



02.05.2013

Kokousaika 02.05.2013 klo 16:00 - 19:29

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

Läsnä

Jäsenet

Pakarinen, Pia	puheenjohtaja
Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
	209 - 237 §, klo 18:03 - 19:29
Das Bhowmik, Elina	paitsi 226 §
Hytti, Antti	paitsi 226 §
Klemetti, Tapio	
Pihlaja, Kirsi	
Rantanen, Mari	
Rantanen, Tuomas	
Sademies, Olli	

Muut

Kousa, Tuuli	kaupunginhallituksen edustaja
	205 - 216 §, klo 16:00 - 18:23
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
	205 - 208 §, klo 16:00 - 18:01
Sarin, Teuvo	vs. osastopäällikkö
Metsäranta, Markku	vs. tilakeskuksen päällikkö
Patrikainen, Esko	vs. osastopäällikkö
Uutela, Marjo	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö
	asiantuntija
	206 §, klo 16:04 - 16:58
Haapanen, Sami	toimistopäällikkö
	asiantuntija
	206 §, klo 16:59 - 17:46

Puheenjohtaja

Pakarinen

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely



02.05.2013

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 205 - 208
Vs. virastopäällikkö	Sarin
	§ 235 - 237
Tilakeskus	Metsäranta
	§ 209 - 216
Tonttiosasto	Patrikainen
	§ 217 - 234



02.05.2013

§	Asia	
205	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
206	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/3 ja To/3)
207	Vp/3	Kiinteistöviraston talousarvioehdotus vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2014 - 2016
208	Vp/4	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistölautakunnan virkamatkasta Saksaan
209	Tila/1	Esitys kaupunginhallitukselle Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
210	Tila/2	Lasten päiväkoti Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
211	Tila/3	Lauttasaaren ala-asteen koulun lisätilat
212	Tila/4	Vesalan koulujen väistötilojen hankinta ja vuokraus
213	Tila/5	Stadin ammattiopiston korjaus- ja muutostyöt Ala-Malmin peruskoulussa; Vaihe 2 (sivurakennus); urakan hyväksyminen
214	Tila/6	Lasten päiväkoti Kolkan peruskorjauksen urakan hyväksyminen
215	Tila/7	Rakennuksen myynti osoitteessa Vellikellonpolku 8, Puustellinmäki
216	Tila/8	Uusi esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi
217	To/1	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen vaihtamiseksi Vuosaarella ja Munkkiniemessä
218	To/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180
219	To/3	Vuonna 2012 päättyneiden asuntotonttien varausten jatkaminen sekä eräiden varausten tarkentaminen ja muuttaminen
220	To/4	Pitäjänmäen LPA-tontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen sekä sen pysäköintijärjestelyjä koskevan osakassopimuksen päättäminen ja korvaavan yhteisjärjestelysopimuksen tekeminen (Pitäjänmäki, LPA-tontti 46025/16)
221	To/5	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/12)



02.05.2013

-
- | | | |
|-----|-------|--|
| 222 | To/6 | Kiinteistölautakunnan lausunto ja esitys kaupunginhallitukselle Meilahden toimitilatontin varauksen jatkamiseksi Biomedicum kolmannen vaiheen suunnittelua varten (Meilahti, tontti 15643/1) |
| 223 | To/7 | Länsisataman Saukonpaaden korttelia nro 20028 koskevan ostotarjouskilpailun järjestäminen (Länsisatama, Saukonpaasi, asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit 20028/4-27) |
| 224 | To/8 | Asuntotontin (rivitalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Kaarela, tontti 33032/18) |
| 225 | To/9 | Liikuntavirastolle sisäisten vuokrausten periaatteella vuokrattujen maa- ja vesialueiden vuokrasopimuksen jatkaminen uudella maanvuokrasopimuksella |
| 226 | To/10 | Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen tarkistaminen |
| 227 | To/11 | Vuokrasopimuksen jatkaminen korttelin 41003 tontilla 18 Tattarisuolla |
| 228 | To/12 | Asunto-oy Sarvastonkaarelle vuokratun asuntotontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Laajasalo, tontti 49112/2) |
| 229 | To/13 | Esitys kaupunginhallitukselle kahden asuinpientalotontin (AP) vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Laajasalo, tontit 49111/14 ja 49112/4) |
| 230 | To/14 | Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemän muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien uudelleenmäärittämistä |
| 231 | To/15 | Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Kaarela, Malminkartano, Puustellinmäki 33 P 53) |
| 232 | To/16 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen naapurikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 (Länsisatama, Jätkäsaari) |
| 233 | To/17 | Teollisuustontin osien myyminen Espoon Friisinmäestä |
| 234 | To/18 | Esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien myymiseksi hintakilpailulla sekä varausten jatkaminen |
| 235 | Vp/5 | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen |



02.05.2013

236	Vp/6	Viraston tiedotuksia
237	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



02.05.2013

Vp/1

§ 205

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Das Bhowmik (varalla Klemetti) ja Tuomas Rantasen (varalla Mari Rantanen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneet todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Das Bhowmik (varalla Klemetti) ja Hytti (varalla Hamid) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



02.05.2013

Vp/2

§ 206

Asiantuntijoiden kuuleminen (Vp/3 ja To/3)

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkosta.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/3 osalta toimistopäällikkö Sami Haapasta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 207

Kiinteistöviraston talousarvioehdotus vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2014 - 2016

Pöydälle 02.05.2013

HEL 2013-000683 T 02 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä kiinteistöviraston talousarvioehdotuksen vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosille 2014 - 2016 sekä lähettää talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen kaupunginhallitukselle. Kiinteistöviraston talousarvioehdotus on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymän kokonaisuutena mukaiseksi.

Samalla kiinteistölautakunta päättäneen todeta, että lautakunnan vastuulla olevaan toimialaan kuuluvien tehtävien hoitaminen kaupunginvaltuuston hyväksymien strategisten tavoitteiden mukaisesti edellyttää mm. kiinteistökannan ylläpitoon ja peruskorjaukseen sekä maanhankintaan ja esirakentamiseen osoitettujen määrärahojen tuntuva lisäystä talousarvio- ja taloussuunnitelmakaudella.

Tiivistelmä

Kiinteistöviraston talousarvioehdotus 2014 ja taloussuunnitelmaehdotus 2014 - 2016 sisältävät toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet sekä käyttötalouden 2014 - 2016 ja investoinnit 2014 - 2023. Talousarvioehdotus perustuu Helsingin strategiaohjelmaan 2013 - 2016 ja talousarvion laatimisohjeisiin 2014 - 2016. Talousarvioehdotus 2014 ja taloussuunnitelmaehdotus sisältävät kiinteistölautakunnan ja -viraston osuuden Helsingin strategiaohjelman toteuttamisesta.

Esittelijä

Talousarviesityksen sisältö

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
Alvno
FI02012566



Viraston talousarvio on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymään kokonaisraamiin, jossa kokonaiskustannustaso on annetun raamin mukainen. Tilakeskuksen toimintakate on sitova valtuustoon nähden. Tilakeskuksen toimintakate on 1,3 % vuoden 2013 talousarviota pienempi.

Kiinteistöviraston vuoden 2014 talousarvioehdotuksen käyttötalouden tulojen loppusumma on 648,2 milj. euroa ja menojen 268,8 milj. euroa. Kiinteistöviraston tulot kasvavat 14,4 milj. euroa (+2,3 %) ja menot 10 milj. euroa (3,9 %) vuoden 2013 talousarvioon nähden. Kiinteistöviraston käyttötalous jakautuu kahteen keskeiseen osaan, kiinteistövirastoon ilman tilakeskusta ja tilakeskukseen.

Kiinteistöviraston (ilman tilakeskusta) tulot kasvavat 7 milj. euroa (3,2 %) ja menot 0,15 milj. euroa (+0,7 %) vuoden 2013 talousarvioon verrattuna. Tilakeskus on nettobudjetoitu yksikkö, jonka tulot kasvavat 7,4 milj. euroa (+1,8 %) ja menot 9,9 milj. euroa (+4,3 %) vuoden 2013 talousarvioon nähden. Esityksessä on otettu huomioon liikuntaviraston kanssa uudistettavat vuokrasopimukset alueista, joilla ei ole tällä hetkellä tuottoarvoa. Sopimusten uudistaminen vähentää kiinteistöviraston saamia kaupungin sisäisiä vuokratuloja noin 4 milj. euroa.

Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Hissiavustuksiin käytetään 1,13 milj. euroa. Tavoitteena on avustuksen myöntäminen noin 60 hissien rakentamiseen.

Investoinnit ja omaisuuden myynnit

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin esitetään yhteensä 10,5 milj. euroa. Alueiden käyttöönottoon liittyviin toimenpiteisiin ehdotetaan yhteensä 21,5 milj. euroa. Lisäksi ehdotetaan 2 milj. euron määrärahaa täydennysrakentamiskorvauksiin ja korvausinvestointeihin.

Talonrakennukseen ehdotetaan 160 milj. euroa, josta uudisrakennuksiin on varattu 51,2 milj. euroa ja korjaushankkeisiin 101,9 milj. euroa. Kaupunkikortteleiden kehittämiseen esitetään 6,9 milj. euroa.

Irtaimen omaisuuden hankintoihin esitetään 0,58 milj. euroa, mikä on raamin mukainen.

Investointitulot koostuvat maanmyyntituloista, joiden määrä on 100 milj. euroa. Lisäksi rakennusten myyntien avulla arvioidaan saavutettavan noin 20 milj. euron investointitulot.

Talousarvioon liittyvät lisärahoitustarpeet



Talousarvion laadinnan yhteydessä on kuitenkin havaittu seuraavassa esitettyjä merkittäviä haasteita sen suhteen, miten kaupungin kiinteistötoimelle asetetut tavoitteet voidaan toteuttaa annetun talousarvioraamin puitteissa.

Tilakeskuksen ylläpitovuokrat ja sopimukset hallintokuntien kanssa

Kiinteistöjen ylläpitovuokrat eivät ole tilakeskuksen aikana pysyneet ylläpitokustannusten kehityksen vauhdissa. Samaan aikaan tilojen käyttöön liittyvät tarpeet ovat kasvaneet ja ovat edelleen kasvussa, kun käyttäjähallintokunnat haluavat siirtää yhä enemmän tehtäviä tilakeskuksen hoidettaviksi, esimerkkinä turvallisuuteen liittyvät kiinteistöjen lukitus, kulunvalvonta ja rikosilmoitusjärjestelmät.

Jotta kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat vertailukelpoisia, tulee jatkossa eritellä käyttäjien toimintaan liittyvien järjestelmien, varusteiden ja laitteiden hoito, korjaaminen ja korvaavat hankinnat varsinaisista kiinteistön ylläpitokustannuksista.

Rakennusten investointirahoitus

Tilakeskuksen investointiehdotus vuodelle 2014 on tehty kaupunginhallituksen päättämään raamiin, eli raamin uudisrakennus- ja korjausmääräraha on yhteensä 153,1 miljoonaa euroa, josta peruskorjausmäärärahaa on 109 miljoonaa euroa. Kokonaiskorjausvelka on 1 mrd. euroa vuonna 2013.

Korjausrakentaminen kohdistuu rakennusten terveellisyyden ja turvallisuuden lisäämiseen sekä erityisesti koulurakennusten ja päiväkotien sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin. Korjausrakentamisen investointitaso, 101,9 miljoonaa euroa vuonna 2014, ei vastaa rakennuskannan vuotuista kulumaa, vaan sen tulisi olla noin 160 miljoonaa euroa vuodessa. Palvelurakennusten korjausvelka onkin kasvanut ja on nyt 1 miljardia euroa.

Esitetty talonrakennushankkeiden rakentamishjelma 2014 - 2023 on tasapainotettu siis siten, että rakentamishjelmassa on siirretty joidenkin kustannuksiltaan merkittävien hankkeiden rakentamisen aloitusta eteenpäin. Tällaisia hankkeita ovat:

- Finlandia-talon peruskorjaus, 60 miljoonaa euroa; siirretty eteenpäin 2 vuotta
- Kaupunginteatterin peruskorjaus, 66,40 miljoonaa euroa, siirretty eteenpäin 5 vuotta
- Lapinlahden sairaalan peruskorjaus, 44,40 miljoonaa euroa, siirretty eteenpäin 8 vuotta



- Marian terveysaseman uudisrakennus, 60 miljoonaa euroa, siirretty vuokrahankkeeksi
- Keskustakirjaston uudisrakennus, 35/70 miljoonaa euroa, siirretty eteenpäin 1 vuotta
- Hakaniemen torikeskuksen maanalainen uudisrakennus, 22 miljoonaa euroa, ei ohjelmassa.

Rakennetun kiinteistöomaisuuden käyttö ja omistaminen vaatii kehittämistä lisääntyneiden investointitarpeiden sekä asiakkaiden kanssa tehtävän tilankäytön tehostamisen takia. Rakennetun kiinteistöomaisuuden korjausvelka on kasvanut niin suureksi, että tiloista luopumalla ja tilankäyttöä tehostamalla ei tilannetta saada hallintaan riittävän nopeasti eikä kaupungin omassa käytössä olevien rakennusten peruskorjauksia ole mahdollista toteuttaa riittävän nopeassa tahdissa. Rakennuksiin joudutaan tekemään yhä enemmän osittaisia teknisiä korjauksia lisävaurioitumisen ehkäisemiseksi ja käyttöarvon säilyttämiseksi. Myös näillä teknisillä parannusinvestoinneilla on vuokra vaikutus ja niiden perusteella korjataan tilojen pääomavuokraa.

Ilman edellä mainittuja siirtoja vuosittainen talonrakennuksen investointiohjelma on 20 - 40 miljoonaa euroa suurempi.

Kaupungin AM-ohjelman toteuttaminen

Kaupungin meneillään olevat infrarakentamisen hankkeet edellyttävät vaativien pohjatutkimusten lisäämistä, jotta kaupungin käynnistämät hankkeet eivät viivästy. Lisämäärärahan tarve käyttömenoihin on tältä osin noin 0,5 milj. euroa vuonna 2014. Lisämäärärahaa tarvitaan palvelujen hankintoihin Staralta ja ulkopuolisilta puitekonsulteilta.

Kaupungin AM-ohjelman toteuttamiseksi Östersundomin tulevien infrahankkeiden rahoittamisen varmistamiseksi sekä kaavoituksen nopeuttamiseksi tarvitaan maanhankintaan lähivuosina vuositasolla lisärahaa noin 5 miljoonaa euroa.

Paikkatietojen hyödyntäminen maksuttomassa käytössä

Paikkatietoaineistoja tullaan kansallisesti avaamaan nykyistä enemmän myös maksuttomaan käyttöön. Vaade tietoaineistojen avaamisesta maksuttomasti yritysten ja muiden toimijoiden käyttöön vähentää kuitenkin kiinteistöviraston kyseisistä palveluista saamia tuloja vuosittain 0,2 milj. euroa. Lisääntynyt tietoaineistojen yhteiskäyttö edellyttää kaupungin investointi- ja käyttömäärärahojen lisäämistä kyseisiin laiteympäristöihin kaupungin tavoitteita vastaavasti.



Hissiaivustusten tason nostaminen valtioneuvoston periaatepäätöksen tasolle

Valtioneuvosto on tehnyt 18.4.2013 periaatepäätöksen ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaksi vuosille 2013 - 2017. Ohjelman erityisenä tavoitteena on lisätä hissittömiin kerrostaloihin rakennettavien hissien määrää. Valtion vuosittaista hissiaivustusta lisätään nykyisestä noin 20 miljoonasta eurosta 24 - 28 miljoonaan euroon vuosina 2014 - 2017. Valtakunnallisesti tavoitteena on jälkiasennushissien rakentamisen määrän kaksinkertaistaminen vuoden 2017 loppuun mennessä.

