Lisäksi lautakunta päättäneen, että nyt po. maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun kiinteistöviraston tonttiosasto on hyväksynyt vuokralaisen esittämät rakennuspiirustukset.

Tiivistelmä

Helsingin Asumisoikeus Oy:lle esitetään vuokrattavaksi Suutarilan Böstaksentien asuinrakennusten tontti 40210/1. Tontille rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja yhteensä 17 kpl, kerrosalaltaan yhteensä 1542,5 k-m².

Esittelijä

Hakemukset

Asuntotuotantotoimisto pyytää 24.5.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että tontti 40210/1 vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin Asumisoikeus Oy:lle 16.6.2012 alkaen.

Tontille 40210/1 rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40210 tontin nro 1 ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen 31.12.2011 saakka.

Varauspäättöksen mukaan noudatetaan lisäksi, seuraavia ehtoja:

1

Varauksensaajien tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

2

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

3

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja



asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 3.10.2011 (64 §) vuokrata tontin 40210/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2011 - 31.3.2012 väliseksi ajaksi. Tontin lyhytaikaista vuokrausta on sittemmin jatkettu 31.5.2012 saakka (MaPtl 25.4.2012, 85 §).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaan saaneen Suutarilan asemakaavan muutokseen nro 11488 mukaan tontti 40210/1 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin 40210/1 pinta-ala on 3 858 m² ja tonttitehokkuusluku $e = 0.40$.

Kaavamuutos nro 11488 sisältää muun ohella seuraavat tonttia 40210/1 koskevat määräykset:

- Tontin suurin sallittu kerrosluku on $IIu\frac{1}{2}$, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Tontin itäreunassa Suutarilantien suuntaisesti on maanalaista johtoa varten varattu alue.
- Tontin autopaikka velvoite määräytyy normin 1 ap/80 k-m² mukaan, liiketilat 1 ap/60 k-m². Autopaikat sijoitetaan sekä omalle tontille että tonttia palvelevalle LPA-tontille 40043/4.

Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä nro 3.

Maaperä

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

Energiaselvitys

Esitettyjen energiaselvityksen mukaan rakennukset täyttävät energiatehokkuusluokan B vaatimukset.



Rakennussuunnitelmat

Tontille on tarkoitus rakentaa ns. välimuodon asuntoja 17 kpl, kerrosalaltaan yhteensä 1 542,5 k-m².

Rasite- ja muut erityistä sopimista vaativat järjestelyt

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa osin tonttia 40210/1 palvelevalle autopaikkatontille (LPA) 40043/4.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan yhdessä tontin 40043/4 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tonttien 40044/9, 40044/10, 40209/1, 40209/2, 40209/3 ja 40209/4 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita, rasiteluonteisia oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tontin 40210/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (241 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Tontin vuokran määrä



Asuintontin vuokra määräytyy kaupunginvaltuuston em. päätöksen mukaan seuraavasti:

Tontti	k-m ²	euroa/k-m ² , (ind.100)	euroa/k-m ² , (ind.1864)	Perusvuosi vuokra, (ind.100) euroa	Alkuvuosi- vuokra, (ind.1864) euroa	Alkuvuosi- vuokra alennuksella (80 %) euroa
40210/1	1 543	25	464	1 543	28 762	23 009

$(1\,543 \times 25 \times 4 \% \times 18,64) \times 80 \% = 23\,009$ euroa/vuosi.

Tietoja yhtiöstä

Helsingin Asumisoikeus Oy on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto
Kaupungin muut virastot

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.04.2012 § 85

HEL 2012-006482 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Böstaksentie 9

A1140-516

Vuokranantaja



Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätäjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Jessina Haapamäki, puhelin (09) 310 74463

Vuokralainen

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40210 tontti nro 1 (pinta-ala noin 3 858 m², osoite Böstaksentie 9)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.5.2012 – 31.5.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään.

Vuokra

Vuokraa ei peritä vuokra-ajalta.