Helsinki on vuodesta 2000 lähtien täydentänyt valtion hissiaivustusta omalla 10 %:n hissiaivustuksellaan. Jotta Helsingissä voidaan vastata valtion toimiin, tarvitaan Helsingin oman vuosittaisen hissiaivustustason nostamista 0,3 milj. eurolla.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Talousarvioehdotus ja taloussuunnitelma 2014 - 2016

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



02.05.2013

Vp/4

§ 208

Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistölautakunnan virkamatkasta Saksaan

HEL 2013-005795 T 01 02 02 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan varsinaiset jäsenet ja kaupunginhallituksen edustaja lautakunnassa oikeutettaisiin tekemään virkamatkan Saksaan Berliiniin ja Hampuriin 1. - 4.10.2013 lautakunnan toimialaan liittyviin ajankohtaisiin hankkeisiin tutustumista varten.

Virkamatkasta on tehtävä matkalasku välittömästi tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa virkamatkan päättymisestä. Virkamatkasta aiheutuvat matkustamis-, majoitus- ja päivärahakustannukset sekä mahdolliset ansionmenetyksen korvaukset maksetaan kiinteistölautakunnan käyttövaroista.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Matkasuunnitelma

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/Ha

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan varsinaiset jäsenet ja kaupunginhallituksen edustaja lautakunnassa oikeutettaisiin tekemään virkamatkan Saksaan Berliiniin ja Hampuriin 1. - 4.10.2013 lautakunnan toimialaan liittyviin ajankohtaisiin hankkeisiin tutustumista varten.

Virkamatkasta on tehtävä matkalasku välittömästi tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa virkamatkan päättymisestä. Virkamatkasta aiheutuvat matkustamis-, majoitus- ja



päivärahakustannukset sekä mahdolliset ansionmenetyksen korvaukset maksetaan kiinteistölautakunnan käyttövaroista.

Esittelijä

Matkan teemana ovat Hafen City, asuminen, julkiset rakennukset, maankäytön suunnittelu, IBA in Hamburg ja energiatehokkuus.

Berliinissä tutustumiskohteina ovat keskeiset historialliset, uudistuvat ja uudet kaupunkitilat rakennuksineen. Muita tutustumiskohteita ovat mm. energiatehokas puukerrostalokohde e_3. , Marthashofin uusi korkeatasoinen vuokratalokortteli, Das Pallasseumin vuonna 1977 valmistuneen betonirakenteisen asuinkerrostalon modernisointi sekä Marzahnin DDR:n aikainen betonilähiö, jota ollaan uudistamassa.

Hampurissa tutustumiskohteina ovat Hafen City, Perlenkettlen entinen satama-alue, jossa on huomattavia julkisia ja toimistorakennuksia, sekä käynti IBA-asuntomessuilla 2013 Cities and Climate change.

Luottamushenkilöiden lisäksi virkamatkalle osallistuisi muutamia kiinteistöviraston virkamiehiä. Kaupunginhallitus päättää luottamushenkilöiden virkamatkoista lukuun ottamatta Pohjoismaihin, Baltiaan, Pietariin ja Moskovaan suuntautuvia matkoja, joiden osalta toimivalta on lautakunnalla. Virkamiesten osalta päätökset tehdään viranhaltijapäätöksinä. Virkamatkasta aiheutuvat kustannukset ovat noin 2 200 euroa henkilöltä. Päivärahat maksetaan säännösten mukaisesti.

Matkasuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Matkasuunnitelma

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/Ha



§ 209

Esitys kaupunginhallitukselle Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Kiinteistökartta J4 T4, Vuorenpeikontie 7

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 18.3.2010 päivätyn ja 12.4.2013 lisälehdellä täydennetyin hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Lautakunta päätti, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan ja rakennukset puretaan.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Roihuvuoren aa HS liitteineen 18.3.2010
- 2 Roihuvuoren aa HS lisälehti 12.4.2013

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus
Tilakeskus
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
Alvno
FI02012566



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 18.3.2010 päivätyn ja 12.4.2013 lisälehdellä täydennetyin hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Lautakunta päättäneen, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan ja rakennukset puretaan.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Roihuvuoren ala-asteen koulu osoitteessa Vuorenpeikontie 7 on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Korjaukselle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2014 - 2015.

Roihuvuoren ala-asteen koulun toiminta on päätetty siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 lähtien Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

Tilakeskus on saanut rakennusten käyttö- ja korjausmahdollisuuksista lausunnot opetusvirastolta, ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, kaupunkisuunnitteluvirastolta ja rakennusvirastolta. Lausunnoissa esitetyt seikat huomioon ottaen tilakeskus esittää koulun perusparantamista nykyisen mukaiseen opetuskäyttöön siten, että perusparannus käsittää vain päärakennuksen.

Tilakeskus on täydentänyt 12.4.2013 hankkeen 18.3.2010 päivättyä hankesuunnitelmaa siten, että perusparannus toteutetaan päärakennuksessa ja hankkeeseen lisätään julkisivujen betoniulkokuorien ja lämmöneristeiden uusinta. Lisäksi IV-konehuone esitetään sijoitettavaksi nykyiseen pikkusaliin aiemman sijoituksen (rakennuksen alle) sijasta.

Tilakeskus esittää lisäksi, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan, rakennukset puretaan ja vapautuva tontinosa kaavoitetaan muuhun käyttöön.

Esittelijä

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennus



Roihuvuoren ala-asteen koulu on valmistunut vuonna 1967 arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnittelemana. Rakennusryhmään kuuluu päärakennuksen lisäksi entinen terveysasemarakennus, kaksi asuntoa ja oppilaiden ulkokäyttöiset wc-tilat, jotka ovat eri rakennuksissa.

Roihuvuoren ala-asteen koulu on Opintielä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan 1960-luvun kouluista arkkitehtonisesti korkealaatuisin ja ainoana niistä nostettu arvokkaimpaan luokkaan 1+. Kaupunginhallitus kehotti 11.6.2007 hallintokuntaa ottamaan huomioon em. julkaisussa esitetyt suojelutavoitteet, joiden mukaan luokkaan 1+ kuuluvat koulut tulisi sisätiloineen suojella asemakaavalla.

Rakennusten rakennustekninen kunto on huono ja ne ovat talotekniikaltaan käyttöikänsä päässä. Opetustilojen ilmanvaihto on riittämätön, minkä vuoksi opetusryhmiä on jouduttu pienentämään. Sisäilmaongelmien vuoksi piharakennuksen opetustiloista on jouduttu toiminta siirtämään koulun pihalle pystytettyihin paviljonkirakennuksiin. Roihuvuoren ala-asteen koulun toiminta on päätetty kokonaisuudessaan siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 lähtien Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Rakennusten perusparannuksesta on valmisteltu 18.3.2010 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen, opetusviraston ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelma käsittää sekä päärakennuksen että erillisten piharakennusten perusparannuksen opetuskäyttöön. Korjaus sisältää päärakennuksen lasitiilijulkisivujen ja ikkunoiden uusimisen, vesikattojen uusimisen ja lämmöneristyksen parantamisen, uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisen, sähkö- ja lv-järjestelmien uusimisen, salaoituksen parantamisen sekä toiminnallisia parannuksia tiloissa. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat esiteltiin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, pelastuslaitoksen ja rakennusvalvontaviraston asiantuntijoille.

Opetuslautakunta on käsitellyt kokouksessaan 31.8.2010 hankesuunnitelmaa palauttaen sen opetusviraston uudelleen valmisteltavaksi. Päätöksessään lautakunta totesi, ettei se voi antaa lausuntoa Roihuvuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelmasta ennen kuin opetusvirasto on valmistellut tarveselvityksen uudisrakennusvaihtoehdosta.

Opetuslautakunnan kokouksessaan 23.3.2010 tekemässä kouluverkkoa koskevassa päätöksessä esitetään taloudellisen tarkastelun tekemistä Roihuvuoren ala-asteen peruskorjauksen ja



uusien tilojen rakentamisen (Sinivuokonpolku tai Itä-Helsingin Musiikkiopiston tontti) välillä. Päätöksessä todetaan: "Opetuslautakunta puoltaa tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella Roihuvuoren ala-asteen nykyisistä tiloista luopumista".

Päätösten taustalla oli oppilasennuste, jonka mukaan Roihuvuoren alueen oppilasmäärä ja sen myötä koulutilojen tarve vähenee tulevina vuosina.

Peruskorjauksen vaihtoehdot

Kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia. Selvityksissä on tutkittu Roihuvuoren ala-asteen rakennusten peruskorjausta nykyiseen käyttöön, ammatillisen opetuksen käyttöön tai muuhun toimintaan. Vaihtoehtoisesti on tutkittu rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain, jolloin tontti tai osa siitä voitaisiin osoittaa muuhun käyttöön. Vaihtoehtotarkastelu ei ole johtanut sellaisiin päätöksiin, joiden mukaan olisi voitu edetä Roihuvuoren ala-asteen rakennusten suunnittelussa.

Tilakeskus on lisäksi selvittänyt keväällä 2012 Roihuvuoren ala-asteen kouluun supistettua perusparannusvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus peruskorjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja ns. piharakennukset (asunnot, terveydenhoitotilat ja wc-tilat) purettaisiin. Piharakennuksia ei ole alun perin suunniteltu opetustiloiksi, joten niiden peruskorjaus tähän käyttöön ei tuottaisi parasta mahdollista lopputulosta. Lisäksi rakennuksissa on vaikeita sisäilmaongelmia, joiden vuoksi niiden rakenteellinen korjaustarve on suuri. Tontille jäisi piharakennusten purkamisen jälkeen rakennusoikeusreservi koulun laajennukselle tai muulle toiminnalle.

Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt 18.6.2012 lähetetyllä kirjeellä opetusvirastoa selvittämään Roihuvuoren ja sitä ympäröivien alueiden koulutilojen tarvetta uusimpien oppilasennusteiden perusteella sen selvittämiseksi, tarvitaanko Roihuvuoren ala-asteen koulua edelleen opetustiloina. Lisäksi tilakeskus on pyytänyt opetusvirastolta arviota ehdotuksesta perusparantaa koulu supistetulla tilaohjelmalla siten, että korjaus koskee vain päärakennusta.

Opetuslautakunta käsitteli asian kokouksessaan 20.11.2012. Asiasta annettussa lausunnossa opetuslautakunta toteaa, että väestöennusteet edellyttävät Marjaniemi-Roihuvuoren alueella koulutilaa 250 oppilaalle. Sen lisäksi tarkastelualueella Marjaniemi, Itäkeskus, Myllypuro tarvitaan uutta lisätilaa. Tämä edellyttää olemassa olevien koulurakennusten peruskorjausten, myös Roihuvuoren ala-asteen



koulun, toteuttamista tai korvaamista uudisrakennuksella. Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa.

Lausuntopyynnöt muilta virastoilta

Kiinteistöviraston tilakeskus on esittänyt Roihuvuoren ala-asteen koulurakennuksen perusparannusta. Rakennukselle on myös etsitty muuta käyttötarkoitusta siinä onnistumatta. Tilakeskus katsoo, että uudisrakentamista ei voida perustella ellei nykyisestä rakennuksesta luovuta joko myymällä tai purkamalla.

Tilakeskus on pyytänyt 20.12.2012 lausunnot ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, kaupunkisuunnittelulautakunnalta, rakennusvirastolta ja rakennusvalvontavirastolta Roihuvuoren ala-asteen koulun korjauksen vaihtoehtoista sekä siitä, voidaanko rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain perustella.

Ympäristökeskuksen lausunto

Ympäristökeskus ei 28.2.2013 antamassaan lausunnossa ota kantaa rakennuksen kunnostuksen tai purkuvaihtoehtojen paremmuuteen, mutta kiirehtii koulun perusparannuksen toteutusta ja edellyttää, että opetus voidaan siirtää pois nykyisistä tiloista suunnitellussa aikataulussa vuonna 2014.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo toteaa 4.3.2013 antamassaan lausunnossa, että Roihuvuoren ala-asteen rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen sekä rakennustaiteellinen arvo on poikkeuksellisen korkea. Kaupunginmuseo ei puolla rakennuksen purkamista. Kaupunginmuseo kehottaa tutkimaan peruskorjauksen tavoitteita uudelleen ja nykyistä tarkemmin. Piharakennusten ei lausunnossa katsota omaavan samanlaisia suojeluarvoja kuin itse koulurakennuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.3.2013 antamassaan lausunnossa todennut, että kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta siirtää koulupalveluja Itäkeskus - Marjaniemen alueelle. Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa. Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella. Lautakunta on päätenyt siihen, että eri näkökohdat huomioiden koulurakennusta ei tulisi suojella. Lisäksi



lautakunnan esityksessä edellytetään riittävien koulupalvelujen turvaamista itäiselle Roihuvuoren alueelle.

Rakennusviraston lausunto

Rakennusvirasto toteaa 3.4.2013 antamassaan lausunnossa, että rakennuksen kunto on huono ja päärakennuksen tarvitsema korjausaste on yli 80 % eli käyttökelpoista on varauksin rakennuksen runko. Peruskorjaus on mahdollinen, mikäli rakennusta korjattaessa käytetään uusia teknisiä ratkaisuja ja sallitaan tästä aiheutuvat vähäiset muutokset rakennuksen ulkonäköön. Piharakennusten säilyttämiselle ei ole edellytyksiä. Puhtaasti teknisin tai taloudellisin perustein ei asiaa voida rakennusviraston arvion mukaan varmuudella ratkaista ilman tarkempaa suunnittelua.

Vaihtoehtojen kustannusvaikutukset

Tilakeskus on laatinut kustannusvertailun perusparannuksen vaihtoehtoista. Kaikkien rakennusten perusparannuksen kustannuksen on arvioitu olevan 13,75 milj. euroa. Nykyisiä rakennuksia vastaavan kokoisen uudisrakennuksen rakentamiskustannukset olisivat 13,55 milj. euroa. Mikäli tähän lisätään nykyisten rakennusten purku, kustannus nousisi 14,31 milj. euroon. Mikäli vain päärakennus perusparannetaan ja piharakennukset puretaan, rakentamis- ja purkukustannukset ovat 12,60 milj. euroa. Kustannukset on ilmoitettu maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut tontille voitavan kaavoittaa asumiselle noin 20 000 k-m², mikäli nykyiset rakennukset purettaisiin ja tontti vapautuisi kokonaan asuinkäyttöön. Tällöin tontin pääoma-arvo olisi noin 10 milj. euroa (500 euroa/k-m²). Mikäli koulu jatkaa toimintaansa ja päärakennus perusparannetaan nykyiseen käyttöön mutta piharakennukset puretaan, vapautuvalle tontinosalle voitaisiin kaavoittaa asumiselle noin 5 000 k-m². Tällöin tontin pääoma-arvon lisäys olisi noin 2,5 milj. euroa.

Ehdotus rakennuksen perusparantamiseksi

Investointien kannalta edullisin vaihtoehto olisi rakennusten purkaminen ja uuden koulun rakentaminen uuteen paikkaan. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo huomioon ottaen edullisinta olisi sen säilyttäminen ja perusparannus nykyiseen käyttöön, jolloin myös sisätilat voidaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina.

Rakennusten myynnin onnistuminen on hyvin epävarmaa ja ehdotus päärakennuksen purkamisesta saattaisi johtaa pitkään prosessiin. Tilakeskuksen arvion mukaan nopein ja luotettavin tapa saada koulutoiminnalle pysyvät ja turvalliset tilat on perusparantaa



päärakennus. Päätöstä Roihuvuoren ala-asteen koulun tulevaisuudesta ei voida myöskään tehdä ainoastaan taloudellisin perustein, vaan on otettava huomioon rakennukseen liittyvät muut arvot.

Roihuvuoren ala-asteen koulun rakennushistoriallinen arvo, rakennuksen käyttömahdollisuudet sekä eri rakennusten korjattavuus huomioon ottaen tilakeskus esittää koulun perusparantamista nykyisen mukaiseen opetuskäyttöön siten, että perusparannus käsittää vain päärakennuksen. Tilakeskus on 12.4.2013 täydentänyt hankkeen 18.3.2010 päivättyä hankesuunnitelmaa siten, että hankkeeseen lisätään julkisivujen betoniulkoköyrien ja lämmöneristeiden uusinta ja IV-konehuoneelle rakennetaan tila rakennuksen kellarin sijasta nykyiseen pikkusaliin.

Tilakeskus ehdottaa, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan, rakennukset puretaan ja vapautuva tontinosa kaavoitetaan muuhun käyttöön.

Hankkeen tilaohjelma tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä siten, että opetustilojen vähennys otetaan siinä huomioon.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen muutettu kokonaislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa (2 947 euroa/brm²) maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Piharakennusten purkukustannusten on arvioitu olevan 120 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 8,57 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 5,59 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 2,98 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 359 323 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 494 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 20,06 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 16,89 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,17 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 746 232 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 100 htm².

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Koulun toiminta on siirretty Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin, kunnes pysyvät tilat saadaan käyttöön. Opetusvirasto maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa.



Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2012 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2013 - 2017. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattuna rahoitusta 12 090 000 euroa vuosina 2013 - 2015.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaisi syksyllä 2014 ja tilat valmistuisivat vuoden 2015 loppuun mennessä. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Roihuvuoren aa HS liitteineen 18.3.2010
- 2 Roihuvuoren aa HS lisälehti 12.4.2013

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Rakennusvirasto HKR-Rakennuttaja 3.4.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Roihuvuoren ala-asteen koulu, Vuorenpeikontie 7, on pikaisen peruskorjauksen tarpeessa.

Kohde koostuu päärakennuksesta ja kahdesta piharakennuksesta. Se on valmistunut vuonna 1967. Suunnittelijana on toiminut arkkitehti



Aarno Ruusuvuori. Kiinteistö on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston kokoamassa selvityksessä suojeluluokkaan 1+.

Kiinteistössä ei ole aikaisemmin tehty kattavaa perusparannusta. Kiinteistö on selkeästi kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Sen rakennustekninen kunto on huono ja talotekniikka on elinkaarensa päässä.

Rakennusten julkisivut, erityisesti teräsrunko-, lasitiili- sekä ikkunaosiltaan, ovat erittäin huonossa kunnossa eivätkä ne vastaa lämmöneristävydeltään ja henkilöturvallisuudeltaan enää nykyisiä vaatimuksia. Piha-alueen pintarakenteet ja kasvillisuus ovat loppuun kuluneita. Rakennusten sisäilma ei täytä terveellisyys- ja turvallisuuden vaatimuksia. Puutteellinen ilmanvaihto, vetoisuus ja ajoittainen kuumuus tai kylmyys haittaavat työskentelyä. Sisätilat ovat nuhjuisia pintarakenteiltaan, kalusteiltaan ja varusteiltaan sekä tilojen akustiset ominaisuudet ovat heikot.

Ympäristökeskus on kehottanut kiinteistöviraston tilakeskusta ryhtymään toimenpiteisiin rakennuksen kunnostamiseksi.

Tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia.

Lisäksi tilakeskus on selvittänyt supistettua peruskorjausvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus korjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja piharakennukset purettaisiin. Purkamisen jälkeen tontille jäisi rakennusoikeutta.

HKR-Rakennuttaja toteaa koulun rakennustekniikan ja talotekniikan olevan erittäin heikossa kunnossa ja edellyttävän pikaista peruskorjausta.

HKR-Rakennuttaja toteaa kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman supistetun peruskorjausvaihtoehdon olevan mahdollisesti toimenpide, jonka mukaisella ratkaisulla kyetään muuttamaan päärakennusta käytöltään riittävän tehokkaaksi. Päärakennuksen korjausaste on mitä ilmeisimmin reilusti yli 80 % eli käyttökelpoista on varausin rakennuksen runko. Esimerkkinä peruskorjauksen riskeistä on, että IV-konehuone ja pääkanavisto pitäisi louhia kallioon olemassa olevan rakennuksen alle. Piharakennusten säilyttämiselle ei ole edellytyksiä.

Tilakeskuksen supistettu vaihtoehto on kallis, mutta mahdollinen, mikäli rakennusta korjattaessa käytetään uusia teknisiä ratkaisuja ja sallitaan tästä aiheutuvat vähäiset muutokset rakennuksen ulkonäköön. Toinen perusedellytys on se, että opetusvirasto on halukas ottamaan näin syntyvät tilat käyttöönsä. Muuta käyttötarkoitusta tiloille lienee todella vaikea löytää.



02.05.2013

Puhtaasti teknisin tai taloudellisin perustein ei asiaa voida varmuudella ratkaista, ilman että sekä peruskorjaus- että uudisrakennusvaihtoehtoja suunniteltaisiin selkeästi pidemmälle.

Lisätiedot

Sakari Heikkinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2013 § 76

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle seuraavan lausunnon:

Palvelualue

Roihuvuoren ala-asteen kaikilla lähialueen asuntoalueilla on pääsääntöisesti yksi tai kaksi ala-asteen koulua, vain Itäkeskus-Marjaniemi on viipalerakenteisten alimpien luokkien varassa. Molemmat tämän palvelualueen ala-asteen koulut, Roihuvuori ja Porolahti ovat alueen länsiosassa Roihuvuoressa. Opetuslautakunnan, jonka vastuulla on kouluverkon toimivuus, esitys siitä, että Marjaniemen Sinivuokonpolulle rakennetaan uusi Roihuvuoren ala-astetta korvaava ala-asteen koulu, vaikuttaa perustellulta kouluverkon tasaisuuden sekä Itäkeskuksen ja Marjaniemen koulupalvelujen kannalta.

Sinivuokonpolun koulutontti on suunniteltuun tarkoitukseen riittävä. Noin 1 ha tontilla asemakaavan tonttitehokkuus on 0,60, eli tontin rakennusoikeus on noin 6 000 k-m². Sinivuokon koulusta joitakin vuosia sitten järjestetty suunnittelukilpailu ja jatkosuunnittelu eivät tuolloin johtaneet pysyvän koulurakennuksen toteutukseen, mutta tontilla toimii Roihuvuoren sivukoulu viipaleratkaisuna.

Rakennussuojelu

1960-luvulla Helsinkiin valmistui ennätysmäärä, yli kolmekymmentä koulua.

Arkkitehti Aarno Ruusuvuoren (1925-1992) suunnittelema Roihuvuoren ala-asteen koulu on Helsingin kouluja koskevan Opintiellä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto, 2004:12) mukaan 1960-luvun yli 30 koulusta arkkitehtonisesti korkealaatuisin ja ainoana niistä nostettu arvokkaimpaan luokkaan 1+.

Kaupunginhallitus kehotti 11.6.2007 hallintokuntia ottamaan huomioon Opintiellä-julkaisussa esitetyt suojelutavoitteet, joiden mukaan



luokkaan 1+ kuuluvat koulut tulisi sisätiloineen suojella asemakaavalla. Myös mahdolliset muutokset tulee esitettyjen tavoitteiden mukaan suunnitella siten, että ne noudattavat rakennuksen ominaisluonnetta.

Roihuvuoren ala-asteen koulu piharakennuksineen on vuonna 2008 liitetty myös kansainvälisen Docomomo-järjestön ylläpitämään modernismin merkkiteosten rekisteriin.

Aarno Ruusuvuori kuuluu merkittävimpiin 1900-luvun arkkitehteihimme, joka on tunnettu erityisesti vaikuttavista betonirakennuksistaan. Roihuvuoren koulussa vahvojen betoniosien ja teräspilareiden kontrastina on runsaasti lasi- ja lasitiilipintaa sekä siroja, huolella detaljoituja yksityiskohtia. Lisäksi korostuksena on käytetty muutamia voimakkaita värejä, joiden suunnittelussa oli mukana taiteilija Anitra Lucander (1918–2000). Sekä koulun päärakennus että tontilla sijaitseva pienempi rakennus ovat säilyneet erittäin hyvin alkuperäisessä asussaan, vain muutamia vähäisiä muutoksia on tehty.

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennuksen säilyminen on rakennetun kulttuuriperinnön säilymisen kannalta tärkeää. Mikäli rakennus korjataan koulukäyttöön, toiminnan ja teknisten ratkaisujen vaatimuksia tulee taitavasti suunnitellen ottaa korjauksessa huomioon ilman, että rakennuksen arvot kärsivät.

Jos koulukäyttö ei rakennuksessa jatku, on sille tarpeen osoittaa uusi toiminta, jonka edellyttämät muutokset eivät heikennä koulurakennuksen arvoja ja ominaispiirteitä.

Asuntojen sijoittaminen koulutonteille

Koulua koskevien eri korjausvaihtoehtojen suhdetta muihin maankäyttömahdollisuuksiin on alustavasti selvitetty.

Roihuvuoren ala-asteen tontti soveltuu sijaintinsa ja ympäristöolosuhteidensa puolesta erinomaisesti myös asunnoille. Asuinympäristönä Roihuvuori on korkeatasoinen ja viihtyisä, sen palvelutarjonta on monipuolinen, ja koulutontti sijaitsee vehreässä ympäristössä. Merenrantakaan ei ole kaukana tontista. Täydennysrakentamiselle mahdollisuudet muualla Roihuvuoressa ovat erittäin rajalliset, vain pohjoisrinne, jolla asuntokaavoitus on käynnissä, on käytännössä tarkoitukseen soveltuva. Roihuvuori on myös rakennettu siinä määrin tiiviiksi, että tonttikohtainen lisärakentaminenkaan ei ole sanottavasti mahdollista. Alueen toimivuuden ja myönteisen kehittymisen kannalta perheasuntojen lisääminen olisi kuitenkin tarpeen.

Asuntomahdollisuuksia koulutontilla on arvioitu eri lähtökohdista siten, että tontilla noudatetaan lähikortteleiden pitkien lamellitalojen



rakennustapaa kuitenkin viisikerroksisena naapureitaan kerroksen korkeamana. Pääosa pysäköinnistä olisi pihakannen alla.

Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella asuntoja voitaisiin ajatella koulutontille noin 5 000 k-m², jos piharakennukset puretaan, mutta sekä koulurakennus että pääosa välituntipihaista säilytetään. Jos koulurakennukselle osoitetaan uusi käyttötarkoitus, joka ei edellytä piha-alueen varaamista, voisi tontille sijoittaa asuntoja noin 10 000 k-m². Jos koko nykyinen tontti voitaisiin käyttää asumiseen, asuntokerrosalaa tontille mahtuisi noin 20 000 k-m².

Itäkeskus-Marjaniemessä on yleisten rakennusten rakennusoikeutta jäljellä vain Sinivuokon koulutontilla. Sille ei ole tarkasteluissa arvioitu asuntorakennusmahdollisuuksia viipalekoulun jäädessä joka tapauksessa tontille.

Taloudellisia näkökohtia

Sinivuokonpolun koulun rakennuskustannukset ja Roihuvuoren koulun korjauskustannukset ovat samaa suuruusluokkaa, joten kaavataloudelliseen edullisuusjärjestykseen vaikuttavat vaihtoehtojen asuntorakentamismahdollisuudet.

Yhteenveto

Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle. Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa. Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Käsittely

12.03.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Päätös tehtiin äänestysten jälkeen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Esitän, että kohdat 17 ja 18 (yhteenvedossa) muutetaan kuulumaan seuraavasti

(17) Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta



vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle.

Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa.

Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

(18) Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lisätään esittelijän tekstin loppuun:

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Kannattajat: Sampo Villanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että kohdat 17 ja 18 muutetaan kuulumaan seuraavasti (17) Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien

näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle.

Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa.

Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

(18) Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Jaa-äännet: 4

Jape Lovén, Elina Moisio, Sampo Villanen, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Äänestyksessä Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään esittelijän tekstin loppuun:

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Jaa-äännet: 0



Ei-äänet: 9

Hennariikka Andersson, Jape Lovén, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen, Heta Välimäki

Äänestyksessä Lovénin vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327
kari.piimies(a)hel.fi

Petteri Erling, arkkitehti (Roihuvuoren aluearkkitehti), puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 4.3.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Kiinteistöviraston tilakeskus on esittänyt lausuntopyynnön kaupunginmuseolle koskien Roihuvuoren ala-asteen korjausvaihtoehtoja. Kaupunginmuseo on osallistunut valmistelemaan yhteiskokoukseen 13.2.2012 sekä katselmoinut paikalla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Aarno Ruusuvuori

Roihuvuoren ala-asteen koulun suunnittelija Aarno Ruusuvuori (1925-1992) kuuluu maamme 1950-60 –lukujen modernismin kauden keskeisiin arkkitehteihin, opettajiin ja kulttuurivaikuttajiin. Ruusuvuori oli johdonmukainen modernisti, joka suunnittelemisensa rakennuksissa loi pysyviä rakennustaiteellisia arvoja modernismille luonteenomaisilla materiaaleilla ja rakennustekniikoilla. Ruusuvuoren työ tunnustetaan laajasti sekä kotimaassa että kansainvälisesti.

Ruusuvuori valmistui arkkitehdiksi sodan jälkeisen jälleenrakennuskauden aikana. Oman arkkitehtitoimistonsa hän perusti vuonna 1952, toimistosta kasvoi merkittävä rakennuskulttuurin keskus 1960-luvun aikana. Suunnittelijantyönsä ohella Ruusuvuori toimi Arkkitehti-lehden päätoimittajana vuosina 1956-57. TKK:n arkkitehtuurin professorina hän toimi vuosina 1962-66, ja hänen vaikutuksensa tuolloin koulutuksensa saaneeseen arkkitehtipolveen on arvioitu keskeiseksi. Suomen rakennustaiteen museon johtajana hän oli kahdessa jaksossa vuosina 1975-78 ja 1983-88.



Taiteilijaprofessorina Ruusuvuori toimi vuodet 1978-83. Kansainvälisesti ja kotimaisesti Aarno Ruusuvuoren arkkitehtuuria on esitetty monissa yhteyksissä, mm. Suomen rakennustaiteen museon yksityisnäyttelyssä vuosina 1992 ja 2000; näyttelyistä on ilmestynyt myös näyttelyluettelo. Aarno Ruusuvuoren toimiston piirustusarkisto on tallennettu Rakennustaiteen museon arkistoon vuonna 2006. Roihuvuoren koulu kuuluu Aarno Ruusuvuoden päätöiden joukkoon, mm. vuosien 1992 ja 2000 näyttelyt ovat esitelleet tämän koulurakennuksen.

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennus

Roihuvuoren ala-asteen koulun tilat oli alun alkaen ryhmitelty ala- ja yläkoulun sekä nuorisokerhon käyttöön. Koulun tilaratkaisuissa ja arkkitehtuurissa voidaan nähdä peruskoulu-uudistusta ennakoivia piirteitä, jotka olivat ajankohtaisia 1960-luvun lopulla. Roihuvuoren ala-asteen koulusta on rakennusvalvonnan arkistossa kolme lupasarjaa vuosilta 1964, 1965 ja 1967, vaikkakin muutokset suunnittelun edetessä ovat olleet vähäisiä.

Koulurakennus sijaitsee näyttävällä ja luonnonläheisellä paikalle asuinalueen ja vihervyöhykkeen rajalla. Rakennuksen visuaalisen sokkelin muodostaa luonnonkivellä verhoiltu jalustarakenne, jolta betoni- ja lasirakenteinen koulurakennus nousee. Koulun tilallisena runkona toimii hallitilojen sarja, jota ympäröi luokkahuoneiden kaksikerroksinen rengas. Hallisarja koostuu voimistelusalista, ruokailuhallista sekä nuorisokerhon juhlasalista. Erikoisluokat, varastot ja opettajien tilat muodostavat ensimmäisen kerroksen luokkarenkaan, varsinaiset luokkahuoneet toisen. Kolme kerhohuonetta ja juhlasali muodostavat erillisen nuorisokerho-osaston. Rakenteen harva kantava pilarirunko on täysin erotettu tilaa jakavista elementeistä. Rakennusmateriaalina on teräsbetoni. Koulun julkisivut on tehty mahdollisimman läpinäkyviksi ja läpikuultaviksi, johtuen rakennuksen suuresta syvyydestä. Samasta syystä myös väliseinien lasiosilla on pyritty avaamaan pitkiä näkymiä koulun sisätiloissa. Rakennuksen keskiosaa valaisevat kattoikkunakuvut neljässä rivissä.