Muut ehdot

Muutoin noudatetaan maanluovutustoimiston toimistopäällikön lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen 3.10.2011 (64 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 408

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 19. - 28.6.2012 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	22, 23
Tilakeskuksen päällikkö	44 - 50
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	35
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	133 - 136
Tonttiosaston osastopäällikkö	101
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	111 - 114
Tonttiosaston maanhankintatoimiston toimistopäällikkö	99 - 101

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

xx (=viranomainen)	pvm
xx (=viranomainen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 409

Otto-oikeuden käyttäminen viikoilla 27 - 31

HEL 2012-009393 T 00 00 02

Päätös

Lautakunta päätti, että puheenjohtajan ja myös varapuheenjohtajan estyneenä ollessa kysymyksen otto-oikeuden käyttämisestä kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten osalta viikoilla 27 - 31 ratkaisee jäsen Saarinen

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Otteet

Ote

Otteiden saajat

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen, että puheenjohtajan ja myös varapuheenjohtajan estyneenä ollessa kysymyksen otto-oikeuden käyttämisestä kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten osalta viikoilla 27 - 31 ratkaisee jäsen Saarinen

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Otteet

Ote

Otteiden saajat



§ 410

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Vallilan (22. ko) korttelin 22532 ja katualueen asemakaavan muutosehdotus nro 12090

HEL 2011-003960

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

15.8.2012/Määräaika/To

2

Suurmetsän (41. ko) Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9 asemakaavan muutosehdotus nro 12134

HEL 2011-007229

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

23.8.2012/Määräaika/To

3

Suutarilan (40. ko) Tapulikaupungin Hatuntekijänkuja 1-11 asemakaavan muutosehdotus nro 12133

HEL 2011-002463

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

23.8.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Vallilan (22. ko) korttelin 22532 ja katualueen asemakaavan muutosehdotus nro 12090

HEL 2011-003960

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

15.8.2012/Määräaika/To



28.06.2012

2

Suurmetsän (41. ko) Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9 asemakaavan
muutosehdotus nro 12134

HEL 2011-007229

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

23.8.2012/Määräaika/To

3

Suutarilan (40. ko) Tapulikaupungin Hatuntekijänkuja 1-11
asemakaavan muutosehdotus nro 12133

HEL 2011-002463

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

23.8.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer



§ 411

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Päätettiin seuraava asia.

Lautakunnan virkamatka Tampereen asuntomessuille 7.8.2012.

Lautakunta päätti, että kustannukset maksetaan lautakunnan määrärahoista vastuualueelta 801210 talousarviokohdasta 52101.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



28.06.2012

Vp/10

§ 412

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



28.06.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomo Valve

Tuomas Viskari

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 13.07.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



28.06.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 374 §, 375 §, 382 §, 385 §, 395 §, 396 §, 397 §, 398 §, 400 §, 402 §, 403 §, 405 §, 406 §, 407 §

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



28.06.2012

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 380 §, 386 §, 388 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan



28.06.2012

vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.



28.06.2012

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.



28.06.2012

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi.



28.06.2012

Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING 400 §

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

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras



28.06.2012

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

Den tid inom vilken omprövning ska begäras

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

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

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

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

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Helsingfors stads fastighetsnämnd.

Omprövningsmyndighetens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postadress: PB10
00099 HELSINGFORS STAD
Faxnummer: (09) 655 783
Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor
Norra esplanaden 11-13
Telefonnummer: (09) 310 13700 (Allmän förvaltning, Energi och Hamnen)
(09) 310 13701 (Stadsplanerings- och fastighetsväsendet)
(09) 310 13702 (Byggnads- och miljöväsendet)
(09) 310 13703 (Bildnings- och personalväsendet)
(09) 310 13704 (Social- och hälsovårdsväsendet)

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

Formen för och innehållet i begäran om omprövning



28.06.2012

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

I begäran om omprövning ska uppges

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

Protokoll

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