Kaksikerroksisen rakennuksen toiminnallinen jako käsitti erikoisluokkia (luonnontieteen opetus, käsityö, liikunta, keittiö, opettajanhuone, kirjasto ym.) ensimmäisessä kerroksessa sekä normaaliluokat toisessa kerroksessa. Toisen kerroksen luokkahuoneita on kaksi tyyppiä, A-tyyppi n. 45m² ja B-tyyppi n. 55m², yhteensä 14 kappaletta. Hallitilojen ytimen muodostavat kaksi liikuntasalia sekä monikäyttöinen ruokala-aula, jota reunustavat sivukäytävän varrelle sijoittuvat luokkahuoneet. Ensimmäisen kerroksen tiloja oli mahdollista eriyttää suunnittelun nuorisotilan käyttöön (sali, halli, kahvio, keittiö). Myös liikuntasalin käyttö on eriytettävissä muusta koulun käytöstä. Koulun tontilla



sijaitsee myös samanikäinen Ruusuvuoren suunnittelema piharakennus, jossa alun alkaen on sijainnut terveydenhuollon tiloja, asuntoja sekä wc-tiloja.

Roihuvuoren ala-asteen koulun rationaaliset julkisivut ovat betonia, jota rytmittävät nauhamaiset ikkunat ja lasitiilipinnat sekä sisäänvedetyt yläikkunat. Pohjoispäädyn betonisen katoksen suojaama ulkoluiska on rakennuksen julkisivun toiminnallinen tunnuspiirre. Koulun rakenne perustuu kantavaan teräspilarirunkoon johon primääripalkisto tukeutuu. Koulun näkyvä runkorakenne on puhtaaksivalettua betonia, luokkien kevytrakenteiset väliseinät puolestaan tiilimuurausta. Luokkien alakatot ovat betonirakennetta pohjakerroksessa, toisen kerroksen luokissa on laskettu alumiinisäleinen alakatto. Rakennuksen yläpohjarakenteen ja lämmöneristyksen muodostaa alkuperäisen suunnitelman mukaan siporex-lankku, kattorakennetta on ilmeisesti korjattu myöhemmässä vaiheessa. Monin paikoin ikkunoiden ja listojen teräsrakenteita sekä valaisimia on upotettu hienostuneesti kantaviin rakenteisiin. Betonitekniiikan ja työnjäljen osalta kohteen näkyvät rakenteet ovat kaupunginmuseon arvion mukaan poikkeuksellisen laadukkaita. Rakenneteknisenä suunnittelijana on toiminut insinööri Matti Ruoslahti. Rakennukseen liittyy myös taiteilija Anitra Lucanderin värisuunnitelma sekä kolmiosainen teoskokonaisuus.

Rakennus on kokenut vain vähän muutosvaiheita. Arkkitehtuurin alkuperäiset piirteet ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin, ja koulun alkuperäinen ilme on hyvin tavoitettavissa. Tilan perusrakenne on säilynyt muuttumattomana. Luokkahuoneiden ikkunat on kertaalleen vaihdettu, ilmeisesti 1970-luvulla. Koulun pintamateriaalit ovat alkuperäisiä, samoin kuin arkkitehdin suunnittelema kiinteä sisustus.

Vuonna 2003 professori Juhani Pallasmaa suunnitteli rakennuksen ilmanvaihdon kunnostuksen sekä keittiö/ruokalan siirtoa viereiseen ns. terveystaloon. Suunnitelmille haettiin rakennuslupa, mutta hanketta ei ole toteutettu.

Asemakaava ja rakennussuojelu

Kohteen asemakaava on vuodelta 1956, eikä siihen sisälly rakennussuojelumerkintöjä. Kaupunginmuseon kannan mukaan kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo on huomattavan korkea. Asemakaava tulisi päivittää ja varustaa kohteen arvon mukaisella rakennussuojelumerkinnällä. Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Rakennussuojelua ohjaa tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon Opintielä-inventointi (2004), jossa Roihuvuoren ala-aste on luokiteltu



ylimpään arvoluokkaan 1+, periodinsa vuosien 1960-69 ainoana koulurakennuksena.

Asemakaavoituksen osalta Opintillä-inventointi suosittaa seuraavasti: Kohteet tulisi suojella asemakaavalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja/tai historiallisten arvojen perusteella. Myös sisätiloissa tulisi olla maininta asemakaavamääräyksistä (suojelusta). Koulurakennuksessa aiemmin tehdyt, sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista ja/tai historiallista arvoa heikentäneet muutokset tulisi palauttaa rakennuksen ominaisluonteen mukaisesti.

Kaupunginmuseon kannan mukaan Roihuvuoren ala-asteen kunnostussuunnittelun perustiedoissa tulisi olla asiantunteva rakennushistoriaselvitys, jotta kohteen ominaisluonteen mukainen kehittäminen olisi mahdollista. Tällaista ei kuitenkaan Roihuvuoren ala-asteen koulusta ole laadittu, mitä voi pitää puutteena.

Suoritettut tutkimukset

Kaupunginmuseo on tutustunut seuraaviin rakennuksesta tehtyihin kuntotutkimuksiin: haitta-ainekartoitus (Ositum, 12.6.2009), kuuleminen (Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 11.11.2009), kosteustekninen kuntotutkimus (Vahanen Oy, 17.12.2009), lattiarakenteen tutkimus (HKR-Rakennuttaja sisäilmaryhmä, 11.4.2012) ja sisäilmaraportti (Suomen sisäilmakeskus, 30.5.2012).

Vuosina 2009 ja 2012 rakennuksen alapohjasta otetuista näytteistä ei ole löytynyt viitteitä kosteusvaurioista. Suoritettujen tutkimusten perusteella alapohjan vedeneristys on toiminut riittävän hyvin, eikä pääkerroksissa ole havaittu viitteitä rakenteen kohonneesta kosteudesta. Kellaritiloissa on viitteitä paikallisesta kosteusvauriosta, joiden on arveltu olleen pesutilan rakenteista juontuva. Sisäilmaongelman lähteitä on voitu suorittettujen tutkimusten perusteella osoittaa tai arvella seuraavissa kohteissa: alapohjan huoltotunnelien rakenteet sekä niiden avoimet huoltoluukut, alapohjan tiivistys ja pilarirakenteen läpiviennit, hallitilojen pölyävä akustointimateriaali, luokkien alakatoissa oleva paljas eristevilla, vanha ruokalan paljeovi, ikkunoiden vetoisuus, liikuntasalin laualattian tukittu tuuletus.

Roihuvuoren ala-asteen rakenneteknisestä laadusta kertoo se, että rakennetutkimuksen (v. 2010) mukaan kohteen betonirakenteiden ikä huomioiden niiden karbonatisoitumissyvyys on vähäinen, betonipeitekerrokset tyydyttävät ja pakkasrapautuminen tai betonin kloridipitoisuus eivät ole ongelmia. Betonirakenteisiin liittyviä teknisiä ongelmia on ulkoportaassa. Betoniseinät ovat lämmöneristykseltään niukkoja (75mm korkki?), mikä toisaalta on edistänyt myös niiden



säilymistä. Julkisivun betonipinnat ovat kuitenkin suhteellisen vähäiset verrattu laajoihin lasipitoihin.

Rakennuksen ilmanvaihto on suunniteltu koneellisen poistoilmanvaihdon järjestelmäksi. Ilmanvaihdon konehuone on sijoitettu kellariin, katolle sijoittuvat huippumurit. Korvausilma on tuotu luokkien ulkoseinien betonirakenteiden läpi, rakenteen tuuletusvälissä olevia ilmanjohtokanavia myöten. Luokkien verhosyvennyksissä sijainneet tuloilmajohtimet näyttävät kuitenkin olevan suljettuja, muutos on ilmeisesti tapahtunut ikkunoiden vaihdon yhteydessä. Ilmanvaihdon vaakakanavat näyttävät pohjakerroksessa sijainneen alapohjan huoltotunneleissa, toisessa kerroksessa kattorakenteeseen integroituneena sekundääripalkiston päällä. Lasijulkisivuisten luokkahuoneiden ikkunatuuletuksella on oma roolinsa; rakennuksen arkkitehtoniseen karaktääriin kuuluu eräänlainen ulkoilmakoulun leima. Nykytilanteessa ikkunoiden käyttö on niiden kunnosta johtuen rajoitettu.

Asiakirjojen mukaan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmää ei tunneta tällä hetkellä. Iv-koneiden, huippumureiden tai korvausilmakanavien toiminnasta ei näytä olevan varmuutta. Ylläpidon puuttuminen selittää osaltaan koululuokista tutkitut korkeat hiilidioksidilukemat. Ilmanvaihtojärjestelmän toiminta tulisikin Ympäristökeskuksen suosituksen mukaisesti selvittää ja parantaa.

Korjaustapa

Roihuvuoren ala-asteen rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen sekä rakennustaiteellinen arvo on poikkeuksellisen korkea. Rakennus on kansainvälisesti tunnetun arkkitehti professori Aarno Ruusuvuoren päätöitä. Kohde edustaa rakennusaikansa puhdasta modernismia rationaalisella, rehellisellä ja arkkitehtonisesti huomattavan korkeatasoisella tavalla. Koulurakennuksen struktuuri ja tekniset järjestelmät ovat poikkeuksellisen yksityiskohtaisesti suunniteltuja, elimellisiä osia rakennustaiteellista kokonaisuutta. Koulurakennus edustaa rakennusaikansa uudistuvan kouluarkkitehtuurin muotoja.

Kaupunginmuseo ei puolla rakennuksen purkamista. Roihuvuoren ala-asteen koulu tulisi kaupunginmuseon kannan mukaan peruskorjata sen arkkitehtoniset ja toiminnalliset ominaispiirteet huomioiden. Erityisesti rakennuksen nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän tunteminen ja ratkaisun hyödyntäminen tulisi selvittää vielä perusteellisemmin, sillä tämän vaikutukset hankkeen laajuuteen ovat olennaisia. Suunnittelua varten tulisi selvittää nykyisen järjestelmän toiminta, sekä kanavien ja tunnelien sijainti ja mitoitus. Korjauskustannusten kohoamiseen on vaikuttanut mm. hankesuunnitelman tavoite rakenteiden parantamisesta lähes matalaenergiatasolle sekä nykyisen alapohjan purkaminen ja louhiminen lähes kauttaaltaan. Alapohjan rakenteet on



kaupunginmuseon arvion mukaan mahdollista kapseloida turvallisesti. Kellarin nykyisten olevien tilojen hyödyntäminen teknisinä tiloina olisi mahdollista, jolloin teknisiä tiloja ei jouduttaisi sijoittamaan opetustiloihin, eivätkä koulun oppilaspaiikat vähenisi.

Alkuperäiseen kokonaisuuteen vain väljästi liittynyt terveystalo ei kaupunginmuseon mukaan omaa samanlaisia suojeluarvoja kuin itse koulurakennus. Roihuvuoren ala-asteen korjausta on mahdollista keventää siten, että teknisesti vaativimmat toiminnot kuten teknisen työn tai musiikin erikoisluokat voitaisiin sijoittaa erillisesti koulurakennuksen ulkopuolelle, nykyiseen sivurakennukseen tai sitä korvaavaan uudisrakennukseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Roihuvuoren ala-asteen luokahuoneiden väliset kevytrakenteiset tiiliväliseinät mahdollistaisivat nykyaikaisen joustavan opetuksen tarvitsemat luokahuoneiden väliset kulkuyhteydet.

Kaupunginmuseo ei puolla vaihtoehtoa Roihuvuoren ala-asteen purkamiseksi. Kaupunginmuseon kannan mukaan rakennuksen peruskorjaus tulee tutkia edelleen tarkemmin olemassa olevat lähtökohdat selvittäen ja hyödyntäen sekä rakennuksen käyttö lähtökohtaan sovittaen. Piharakennusta - nykyistä korjattuna taikka uudisrakennusta - voidaan pitää tilareservinä olosuhteiltaan vaativammille luokkatiloille. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Roihuvuoren ala-asteen korjausrakentamisen laajuus tai vaatimukset eivät eroa merkittävästi samanikäisistä tai -tyyppisistä kouluista. Roihuvuoren ala-aste voi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan palvella alkuperäisessä käyttötarkoituksessa teknisen perusparannuksen ja julkisivujen korjauksen jälkeen. Kaupunginmuseo seuraa Roihuvuoren ala-asteen korjaussuunnittelua.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Ympäristökeskus Ympäristövalvontayksikkö 28.2.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Lausuntopyyntö 20.12.2012

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt ympäristökeskukselta lausuntoa Roihuvuoren ala-asteen koulun, Vuorenpeikontie 7, korjauksen vaihtoehdoista. Kiinteistöviraston tilakeskus on selvittänyt vaihtoehtoja koulurakennuksen peruskorjauksesta erilaisiin käyttötarkoituksiin tai rakennuksen purkamista kokonaan tai osittain.

Lausuntopyynnössä tilakeskus toteaa, että rakennus on rakennustekniseltä kunnoltaan huono ja siten kiireellisen



perusparannuksen tarpeessa. Ympäristökeskus on samaa mieltä rakennuksen perusparannuksen kiireellisyydestä ja edellyttää, että opetus voidaan siirtää pois nykyisistä tiloista suunnitellussa aikataulussa (korjausten toteutus vuosien 2014-2015 aikana). Roihuvuoren ala-asteelta on tullut ympäristökeskuksen tietoon vuodesta 2008 alkaen epäilyjä sisäilmaongelmiin liittyvistä epäkohdista ja oireiluista tilojen käyttäjillä. Ympäristökeskus on pyrkinyt selvittämään sisäilmaongelmien syitä omin näytteenotoin ja mittauksin sekä kehottamalla tilakeskusta selvittämään mahdollisia sisäilmaongelmaa aiheuttavia tekijöitä. Vuonna 2009 koulu on joutunut pienentämään oppilasryhmien kokoa, koska rakennuksen ilmanvaihto on ollut puutteellinen ja 2011 koulun sivurakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on jouduttu siirtymään korvaaviin opetustiloihin.

Ympäristökeskus ei ota kantaa tilakeskuksen esittämien rakennuksen kunnostuksen tai purkuvaihtoehtojen paremmuuteen. Mikäli päädytään rakennuksen peruskorjaukseen, tulee rakennuksen korjaustapa suunnitella huolellisesti riittävän laajojen rakenteiden kuntotutkimusten perusteella, jotta peruskorjattujen tilojen terveellisyys ja turvallisuus käyttäjille voidaan varmistaa.

Ympäristökeskus toteaa, että viimeaikaisten peruskorjattujen rakennusten käyttöönottotarkastuksissa on havaittu terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita, kuten esimerkiksi kosteus- ja mikrobivaurioita. Nämä tulee jatkossa välttää hyvällä suunnittelulla sekä huolellisella korjaustöiden toteutuksella ja valvonnalla.

Jos rakennus päätetään purkaa kokonaan tai osittain, tulee purkutyöt järjestää siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristöön. Purkutöissä tulee noudattaa Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lisätiedot

Hannele Nurminen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64458
hannele.nurminen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 20.11.2012 § 195

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon tilakeskukselle:

Kaakkoisen suurpiirin alueille sijoittuvilla Myllypuron, Itäkeskuksen, Roihuvuoren ja Marjaniemen alueilla yhteen laskettu peruskoulutilavaje vuosina 2013-2022 on 16-352 oppilaspaikkaa nykyiseen koulutilakapasiteettiin verrattuna, josta Marjaniemi-Roihuvuoren alueen



koulutilavaje on kauden alussa -79 ja kauden lopulla on väljyyttä 18 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunta esitti 23.3.2010 kaupunginhallitukselle ja kiinteistölautakunnalle taloudellisen tarkastelun tekemistä syksyyn 2010 mennessä seuraavien vaihtoehtojen välillä: Roihuvuoren ala-aste peruskorjataan tai rakennetaan uudet tilat Itä-Helsingin Musiikkiopiston yhteyteen tai Sinivuokonpolulle. Opetuslautakunta puolsi sillä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella Roihuvuoren ala-asteen nykyisistä tiloista luopumista. Opetuslautakunta totesi, että koulun peruskorjaukseen kohdistuvat vanhojen, pedagogisesti haasteellisiksi havaittujen arkkitehtonisten ratkaisujen säilyttämisvaatimukset merkitsevät käytännössä sitä, että rakennusta ei olisi mahdollista muuttaa peruskorjauksen yhteydessä toimivaksi koulutilaksi.

Tilakeskuksen kirjeessä 18.6.2012 todetaan, että kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia. Selvityksessä on verrattu Roihuvuoren ala-asteen rakennusten peruskorjaukseen nykyiseen käyttöön, ammatillisen opetuksen käyttöön tai muuhun toimintaan. Vaihtoehtoisesti on tutkittu rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain, ja tontin osoittamista muuhun käyttöön. Vaihtoehtoja on esitelty mm. Hankkeiden ohjausryhmässä 2.5.2011. Vaihtoehtotarkastelu ei ole johtanut sellaisiin päätöksiin, joiden mukaan olisi voitu edetä Roihuvuoren ala-asteen rakennusten suunnittelussa.

Tilakeskus on lisäksi selvittänyt keväällä 2012 Roihuvuoren ala-asteen kouluun supistettua perusparannusvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus peruskorjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja ns. piharakennukset (asunnot, terveydenhoitotilat ja wc-tilat) purettaisiin. Piharakennuksia ei ole alun perin suunniteltu opetustiloiksi, joten niiden peruskorjaus tähän käyttöön ei tuottaisi parasta mahdollista lopputulosta. Lisäksi rakennuksissa on sisäilmaongelmia, joiden vuoksi niiden rakenteellinen korjaustarve on suuri. Tontille jäisi piharakennusten purkaminen jälkeen rakennusoikeusreservi myöhemmin toteutettaville mahdollisille koulun lisätiloille tai päiväkodille. Supistetun tilaohjelman mukaisten tilojen on arvioitu tarjoavan opetustilat n. 200 oppilaalle.

Toiminta Roihuvuoren ala-asteen koulussa on jatkunut entisen laajuisena, kuitenkin siten, että osa opetuksesta annetaan koulun pihaan pystytetyissä viipalekoulurakennuksissa (6 luokkaa). Tarve siirtää opetusta väliaikaisiin tiloihin on seurausta koulurakennuksen tilojen huonosta kunnosta.



Väestöennusteet edellyttävät Marjaniemi-Roihuvuoren alueella koulutilaa 250 oppilaalle. Sen lisäksi tarkastelualueella Marjaniemi, Itäkeskus, Myllypuro tarvitaan uutta lisätilaa. Tämä edellyttää olemassa olevien koulurakennusten peruskorjausten, myös Roihuvuoren ala-asteen koulun toteuttamista tai korvaamista uudisrakentamisella.

Opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa.

Terveysvaikutukset

Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannukselle on varattuna investointiohjelmassa toteutusrahaa vuosille 2014–2015. Perusparannuksen suunnittelu ei ole edennyt, sillä on ollut epäselvää, halutaanko rakennusta jatkossa käyttää koulutiloina. Rakennukset ovat niin huonossa kunnossa, että mikäli Roihuvuoren ala-asteen koulua edelleen tullaan käyttämään, perusparannusta ei tulisi lykätä suunnitellusta.

Käsittely

20.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Asia päätettiin käsitellä asian OTJ/3 jälkeen.

Asian käsittelyssä olivat asiantuntijoina läsnä Anneli Nurmi ja Irmeli Grundström kiinteistöviraston tilakeskuksesta. Asiantuntijat selvittivät Roihuvuoren alueen kouluvaihtoehtoja ja jäsenillä oli tilaisuus tehdä heille kysymyksiä.

Esittelijä muutti päätösehdotuksen esityslistalla toiseksi merkityn kappaleen ("Kaakkoisen suurpiirin alueella...") kuulumaan seuraavasti:

"Kaakkoisen suurpiirin alueille sijoittuvilla Myllypuron, Itäkeskuksen, Roihuvuoren ja Marjaniemen alueilla yhteen laskettu peruskoulutilavaje vuosina 2013-2022 on 16-352 oppilaspaikkaa nykyiseen koulutilakapasiteettiin verrattuna, josta Marjaniemi-Roihuvuoren alueen koulutilavaje on kauden alussa -79 ja kauden lopulla on väljyyttä 18 oppilaspaikkaa." (Opetuslautakunnan 30.10.2012 käsittelyssä oli erheellisesti luku "-16" luvun "-79" asemesta, pöytäkirjanpitäjän huomautus.)

Keskustelu.

Jäsen Virkkunen ehdotti, että päätösehdotuksen esityslistalla seitsemänneksi merkityn kappaleen ("Väestöennusteet edellyttävät...")



02.05.2013

viimeisestä virkkeestä ("Tämä edellyttää...") poistetaan kolme viimeistä sanaa ja sen jälkeen lisätään seuraava virke:

"Opetuslautakunta esittää, että Roihuvuoren ala-asteen koulun koulurakennus peruskorjataan ja pyytää tilakeskusta päivittämään hankesuunnitelman siten, että Roihuvuoren ala-asteen koulu peruskorjataan 255 oppilaalle tarvittaessa koulun laajentamisena."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Jäsen Aaltio ehdotti jäsenten Rydman ja Björnberg-Enckell kannattamana, että ennen otsikkoa "Terveysvaikutukset" lisätään seuraavaa:

"Opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa."

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Aaltion ehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 10 (Aaltio, Björnberg-Enckell, Hiidenmaa, Kouvo, Mäkisalo, Laiho, Leoni, Nordman, Rydman, Pakarinen) – 0. Tyhjää äänesti yksi jäsen (Virkkunen).

Hyväksyttiin jäsen Aaltion ehdotus.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Paula Sermilä, kehittämisjohtaja, puhelin: 310 86774
paula.sermila(a)hel.fi
Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi
Inari Salonen, palvelupäällikkö, puhelin: 310 86777
inari.salonen(a)hel.fi



§ 210

Lasten päiväkoti Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-005236 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 P1, Franzeninkatu 13

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä vuokrahankkeen, lasten päiväkoti Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2530 brm² ja 1885 htm².

- hyväksyä Läntiseen Franzenin puistikkoon tulevan päiväkodin piha-alueen rakentamisen siten, että kustannukset ovat enintään 400 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 4/2012.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Liitteet

1 Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelma
2 Kustannusarvio

Otteet

Ote
Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä vuokrahankkeen, lasten päiväkoti Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2530 brm² ja 1885 htm².



- hyväksyä Läntiseen Franzenin puistikkoon tulevan päiväkodin piha-alueen rakentamisen siten, että kustannukset ovat enintään 400 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 4/2012.

Tiivistelmä

Franzenia sijaitsee Kallion kaupunginosassa Torkkelinmäellä osoitteessa Franzéninkatu 13 / Adolfinkatu 10 (tontti 11345/13). Tämä hankesuunnitelma koskee Franzénian peruskorjausta ja muutosta lasten päiväkodiksi.

Rakennus tontteineen on Helsingin yliopiston rahastojen omistama. Helsingin yliopiston tila- ja kiinteistökeskus vastaa hankkeen suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Helsingin yliopiston rahastot vuokraa tilat Helsingin kaupungille, ja tilojen ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus.

Päiväkodin ulkoilualue rakennetaan viereiseen Läntiseen Franzénin puistikkoon. Puistoalueen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus

Esittelijä

Aiemmat päätökset

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 28.11.2012 (99 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi Franzeninkatu 13 / Adolfinkatu 10 tilojen vuokrauksen Helsingin yliopistolta.
(HEL 2012-014684 T 10 01 04)

Sosiaalilautakunta päätti hyväksyä 18.12.2012 (421 §) päiväkotikiinteistöviraston tarveselvityksen.
(HEL 2012-008233 T 10 06 00)

Kiinteistölautakunta päätti 19.12.2012 (705 §) oikeuttaa tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Helsingin yliopistolta osoitteessa Franzeninkatu 13 / Adolfinkatu 10 olevan tilan päivähoitotilaksi.
(HEL 2012-014684 T 10 01 04)

Varhaiskasvatusjohtaja antoi puoltavan lausunnon tilakeskukselle päiväkotikiinteistöviraston hankesuunnitelmasta 12.4.2013 (53 §).
(HEL 2012-008233 T 10 06 00)

Lasten päiväkotikiinteistöviraston

Päiväkotikiinteistöviraston vastaa Kallio-Vironniemi-Ullanlinnan ja Keskisen alueen päivähoitopalvelutarpeisiin. Palveluverkkoa tarkastellaan



hankkeen edetessä ja mahdollisuuksien mukaan luovutaan joistakin toimipisteistä.

Franzenia sijaitsee Kalliossa Torkkelinmäellä osoitteessa Franzeninkatu 13 (tontti 11345/13). Rakennus on tyhjillään. Se on aikoinaan suunniteltu yhteiskunnalliseksi korkeakouluksi ja 1960-luvulla siirtynyt Helsingin yliopistolle. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

Rakennuksen tontteineen omistaa Helsingin yliopiston rahastot. Helsingin yliopiston tila- ja kiinteistökeskus vastaa hankkeen suunnittelusta ja rakennuttamisesta ja vuokraa tilat Helsingin kaupungille. Tilojen ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus. Päiväkodin piha-alueen rakennuttamisesta viereiseen Läntiseen Franzenin puistikkoon ja pihan kustannuksista vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Franzenian laajuus on 2 530 brm² ja peruskorjauksen jälkeen vuokrattava pinta-ala on 1 885 m². Laaditusta hankesuunnitelmasta on vastannut Helsingin yliopiston tila- ja kiinteistökeskus yhteistyössä päivähoiton ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa. Tilat sijaitsevat kolmessa kerroksessa, ja tiloihin on suunniteltu sijoitettavaksi 203:n tilapaikan päiväkotia 1-6 -vuotiaille lapsille. Peruskorjaus on suunniteltu niin, että tiloissa voidaan toimia joustavasti ja monipuolisesti.

Hankesuunnitelma tulee tehtävän vuokrasopimuksen liitteeksi. Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Läntiseen Franzenin puistikkoon tulevan pihan kustannukset, joista vastaa kiinteistöviraston tilakeskus, ovat yhteensä enintään 400 000 euroa (alv. 0 %); kustannukset ovat hintatasossa 4/2012.

Kustannusarvio on liitteenä nro 2.

Tilakeskuksen maksettavaksi tuleva pääomavuokra tulee olemaan kiinteistölautakunnan päätöksen 19.12.2012 (705 §) mukaisesti 14,98 euroa/htm². Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Varhaiskasvatusvirastolle maksettavaksi tuleva vuokra on kiinteistölautakunnan em. päätöksen mukaan 20,50 euroa/htm²/kk eli yhteensä 38 642,5 euroa/kk ja tilapaikkaa kohden 190,36 euroa/kk.

Vuokraan sisältyy rakennuksen sekä puistossa olevan pihan ylläpito- ja huoltokustannukset ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkio.

Rahoitus ja aikataulu



Rakennuksen ja tontin peruskorjauksen rahoituksesta vastaa Helsingin yliopiston tila- ja kiinteistökeskus.

Puistoon rakennettavan pihan kustannukset on suunniteltu rahoitettaviksi vuoden 2014 varhaiskasvatusviraston käyttöön esitetyistä investointimäärärahoista.

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän loppuvuodesta 2013 ja hanke on suunniteltu otettavaksi käyttöön 1/2015.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Liitteet

1 Franzenian peruskorjauksen hankesuunnitelma
2 Kustannusarvio

Otteet

Ote
Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto



§ 211

Lauttasaaren ala-asteen koulun lisätilat

HEL 2013-005058 T 10 01 04

Kiinteistökartta F2 S4, Myllykalliontie 3

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä Lauttasaaren ala-asteen koulun väliaikaisten lisätilojen hankinnan 5 vuodeksi arvonlisäverottomalla 942 000 euron enimmäiskustannuksella.

B

hyväksyä Parmaco Oy:n 3.4.2012 vuokratarjoituksen arvonlisäverottomalla 15 360 euron kuukausivuokrahinnalla 1.8.2013 - 30.6.2018 väliseksi 59 kuukauden vuokra-ajaksi, yhteensä verottomana 839 520 euroa.

C

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään arvonlisäverottomana 60 000 euroa tilojen varusteluun ja hankkeen mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja rakennuspäällikön tilojen varusteluun sekä lisä- ja muutostöihin liittyvät tilaukset ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankinnan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarjous 3.4.2013 ja avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

A

hyväksyä Lauttasaaren ala-asteen koulun väliaikaisten lisätilojen hankinnan 5 vuodeksi arvonlisäverottomalla 942 000 euron enimmäiskustannuksella.

B

hyväksyä Parmaco Oy:n 3.4.2012 vuokratarjoituksen arvonlisäverottomalla 15 360 euron kuukausivuokrahinnalla 1.8.2013 - 30.6.2018 väliseksi 59 kuukauden vuokra-ajaksi, yhteensä verottomana 839 520 euroa.

C

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään arvonlisäverottomana 60 000 euroa tilojen varusteluun ja hankkeen mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja rakennuspäällikön tilojen varusteluun sekä lisä- ja muutostöihin liittyvät tilaukset ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankinnan.

Tiivistelmä

Lauttasaaren ala-asteen koulu toimii osoitteessa Myllykalliontie 3, 00200 Helsinki. Lauttasaaren ranta-alueiden ja pienteollisuusalueiden asuntorakentamisen johdosta ovat oppilasmäärät kasvamassa sekä Tallbergin puistotiellä olevassa Drumsö lågstadieskolan että suomenkielisen ala-asteen Myllykalliontien tiloissa siten, että suomenkielisiä oppilaita aloittaa syyslukukaudella 2013 kolme perusopetusluokkaa enemmän kuin aiempina vuosina. Myös ruotsinkielisiä oppilaita on enemmän, ja suomenkielinen opetus siirretään kokonaisuudessaan Tallbergin puistotien lisäluokista Myllykalliontielle, jonne on opetusvirastossa aloitettu noin 3000 kem²:n laajennuksen tarvesuunnittelu.

Länsimetron käyttöönotto vuoden 2015 lopulla ja siitä johtuva lapsiperheiden ennakoitu muutto määrittää laajennuksen lopullisen koon vuosina 2016 - 2018, mistä syystä väliaikaisten lisätilojen tarve katetaan koulutontille vuokrattavilla elementtirakenteisilla lisätiloilla.

Väliaikaisia lisätiloja varten on opetusvirasto laatinut 5.2.2013 päivätyn tarvesuunnitelman yhteensä 6 perusopetusluokan ja niihin liittyvien eteis- ja wc-tilojen hankinnasta 2-vaiheisesti siten, että ensimmäiset 4 luokkatilaa otetaan käyttöön syyslukukauden alkaessa 2013 ja 2



luokkatilaa joko syksyllä 2014 tai syksyllä 2015. Tarvesuunnitelma sisältää myös tarpeet koulun piha-alueen järjestelystä lisätilat huomioon ottaen.

Tilakeskus on teettänyt puitesopimussuunnittelija Arkkitehtitoimisto Perko Oy:llä rakennuslupa- ja pääpiirustukset 535 kem²:n elementtitaloista koulun pihalle pihan järjestelysuunnitelmineen. Elementtitilat ovat sähkölämmitteisiä ja tilat liittyvät koulun atk-verkkoon, äänentoistojärjestelmään ja rikosilmoitusjärjestelmään.

Tilakeskus järjesti tilaelementtien KVR-hankintakilpailun avoimella kansallisella EU-ilmoitusmenettelyllä 5.3.2013 edellyttäen tarjoajilta aiempaa tilaelementtien asennus- ja vuokraustoimintaa. Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin 7 suomalaiselle alan yrittäjälle, joista 3 antoi hintatarjouksen verottomien vertailuhintojen vaihdellessa 873 270 eurosta 1 261 681,30 euroon. Vertailuhintaa laskettaessa huomioitiin aluksi hankittavan 4 luokan vuokrahinta 5 vuodelle ja seuraavaksi hankittavien 2 luokan vuokrahinta 4 vuodelle sekä tilojen kyseisenä aikana kuluttama energia perus- ja siirtokustannuksineen 0,15 euroa/kWh yksikköhinnalla, jolloin eri toimittajien elementtien lämmöneristävyys tuli huomioitua vertailussa. Edullisimman vuokrahinnan mutta myös energiakulutusarvion antoi Parmaco Oy, joka toimitti tilakeskukselle Helsingin Palvelualan oppilaitoksen oppilashuollon vuokratilat Roihuvuoren koulutusyksikölle syksyllä 2012. Parmaco Oy:n tausta ja luottoluokitus ovat hyviä, ja yritys täyttää KVR-toimittajalle asetetut vaatimukset.

Parmaco Oy:n tarjous 3.4.2013 ja avauspöytäkirja ovat liitteenä.

1.8.2013 - 30.6.2018 vuokra-ajan perusteella laadittu hankkeen kustannusarvio on seuraava:

- rakennuslupa ja suunnittelu	17 000 €	alv. 0 % tilattu
- rakennuttaminen ja valvonta	10 500 €	alv. 0 % arvio
- tilaajan kulut, kopiot yms.	15 000 €	alv. 0 % arvio
- 4 luokan vuokra 8/2013 - 6/2018	578 200 €	alv. 0 % tarjous
- 2 luokan tarjous 8/2014 - 6/2018	261 300 €	alv. 0 % tarjous
- lisätyöt, indeksi ja varustelu	60 000 €	alv. 0 % arvio
Yhteensä	942 000 €	alv. 0 %
Arvonlisävero	225 960 €	alv. 24 %

Hankkeen kertakustannusten rahoitukseen on varauduttu tilakeskuksessa opetustoimen rakennusten peruskorjausmäärärahojen



talousarviokohdassa 8020201, vuosina 2013 - 2015 ja tarveselvityksessä on varauduttu enintään 950 000 euron kokonaisvuokrakustannuksiin. Kyseiset hankintakustannukset, kuten väliaikaistilojen vuokra, peritään 10 vuoden ajalla takaisin opetusvirastolta, joka on tarveselvityksessään sitoutunut todellisten kustannusten mukaiseen vuokraan.

Keskimääräinen Parmaco Oy:lle maksettava vuokra on noin 29 euroa/m²/kk ja alittaa lyhytaikaisten (1 ½ - 2 v.) tilaelementtikoulujen vuokrausten noin 35 euroa/m²/kk keskiarvon.

Esittelijä

Tilakeskus esittää Lauttasaaren ala-asteelle hankittavaksi ajaksi 1.8.2013 - 30.6.2018 elementtirakenteisten koulutilojen vuokrausta tilaelementtejä valmistavalta ja vuokraavalta Parmaco Oy:ltä Arkkitehtitoimisto Perko Oy:n laatimien rakennuslupa- ja pääpiirustusten mukaisina ja heidän 3.4.2013 tekemän tarjouksen mukaisilla kustannuksilla sekä hyväksymään koko tilaelementtitoimituksen ja sen lisä- sekä muutostöiden sekä tilaajakustannusten enimmäishinnaksi arvonlisäverottomana 942 000 euroa.

Vuokraus on johtajiston käsittelyssä 30.4.2013.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarjous 3.4.2013 ja avauspöytäkirja

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 181

HEL 2013-005058 T 10 01 04



02.05.2013

Tila/3

Kiinteistökartta F2 S4, Myllykalliontie 3

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

18.04.2013 Poistettiin

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



§ 212

Vesalan koulujen väistötilojen hankinta ja vuokraus

HEL 2013-005059 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä Vesalan koulujen peruskorjausten aikaisten väistötilojen hankinnan enintään 7 vuodeksi arvonlisäverottomalla 1 436 000 euron enimmäiskustannuksella.

B

hyväksyä Cramo Finland Oy:n 4.4.2012 vuokratarjoituksen arvonlisäverottomalla 15 200 euron kuukausivuokrahinnalla 1.8.2013 - 30.6.2018 väliseksi 59 kuukauden vuokra-ajaksi, yhteensä verottomana 896 800 euroa, ja jatkovuokrauksen enintään 2 vuodeksi 16 200 euron kuukausivuokrahinnalla.

C

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään arvonlisäverottomana 100 000 euroa hankkeen mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja rakennuspäällikön tilojen varusteluun sekä lisä- ja muutostöihin liittyvät tilaukset ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankinnan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarjous 4.4.2013 ja avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjoajat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Päätösehdotus

Lautakunta päättänee

A

hyväksyä Vesalan koulujen peruskorjausten aikaisten väistötilojen hankinnan enintään 7 vuodeksi arvonlisäverottomalla 1 436 000 euron enimmäiskustannuksella.

B

hyväksyä Cramo Finland Oy:n 4.4.2012 vuokratarjoituksen arvonlisäverottomalla 15 200 euron kuukausivuokrahinnalla 1.8.2013 - 30.6.2018 väliseksi 59 kuukauden vuokra-ajaksi, yhteensä verottomana 896 800 euroa, ja jatkovuokrauksen enintään 2 vuodeksi 16 200 euron kuukausivuokrahinnalla.

C

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään arvonlisäverottomana 100 000 euroa hankkeen mahdollisiin lisä- ja muutostöihin.

D

oikeuttaa tilakeskuksen tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja rakennuspäällikön tilojen varusteluun sekä lisä- ja muutostöihin liittyvät tilaukset ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankinnan.

Tiivistelmä

Vesalan alueella peruskorjataan 3 koulua vuosina 2013 - 2019. Peruskorjaukset aloitetaan kesällä 2013 Vesalan yläasteen, jatketaan Keinutien ala-asteen ja viimeiseksi Vesalan ala-asteen koulurakennuksen peruskorjauksilla.

Tilapäisiä väistötiloja varten on opetusvirasto laatinut 24.1.2013 päivätyn tarvesuunnitelman yhteensä 1 055 hyöty-m²:n mukaisista väistötiloista varusteluineen sisältäen väliaikaiset opettajien, kanslian ja oppilashuollon tilat märkätiloineen sekä 9 perusopetusluokkaa ja 2 isoa aineopetustilaa. Opetusviraston tarveselvityksen perusteella on tilakeskus teettänyt puitesopimussuunnittelija Arkkitehtitoimisto Perko Oy:llä rakennuslupa- ja pääpiirustukset 1 230 kem²:n elementtitiloista Vesalan yläasteen ja ala-asteen koulujen pihalle, osoitteeseen Sakara 3 - 5. Elementtitilat ovat sähkölämmitteisiä ja liittyvät koulujen atk-verkkoon, äänentoistojärjestelmään sekä kvv-verkkoon, ja niillä on itsenäinen rikosilmoitusjärjestelmä.

Tilakeskus järjesti tilaelementtien KVR-hankintakilpailun avoimella kansallisella EU-ilmoitusmenettelyllä 7.3.2013 edellyttäen tarjoajilta aiempaa tilaelementtien asennus- ja vuokraustoimintaa.



Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin 7 suomalaiselle alan yrittäjälle, joista 3 antoi hintatarjouksen verottomien vertailuhintojen vaihdellessa 1 046 800 eurosta 1 726 500 euroon. Vertailuhintaa laskettaessa huomioitiin aluksi hankittavien tilojen vuokrahinta kiinteälle 5 vuodelle ja tilojen kyseisenä aikana kuluttama energia perus- ja siirtokustannuksineen 0,15 euroa/kWh yksikköhinnalla, jolloin eri toimittajien elementtien lämmöneristävyys tuli huomioitua vertailussa. Edullisimman vuokrahinnan antoi Cramo Finland Oy, joka on toimittanut Helsingin kaupungille kymmenien koulujen peruskorjausten aikaiset väistötilat. Energiankulutukseen suhteen Cramo Finland Oy:n tilojen arvioitiin kuluttavan 5 vuoden aikana noin 110 000 kW eli 16 500 euroa enemmän kuin energiatehokkain tilatoimitus, mikä seikka ei ole merkittävä etu tilavuokriin verrattuna.

Cramo Finland Oy:n tarjous 4.4.2013 ja avauspöytäkirja ovat liitteenä.

1.8.2013 - 30.6.2018 vuokra-ajan perusteella laadittu hankkeen kustannusarvio on seuraava:

- rakennusluvut ja suunnittelu	20 000 €, alv. 0 % tilattu
- rakennuttaminen ja valvonta	15 400 €, alv. 0 % arvio
- tilaajan kulut, kopiot jne.	15 000 €, alv. 0 % arvio
- tilojen vuokra 8/2013 - 6/2018	896 800 €, alv. 0 % tarjous
- tilojen jatkovuokraus 2 vuotta	388 800 €, alv. 0 % tarjous
- lisätyöt, indeksi ja varustelu	100 000 €, alv. 0 % arvio
Yhteensä	1 436 000 €, alv. 0 %
Arvonlisävero	344 640 €, alv. 24 %

Hankkeen kertakustannusten rahoitukseen on varauduttu tilakeskuksessa opetustoimen rakennusten peruskorjausmäärärahojen talousarviokohdassa 8020201 vuosina 2013 - 2017, ja opetusviraston tarveselvityksessä on varauduttu kokonaisvuokrakustannuksiin. Kyseiset hankintakustannukset, kuten väliaikaistilojen vuokra, peritään 10 vuoden ajalla takaisin opetusvirastolta, joka on tarveselvityksessään sitoutunut todellisen kustannusten mukaiseen vuokraan.

Keskimääräinen Cramo Finland Oy:lle maksettava vuokra on noin 14,50 euroa/m²/kk. Se on kilpailukykyinen myös kiinteän tilakannan pitkäaikaisvuokriin verrattuna ja alittaa reilusti tilaelementtien yleisen vuokrahintatason.

Esittelijä



Tilakeskus esittää Vesalan yläasteen, Keinutien ala-asteen ja Vesalan ala-asteen koulujen peruskorjausten ajaksi elementtirakenteisten koulutilojen vuokrausta tilaelementtejä asentavalta ja vuokraavalta Cramo Finland Oy:ltä Arkkitehtitoimisto Perko Oy:n laatimien rakennuslupa- ja pääpiirustusten mukaisina ja heidän 4.4.2013 tekemän tarjouksen mukaisilla vuokrilla sekä hyväksymään koko tilaelementtitoimituksen ja sen lisä- sekä muutostöiden sekä tilaajakustannusten verottomaksi enimmäishinnaksi 1 436 000 euroa.

Vuokraus on johtajiston käsittelyssä 30.4.2013.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarjous 4.4.2013 ja avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjoajat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 182

HEL 2013-005059 T 10 01 04

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

18.04.2013 Poistettiin

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



02.05.2013

Tila/4

Lisätiedot

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



§ 213

Stadin ammattiopiston korjaus- ja muutostyöt Ala-Malmin peruskoulussa; Vaihe 2 (sivurakennus); urakan hyväksyminen

HEL 2013-005763 T 02 08 03 01

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä Staran (Rakennustekniikka/Korjausrakentaminen) nro 3003/13, 18.1.2013 päivätyn tarjouksen rakennustekniset työt, maarakennustyöt sekä pääurakoitsijalle kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet arvonlisäverottomana 420 000 euroa. Tarjous käsittää Vaihe 2 sivurakennus -osuuden.
- hyväksyä Staran (Konepaja/Talotekniikka) nro 13-014, 5.2.2013 päivätyn tarjouksen LVIA-saneeraustöistä arvonlisäverottomana 250 000 euroa. Tarjous käsittää Vaihe 2 sivurakennus -osuuden.
- hyväksyä AM Security Oy:n nro 1043722, 6.3.2013 päivätyn tarjouksen kohteen lukitusten uusimisesta iLOQ-järjestelmään arvonlisäverottomana enintään 57 421 euroa. Tarjous käsittää kaikki kohteen ovet.
- hyväksyä Valvontakonsulttien 6.3.2013 päivätyn tarjouksen hankkeen rakennuttamis-, valvonta- ja turvallisuuskoordinaattorin tehtävistä arvonlisäverottomana 61 702 euroa. Tarjous käsittää vaiheet 2, 3 ja 4.
- hyväksyä Vaihe 2 sivurakennuksen urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 100 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Otteet



Ote

Stara
Tilakeskus
Tarjousten tekijät

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä Staran (Rakennustekniikka/Korjausrakentaminen) nro 3003/13, 18.1.2013 päivätyn tarjouksen rakennustekniset työt, maarakennustyöt sekä pääurakoitsijalle kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet arvonlisäverottomana 420 000 euroa. Tarjous käsittää Vaihe 2 sivurakennus -osuuden.
- hyväksyä Staran (Konepaja/Talotekniikka) nro 13-014, 5.2.2013 päivätyn tarjouksen LVIA-saneeraustöistä arvonlisäverottomana 250 000 euroa. Tarjous käsittää Vaihe 2 sivurakennus -osuuden.
- hyväksyä AM Security Oy:n nro 1043722, 6.3.2013 päivätyn tarjouksen kohteen lukitusten uusimisesta iLOQ-järjestelmään arvonlisäverottomana enintään 57 421 euroa. Tarjous käsittää kaikki kohteen ovet.
- hyväksyä Valvontakonsulttien 6.3.2013 päivätyn tarjouksen hankkeen rakennuttamis-, valvonta- ja turvallisuuskoordinaattorin tehtävistä arvonlisäverottomana 61 702 euroa. Tarjous käsittää vaiheet 2, 3 ja 4.
- hyväksyä Vaihe 2 sivurakennuksen urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytettäväksi arvonlisäverottomana enintään 100 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Tiivistelmä

Tämän hankkeen tavoite on ratkaista Sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen akuutti tilanpuute Vilppulantie 14:n toimipisteessä.

Hanke käsittää Ala-Malmin peruskoulun käytöstä kesällä 2012 vapautuneiden tilojen muutos- ja korjaustyöt uuden oppilaitoksen käyttöön. Tontti ja kohteen kaikki rakennukset ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.



Suunnittelu ja toteutus on jaettu neljään vaiheeseen siten, että Vaihe 1:n työt aloitettiin kesäkuussa 2012 ja koko hanke valmistuu joulukuussa 2013. Vaiheistuksen avulla Stadin ammattiopisto on aloittanut osassa koulua toiminnan elokuussa 2012. Sähkötyöt Vaiheen 2 osalta on jo tilattu tilakeskuksen päätösrajojen puitteissa.

Seuraavien vaiheiden urakat hyväksytetään sitten, kun tarjoukset saadaan urakoitsijoilta.

Esittelijä

Kustannukset

Koko hankkeen kustannuslaskennan perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannus on 4 600 000 euroa maaliskuu 2013 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan suuruinen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Vaihe 2 sivurakennus -osuuden, koko kohteen lukitusten uusimisen ja rakennuttamisen tarjousten perusteella laskettu kustannus on 1 095 200 euroa, joka on kiinteistölautakunnan 4.4.2013 (152 §) hyväksymän hankesuunnitelman enimmäishinnan mukainen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Rakentamistarjous

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

Stara vastaa kohteen rakennus- ja LVISA-teknisistä töistä.

Staran tarjous Vaihe 2 sivurakennus -osuuden suorittamisesta on arvonlisäverottomana 670 000 euroa.

Kohteessa hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana on Eduarch/Vahanen arkkitehdit. Suunnittelukustannukset tilakeskus maksaa todellisten kustannusten mukaan.

Aikataulu

Tämän vaiheen työt aloitetaan välittömästi ja työn on suunniteltu valmistuvan huhtikuussa 2014.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2013 - 2018 toteutettavana hankkeena siten, että vaihe 2 toteutetaan vuonna 2013.



02.05.2013

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Otteet

Ote

Stara
Tilakeskus
Tarjousten tekijät

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 214

Lasten päiväkoti Kolkan peruskorjauksen urakan hyväksyminen

HEL 2013-005650 T 02 08 03 01

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä Staran 13T1031, 23.04.2013 päivätyn tarjouksen Lpk Kolkan peruskorjauksen KVR-urakkatyöt arvonlisäverottomana 2 273 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytäväksi arvonlisäverottomana enintään 229 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan KVR-urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Tilakeskus
Stara

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä Staran 13T1031, 23.04.2013 päivätyn tarjouksen Lpk Kolkan peruskorjauksen KVR-urakkatyöt arvonlisäverottomana 2 273 000 euroa.
- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytäväksi arvonlisäverottomana enintään 229 000 euroa.



- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan KVR-urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt Staralta sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta hyväksyi 28.6.2011 Lasten päiväkoti Kolkan perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 138 brm² sekä rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 870 000 euroa syyskuu 2010 kustannustasossa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1981, eikä sitä ole aiemmin peruskorjattu. Nykyinen tilarakenne ja -mitoitus sekä tilojen huono kunto ja varustus eivät vastaa nykyisiä ja tulevia tarpeita. Myös piha-alue kaipaa kunnostusta ja muutoksia.

Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa lopussa ja vesikatto on tarpeen uusida. Lisäksi rakennuksen vaipassa on ilma- ja vesivuotokohtia, joihin on muodostunut vaurioita.

Rakennuksen peruskorjaus on välttämätöntä, jotta sisäilman laatu saadaan nyky määräysten tasolle ja jotta toiminnalliset ja rakennustekniset epäkohdat saadaan korjattua.

Esittelijä

Kustannukset

Tarjouksen perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 3 026 200 euroa maaliskuun 2013 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan suuruinen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Rakentamistarjous

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

Hanke toteutetaan KVR-urakkana tavoitehinnalla eli Stara vastaa kohteen rakennus- ja LVISA-teknisistä töistä.

Staran tarjous kohteen KVR-töiden suorittamisesta on arvonlisäverottomana 2 273 000 euroa.

Kohteessa hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana on ERAT arkkitehdit. Suunnittelukustannukset tilakeskus maksaa todellisten kustannusten mukaan.



Aikataulu

Työt aloitetaan välittömästi ja työn on suunniteltu valmistuvan huhtikuussa 2014.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2013 - 2018 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Tilakeskus
Stara



§ 215

Rakennuksen myynti osoitteessa Vellikellonpolku 8, Puustellinmäki

HEL 2012-013130 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti osoitteessa Vellikellonpolku 8, 00410 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen myymisestä hintaan 150?000 euroa Helsingin seurakuntayhtymälle, joka on ollut rakennuksen vuokralainen vuodesta 1981. Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Rakennuksen hinta liittymiseen on 150?000 euroa.

2

Kauppasumma maksetaan kokonaisuudessa kaupantekotilaisuudessa. Kauppasumma on kokonaan maksettu ennen kauppakirjan ja määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy ostajalle määräalaa koskevan pitkäaikaisen ja siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Rakennus siinä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin vuokramiehelle rakennuksen korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista. Myyjä ei ole mahdollisten vesivahinkojen rakennukselle aiheuttamien vaurioiden osalta tehnyt tuoreita tutkimuksia. Myyjä ei vastaa miltään osin mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista tai muista seuraamuksista.

6

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena olevaan rakennukseen ja on vuokralaisena hyvin perillä ja täysin tietoinen rakennuksen kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksesta esitettyihin tietoihin. Ostaja ilmoittaa, ettei se tule esittämään kaupanteon jälkeen myyjälle mitään korjaus-, kaupanpurku- tai hinnanalennusvaatimuksia.

7

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Helsingin Energian kanssa solmittuun



liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta.

8

Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Markku Metsäranta: Esityksen muutos:

Esityksen perustelujen neljännen kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen sekä kiinteistölautakunnan 6.9.2012 (Tila/1) hyväksymiin kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myynnin yleisperiaatteisiin.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Puustellinmäki kauppakirjaluonnos

Otteet

Ote

Tilakeskus
Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen osoitteessa Vellikellonpolku 8, 00410 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen myymisestä hintaan 150 000 euroa Helsingin seurakuntayhtymälle, joka on ollut rakennuksen vuokralainen vuodesta 1981. Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:



1

Rakennuksen hinta liittymiseen on 150 000 euroa.

2

Kauppasumma maksetaan kokonaisuudessa kaupantekotilaisuudessa. Kauppasumma on kokonaan maksettu ennen kauppakirjan ja määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy ostajalle määräalaa koskevan pitkäaikaisen ja siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Rakennus siinä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin vuokramiehelle rakennuksen korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista. Myyjä ei ole mahdollisten vesivahinkojen rakennukselle aiheuttamien vaurioiden osalta tehnyt tuoreita tutkimuksia. Myyjä ei vastaa miltään osin mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista tai muista seuraamuksista.

6

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena olevaan rakennukseen ja on vuokralaisena hyvin perillä ja täysin tietoinen rakennuksen kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksesta esitettyihin tietoihin. Ostaja ilmoittaa, ettei se tule esittämään kaupanteon jälkeen myyjälle mitään korjaus-, kaupanpurku- tai hinnanalennusvaatimuksia.

7

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Helsingin Energian kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta.

8

Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.



Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Vellikellonpolku 8, 00410 Helsinki, sijaitsevan Puustellinmäki-nimisen rakennuksen, joka on aikanaan rakennettu kartanon henkilökunnan asunnoiksi. Rakennus on ollut pitkään Helsingin Seurakuntayhtymän vuokraama, ja rakennusta on käytetty lähinnä kerho- ja kokoontumistilana.

Ostajan tarkoituksena on remontoida vuonna 1943 valmistunut rakennus kappeliksi. Rakennuslupa toimenpiteelle on saatu 5.2.2013. Ostaja vastaa kustannuksellaan myös rakennusluvan ehtojen täyttämisestä - pelastustien toteuttaminen edellyttää ainakin yhden naapurin, Asuinosakeyhtiö Tallinmäki 2:n pihavaraston siirron.

Remontin myötä rakennuksen toisessa kerroksessa vesikaton vuodon 12 vuotta sitten aiheuttama eräiden tilojen käyttökielto poistuu. Rakennuksen välipohjasta paikannettu haitallinen PAH-yhdiste saadaan myöskin poistettua.

Rakennuksen kauppaneuvottelut on käyty pitkäaikaisen vuokralaisen kanssa. Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen.

Puustellinmäki on kaksikerroksinen paikalla tehty alun pitäen asuinrakennus. Rakennuksen huoneistoala on noin 410 m² ja kerrosala noin 494 m². Kauppahinta huonokuntoiselle ja remontintarpeessa olevalle talolle on noin 365 euroa/h-m². Kohteen remontin tiedossa oleva arvio on yli 1 200 000 euroa.

Asemakaava nro 8310 on vahvistettu 23.7.1982. Alue, missä rakennus sijaitsee, on puistoaluetta (merkintä P1, istutettava puistoalue).

Rakennuksen ostajalle vuokrataan määräala osoitteesta Vellikellonpolku 8, 00410 Helsinki, noin 30 vuoden ajaksi. Tonttiosaston esitys määrälän vuokraamisesta on tuonnempana tämän kokouksen esityslistalla.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Puustellinmäki kauppakirjaluonnos

Otteet



02.05.2013

Tila/7

Ote
Tilakeskus
Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 216

Uusi esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi

Pöydälle 02.05.2013

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Kiinteistökartta F3 T2, Kotkavuori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämissinööri, 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 eikä sen jälkeen käydyissä neuvotteluissa ole löytynyt tahoja, jolla olisi resurssit korjata torni ja muuttaa se uuteen käyttötarkoitukseen sellaisella tavalla, että välttämätön asemakaavanmuutosehdotus voitaisiin laatia.

Purkamisen vaihtoehtona on tornin tekninen korjaaminen ympäristön kannalta turvalliseksi ja säilyttäminen ilman varsinaista käyttötarkoitusta esim. maamerkinä. 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 löytämiseksi, minkä jälkeen Lauttasaaren vesitornille tulee laatia suojeeluun perustuva asemakaava".

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

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 toteuttamiskelpoinen ja tarjoavan tahon uskottava.

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

Tarjosten käsittely

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

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto arvioi tarjouksia omasta näkökulmastaan ja ilmoitti 21.6.2011, ettei tarjosten joukossa ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Osasto katsoo, ettei tarjosten 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 tarjosten määräaika oli 9.5.2011. Tarjosten 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 ydinosan 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 tarjouspyynnön I-vaiheesta

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



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

Lautasaari-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 hallintaan, yhtiö esitti jo rauenneen aiesopimuksen uusimista. Pyyntöön ei suostuttu, koska tuolloin oli jo tarkoituksena järjestää julkinen tarjouspyyntö. Yhtiö ei jättänyt tarjousta kevään 2011 tarjouspyyntöön.

Ensimmäinen 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 asian 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



02.05.2013

koskee vain hanketta, jossa mm. asemakaava laaditaan tarjoajan lopullisen suunnitelman mukaan ja tornin tontti myydään. Tarjouksen kauppahinta on yksi euro. Liite nro 1.

- 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. Liite nro 2.

- 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 ne eivät voineet antaa sitovaa tarjousta, kävisi kaikille osapuolille ilmi. Liite nro 3.

- 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 4.

- 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 5.

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



että saatujen tarjousten pohjalta asemakaavan muuttamiselle ei ole edellytyksiä. Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä nro 6.

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 olivat olemassa.

Myös kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoon perustuen kaikki tarjoukset tuli 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.

Kiinteistölautakunnan palautuspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 9.8.2012 (416 §) palauttaa esityksen vesitornin purkamisesta "kiinteistövirastolle uudelleen valmisteltavaksi siten, että vesitornin säilyttämiselle löydetäisiin tarkoituksenmukainen ratkaisu puolen vuoden kuluessa".

Menneen runsaan puolen vuoden aikana tornin säilyttäviä suunnitelmia on tehnyt kaksi jo aikaisemmin tarjouksen jättänyttä tahoja sekä kaksi uutta tahoja.

Instructura Oy esitti uuden luonnoksen tornin hahmosta mutta ei muuta aineistoa hankkeen realistisuuden arvioimiseksi. Perusratkaisuna luonnoksessa on tornin sieniosan purkaminen ja korvaaminen uudella, asuinkäytön mahdollistavalla rakenteella. Luonnos on liitteenä nro 7. Kaupunkisuunnitteluviraston kannan mukaan luonnossuunnitelman pohjalta ei ole perusteltua aloittaa asemakaavan muutostyötä.

Muut kolme tahoja eivät ole jättäneet ehdotusta tai tarjousta, joka olisi suunnitelmana hyväksyttävissä laadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Kiinteistöviraston tiedossa ei siis edelleenkaan ole ehdotusta, suunnitelmaa tai tarjousta, jonka pohjalta olisi mahdollista aloittaa tornin muutossuunnittelu uuteen käyttöön.



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 olleet noin 3,7 milj. euroa. Rakennusviraston käyttöön tulisikin tässä mallissa osoittaa em. määräraha sekä vuosittain tornin ylläpito- ja hoitokustannukset arviolta noin 10 000 euroa/vuosi.

Rakennusvirastolle siirrettäisiin tällöin myös tornin nykyiset tukiasemien ja muiden viestintälaitteiden vuokrasopimukset.

Muut vesitornit

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 aikana päättyessä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

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



7 Instructura Oy:n uusi luonnos

Otteet

Ote

Tarjousten tekijät

Helsingin kaupunki
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.08.2012 § 416

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Kiinteistökartta F3 T2, Kotkavuori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti palauttaa asian kiinteistövirastolle uudelleen valmisteltavaksi siten, että vesitornin säilyttämiselle löydettäisiin tarkoituksenmukainen ratkaisu puolen vuoden kuluessa.

Käsittely

09.08.2012 Palautettiin

Palautusehdotus:

Tuula Paalimäki: Lautakunta palauttaa esityksen valmisteltavaksi edelleen siten, että vesitornin säilyttämiselle löydettäisiin tarkoituksenmukainen ratkaisu puolen vuoden kuluessa.

Kannattajat: Sole Molander

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Lautakunta palauttaa esityksen valmisteltavaksi edelleen siten, että vesitornin säilyttämiselle löydettäisiin tarkoituksenmukainen ratkaisu puolen vuoden kuluessa.

Jaa-äännet: 1

Tuomo Valve

Ei-äännet: 6

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Kermen Soitu, Tuomas Viskari



Tyhjä: 0

Poissa: 2
Heidi Ekholm-Talas, Olli Saarinen

28.06.2012 Pöydälle

08.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

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.

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 suunnitelmassa 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. 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



§ 217

Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen vaihtamiseksi Vuosaassa ja Munkkiniemessä

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta L4 T3, Halkullanniemi 10; kiinteistökartta F4 S3, Munkkiniemenranta 47

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 1 mukaiset kauppakirjat ***** Oy Grönblom Ab:n ja Notholmen Ab:n kanssa sekä tekemään niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia. Kaupungin myymä tontti ostetaan edellä mainittujen toimesta perustettavan Kiinteistö Oy Munkkiniemenranta 47 -nimisen yhtiön lukuun.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion kohdalta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön vaihdon toteuttamiseksi tarvittava 2.200.000 euron suuruinen määräraha.

Lautakunta toteaa, että teknisesti kolmena kauppana tehtävässä vaihdossa kaupunki luovuttaa rakentamattoman pientalotontin Munkkiniemestä (Munkkiniemenranta 47, 91-30-32-11, rakennus-oikeus 1 200 k-m²) ja saa noin 5,16 hehtaarin suuruisen rantakokonaisuuden rakennuksineen Vuosaaren Uutelan Halkullanniemestä (Halkullanniemi 10 / Nuottasaari, 91-435-5-8 ja 91-435-5-56) sekä 100.000 euron suuruisen välirahan. Uutelan kokonaisuudella on rantaviivaa noin 1,0 km, josta noin puolet mantereella ja puolet kävelysillalla varustetussa noin 2,0 hehtaarin suuruudessa Nuottasaassa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että Uutelan kiinteistökokonaisuus rajoittuu kaupungin omistamaan Uutelan virkistysalueeseen. Vaihdon jälkeen Halkullanniemi olisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Vaihto edistäisi Uutelan virkistysalueen kehittämistä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjat
- 2 Tarjous



- 3 Kartat Munkkiniemi
4 Kartat Vuosaari

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteen nro 1 mukaiset kauppakirjat ***** Oy Grönblom Ab:n ja Notholmen Ab:n kanssa sekä tekemään niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia. Kaupungin myymä tontti ostetaan edellä mainittujen toimesta perustettavan Kiinteistö Oy Munkkiniemenranta 47 -nimisen yhtiön lukuun.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2013 talousarvion kohdalta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön vaihdon toteuttamiseksi tarvittava 2.200.000 euron suuruinen määräraha.

Lautakunta toteaa, että teknisesti kolmena kauppana tehtävässä vaihdossa kaupunki luovuttaa rakentamattoman pientalotontin Munkkiniemestä (Munkkiniemenranta 47, 91-30-32-11, rakennus-oikeus 1 200 k-m²) ja saa noin 5,16 hehtaarin suuruisen rantakokonaisuuden rakennuksineen Vuosaaren Utelan Halkullanniemestä (Halkullanniemi 10 / Nuottasaari, 91-435-5-8 ja 91-435-5-56) sekä 100.000 euron suuruisen välirahan. Utelan kokonaisuudella on rantaviivaa noin 1,0 km, josta noin puolet mantereella ja puolet kävelysillalla varustetussa noin 2,0 hehtaarin suuruudessa Nuottasaassa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että Utelan kiinteistökokonaisuus rajoittuu kaupungin omistamaan Utelan virkistysalueeseen. Vaihdon jälkeen Halkullanniemi olisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Vaihto edistäisi Utelan virkistysalueen kehittämistä.

Esittelijä

Kauppakirjat

Myyjien kanssa on päästy päätösehdotuksen ja liitteen nro 1 kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen. Myyjien tarjous on liitteessä nro 2.

Helsingin luovuttama tontti

Rakentamattoman tontin kohdekartat ovat liitteessä nro 3.



Vanhan Munkkiniemen länsireunassa, Turunväylän ja rannan välissä sijaitseva tontti on kooltaan 3 899 m². Kolmiomainen tontti on maastoltaan loivasti lounaaseen viettävää kalliota ja metsikköä.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana (A/s). Rakennusoikeus on 1 200 k-m². Rakennusala on sijoitettu tontin lounaisreunaan.

Helsingin saama kiinteistökokonaisuus

Rakennetun kiinteistökokonaisuuden kohdekartat ovat liitteessä nro 4.

Uutelan Halkullanniemessä sijaitseva kokonaisuus koostuu niemenkärjestä ja siihen kävelysillalla yhdistetystä Nuottasaaresta. Mannerosa on topografisesti hyvin vaihtelevaa sekametsää, kalliota ja pihapiiriä. Nuottasaari on loivapiirteistä harvaa metsikköä, jonka eteläosassa sijaitsee pieni hiekkaranta.

Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Yleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Mannerosalla sijaitsee komea jugendhuvila, joka lienee rakennettu 1800/1900 -lukujen taitteessa. Ikkunat on myöhemmin uusittu tyyliin sopimattomalla tavalla. Kaksikerroksisen huvilan kerrosala on noin 275 k-m², minkä lisäksi kellarissa sijaitsee matalaa säilytystilaa. Rakennus on ollut pitkään tyhjiällä; alakerran lattia on osittain painunut, siinä on kosteusvaurioita ja tiilikatossa on vaurioita. Rakennuksen sisustus- ja varustetaso on nykytasoon nähden vaatimaton ja sen kunto on heikko/välttävä. Pihapiirissä sijaitsee lisäksi vanha vaatimaton rantasauna sekä vähäarvoisia talousrakennuksia.

Nuottasaaresta sijaitsee 1950-luvulla rakennettu heikkokuntoinen, noin 140 k-m²:n suuruinen kesämökki, joka on purkukypsä.

Käydyt neuvottelut

Munkkiniemen tontin vaihtoarvoksi on neuvotteluissa saatu 2.200.000 euroa, mikä vastaa noin 1.830 euroa/kem². Vaihtoarvoa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja nykyisessä markkinatilanteessa käypää arvoa vastaavana.

Halkullanniemen kiinteistökokonaisuuden vaihtoarvoksi on neuvotteluissa saatu 2.100.000 euroa, josta mannerosan (91-435-5-56) osuus on 1.470 000 euroa ja Nuottasaaren (91-435-5-8) 630.000 euroa. Rakennusten tekninen arvo on tasoa 100.000 euroa, jolloin maapohjan kokonaisarvoksi saadaan 2.000.000 euroa, mikä vastaa



noin 39 euroa/maam². Koko kauppahinnalla jaettaessa maapohjan yksikköhinnaksi saadaan noin 41 euroa/maam². Vaihtoarvoa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja nykyisessä markkinatilanteessa käypää arvoa vastaavana. Vaihtoarvo on myös kaupungin maanhankinnassaan noudattaman hinnoittelun mukainen.

Kaupun perustelut

Esillä olevan maanvaihdon toteutuminen edistäisi merkittävästi Uutelan virkistysalueen kehittämistä tarjoamalla maisemallisesti upean rantaraitin rakentamismahdollisuuden. Nuottasaari tarjoaisi hiekka- ja kalliorantoiheen upean päiväretkikohteen. Vaihdon jälkeen kaupunki omistaisi yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta koko Halkullanniemen alueen.

Huvilasta pihapiireineen on teknisesti muodostettavissa erikseen myytävissä oleva rakennuspaikka, mikäli kaupungilla ei ole mittavaa ja kallista entistämistä vaativalle huvilalle käyttöä. Erottaminen voidaan tehdä vaikeuttamatta maisemallisesti ja virkistysarvoltaan tärkeiden alueiden käyttömahdollisuuksia.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjat
- 2 Tarjous
- 3 Kartat Munkkiniemi
- 4 Kartat Vuosaari

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 194

Pöydälle 18.04.2013

HEL 2013-005057 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta L4 T3, Halkullanniemi 10; kiinteistökartta F4 S3, Munkkiniemenranta 47



02.05.2013

To/1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi



§ 218

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180**

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180 seuraavan lausunnon:

Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan Koivusaaren osayleiskaava-alueesta. Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevalla osalla on Nokia Oyj:n omistama maa-alue, jossa sijaitsee yhtiön edustus- ja koulutustilat. Koivusaaren kaava-alueen keskiosaan sijoittuva Länsiväylä on valtion omistama. Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevan osan omistaa Helsingin kaupunki. Koivusaaren osayleiskaavassa sijaitsee useita veneilyyn liittyviä pysyviä ja väliaikaisia venesatamatoimintoja palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavaehdotus pohjautuu vuonna 2009 pidetyn kansainvälisen ideakilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö on sijoitettu suurimmalta osaltaan Länsiväylän etelä- ja pohjoispuolelle täyillä toteutettavan korttelimaan varaan. Koivusaaren etelä- ja pohjoispuoli yhdistyvät Länsiväylän yli kansi- ja tunnelirakenteilla, joiden päälle on suunniteltu liike- ja toimistorakentamista sekä liikennettä.

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu asuntorakentamiseen 156 000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamiseen 94 000 k-m² eli yhteensä 250 000 k-m².

Osayleiskaavan tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset

Koivusaaren osayleiskaavaehdotus on hieno ja kunnianhimoinen. Kaava-alue on lähtökohtaisesti olosuhdetekijöiltään jo hyvin haasteellinen ja vaativa. Suunnitelma sisältää paljon toiminnallisesti, teknisesti ja juridishallinnollisesti yhteensovittavia asioita, kuten liikenne- ja kulkuyhteyksien ratkaiseminen, olemassa olevien toimintojen ja rakenteiden huomioiminen liikennealueen päällä sekä uuden korttelimaan toteuttamisen järjestäminen kokonaistaloudellisesti.

Kaavan perusajatus, jossa kate- ja tunnelirakenteilla yhdistetään etelä- ja pohjoispuolen korttelialueet Koivusaaren kohdalla toisiinsa sekä vastaavasti Katajanharjun puolella liittyminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, aiheuttaa koko osayleiskaavan suurimman



yksittäisen investoinnin noin 130 Me, alv 0 %. Kansi- ja tunnelirakenteiden rakentaminen liikennealueen päälle on teknisesti hyvin haasteellista sekä kustannuksiltaan erittäin kallista.

Kaavan toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kaupungille arviolta noin 225 Me (alv. 0 %) investointitarpeen, joista noin 50 – 60 % muodostuu Länsiväylän muutoksista, liittymistä sekä Koivusaaren ja Katajanharjun kate- ja tunnelirakenteista. Loput kustannukset muodostuvat kuntatekniikasta, ruoppauksista, läjityksistä ja täytöistä sekä rantarakenteista. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kustannukset muilta osin kuin kansi- ja tunnelirakentamisen sekä rantarakentamisen osalta kaava-alueella vastaavat suhteellisesti tavanomaisia infrarakentamisen kustannuksia. Osayleiskaavan kokonaiskustannusten kaavoitettavaa rakennusoikeutta kohden on arvioitu olevan noin 900 e/k-m² (alv. 0 %), jota voidaan pitää erittäin korkeana. Kustannukset ylittävät liike- ja toimitilarakentamisen rakennusoikeuden luovutuksesta odotettavissa olevat tulot. Vastaavasti myös kustannukset ovat lähellä tai yli asuntorakentamisen rakennusoikeuden keskimääräisen arvon, jos alueelta luovutetaan tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kansi- ja tunnelirakenteiden sekä liikenneyhteyksien tulee Koivusaaren kohdalla olla käytännössä täysin valmiita ennen kuin aluetta voidaan täysipainoisesti ottaa toiminnallisesti käyttöön. Tämä tarkoittaa sitä, että investoinnit tulevat olemaan hyvin etupainotteisia. Rakentamisen alkuinvestoinnit sitovat ensimmäiseksi vuosiksi arviolta 130 - 140 Me (alv. 0 %). Ensimmäisinä aluerakentamisen vuosina ei ole odotettavissa rakennusoikeuden luovutuksesta saatavia tuloja.

Kaavassa on tällä hetkellä runsaasti liike- ja toimitilatoimintoihin kaavoitettua rakennusoikeutta. Liike- ja toimitilarakentamisen kysyntä Koivusaassa tulee todennäköisesti olemaan maltillista ja toteutumiseen sisältyy epävarmuutta ja riskejä. Tarkasteltaessa kaavaratkaisusta aiheutuvia kustannuksia suhteessa kokonaisrakennusoikeuden määrään on mahdollista, että rakennusoikeudelle kohdistuvat suhteelliset kustannukset nousevat hyvin korkeiksi, jos esimerkiksi vain osa liike- ja toimitiloista toteutetaan. Jos esimerkiksi puolet liike- ja toimitilarakennusoikeudesta jää toteutumatta, nousevat kaavasta aiheutuvat kokonaiskustannukset suhteessa kaavan jäljelle jäävään rakennusoikeuteen noin 200 e/k-m² (yht. 1 100 e/k-m²). Nykyisen asuntorakentamistavoitteiden rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttaminen on vaikeaa ottaen huomioon nykyisestä kaavaratkaisusta aiheutuvat korkeat kustannukset.

Osayleiskaavaehdotuksen jatkosuunnittelu toteuttamisen mahdollistamiseksi



Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa tulisi huomioida erittäin kalliit investoinnit ja niiden voimakas etupainotteisuus. Osayleiskaavan maankäytön suunnitteluratkaisua tulisi kehittää siten, että erityisen kalliit kansi- ja tunnelirakennekustannukset vähentyisivät oleellisesti tai näitä ei muodostuisi lainkaan. Kansi- ja tunnelirakenteiden suunnitteluratkaisua tulisi kehittää siten, että kansirakenteiden laajuutta pienennetään, kansialueet toteutetaan kevyempirakenteisina ja/tai vaiheittain tai kansialueista luovutaan kokonaan. Kansialueista luopuminen edellyttäne liikennejärjestelyiden ja maankäytön osittaista ja toiminnallista uudelleen ratkaisua. Katajanharjun kansi- ja tunnelirakenteen osalta tulee sen tarkoituksenmukaisuutta ja saatavia hyötyjä tarkastella kriittisesti sekä tutkia mahdollisuutta luopua tunnelista kokonaan. Kannattaa myös tutkia mahdollisuutta erillisestä moottoriteliittymästä luopumisesta ja liikenteen ohjaamisesta Hanasaaren liittymän kautta.

Lisäksi Koivusaaren eteläosaan rajoittuvan kanavan tarkoituksenmukaisuutta tulisi myös tarkastella. Suunnittelun kanavan paikalla on tällä hetkellä maata. Kanavan sijoittuminen jo valmiiksi hyvin merelliseen ympäristöön sekä olemassa olevan maa-alueen kaivaminen kanavaksi ei liene perusteltua ottaen huomioon kanavan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä alueen entisestään korkeat rakentamiskustannukset ja vaativat olosuhdetekijät sekä alueen jo nyt hyvin merellisen ja veden ääreen tukeutuvan miljöön. Kanava-alue on mahdollista kaavoittaa tonttimaaksi asuntorakentamiseen. On myös tarkoituksenmukaista tutkia, voiko rakennusoikeutta lisätä rakennuksia korottamalla.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tehdä selvitys aluerakentamisen ja meritäyttöjen vaiheittain toteuttamisesta, täyttöainesten logistisesta ohjauksesta ja ajoittamisesta Koivusaaren alueella, rakentamisen tosiasiallisista teknisistä edellytyksistä ja vaikutuksista tontinluovutukseen sekä vaiheittaiseen toteuttamiseen sidottu tarkempi arvio investoinneista.

Osayleiskaavaehdotuksessa on kaavamääräyksellä ohjattu, että täyttö vesialueilla ja täyttöainesten välivarastointi maa-alueilla edellyttävät vähintään hyväksytyä asemakaavaluonnosta. Kaavamääräys tulisi poistaa tai muuttaa sallivaksi osayleiskaavan nojalla, jotta kaupungin massalogistiikan ohjaus ja vaiheistaminen Koivusaaren alueen esirakentamisen suhteen olisi oikea-aikaista ja kaupungille sekä yksittäisille rakennushankkeille kokonaistaloudellisinta.

Jatkovalmistelussa tulee erityisesti huomioida asuntotuotannolle asetetut määrälliset tavoitteet ja varmistaa rahoitus- ja hallintomuotojakaumatavoitteiden toteutuminen muun muassa mahdollistamalla kohtuuhintainen asuntotuotanto. Mikäli kustannukset



säilyvät nykytasolla, tulee kaavaratkaisusta aiheutuvien kustannusten osittaiseksi kattamiseksi valtaosa tonteista luovutettaviksi myymällä ne vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon. Rahoitus- ja hallintamuodot ratkaistaan tontinluovutuksen yhteydessä. Myös liike- ja toimitilan runsasta määrää tulisi tarkastella kriittisesti kaavan jatkosuunnittelussa eikä määrää tulisi lisätä.

Maantasoisena järjestettävän pysäköinnin tulisi olla ainakin rajallisessa määrin mahdollista. Suunnitteluratkaisujen tulisi jatkossa lisäksi mahdollistaa yhtenäiset pysäköintialueet- ja laitokset. Alueen rakentamisen kannalta olisi erittäin tärkeää, että Koivusaaren metroaseman viereen olisi mahdollista tehdä laaja pysäköintirakennus. Pysäköintilaitoksen tulisi täyttää liike- ja toimitilojen, liityntäpysäköinnin sekä osin asukaspysäköinnin edellyttämä pysäköintipaikkatarve.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa osayleiskaavan hyväksymistä edellyttäen, että lausunnossa mainittuihin seikkoihin löydetään jatkosuunnittelussa tyydyttävät ratkaisut.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen yhdeksänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Kannattaa myös tutkia mahdollisuutta erillisestä moottoriteliitymästä luopumisesta ja liikenteen ohjaamisesta Hanasaaren liittymän kautta.

Kannattajat: Jasmin Hamid

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen kymmenenteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: On myös tarkoituksenmukaista tutkia, voiko rakennusoikeutta lisätä rakennuksia korottamalla.

Kannattajat: Mari Rantanen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen kymmenenteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Koivusaaren uusi alue soveltuisi myös hyvin autopaikattomien kiinteistöjen rakentamiseen.

Kannattajat: Elina Das Bhowmik

1 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen yhdeksänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Kannattaa myös tutkia mahdollisuutta erillisestä moottoriteliittymästä luopumisesta ja liikenteen ohjaamisesta Hanasaaren liittymän kautta.

Jaa-äännet: 4

Antti Hytti, Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Mari Rantanen

Ei-äännet: 5

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kymmenenteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: On myös tarkoituksenmukaista tutkia, voiko rakennusoikeutta lisätä rakennuksia korottamalla.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Kirsi Pihlaja, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kymmenenteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Koivusaaren uusi alue soveltuisi myös hyvin autopaikattomien kiinteistöjen rakentamiseen.

Jaa-äännet: 5

Antti Hytti, Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Mari Rantanen, Olli Sademies

Ei-äännet: 4

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen



Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 18.12.2012 (480 §)
- 2 Osayleiskaavaehdotus nro 12180
- 3 Osayleiskaavaselostus

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180 seuraavan lausunnon:

Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan Koivusaaren osayleiskaava-alueesta. Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevalla osalla on Nokia Oyj:n omistama maa-alue, jossa sijaitsee yhtiön edustus- ja koulutustilat. Koivusaaren kaava-alueen keskiosaan sijoittuva Länsiväylä on valtion omistama. Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevan osan omistaa Helsingin kaupunki. Koivusaaren alueella sijaitsee useita veneilyyn liittyviä pysyviä ja väliaikaisia venesatamatoimintoja palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavaehdotus pohjautuu vuonna 2009 pidetyn kansainvälisen ideakilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö on sijoitettu suurimmalta osaltaan Länsiväylän etelä- ja pohjoispuolelle täytoillä toteutettavan korttelimaan varaan. Koivusaaren etelä- ja pohjoispuoli yhdistyvät Länsiväylän yli kansi- ja tunnelirakenteilla, joiden päälle on suunniteltu liike- ja toimistorakentamista sekä liikennettä.

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu asuntorakentamiseen 156 000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamiseen 94 000 k-m² eli yhteensä 250 000 k-m².



Osayleiskaavan tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset

Koivusaaren osayleiskaavaehdotus on hieno ja kunnianhimoinen. Kaava-alue on lähtökohtaisesti olosuhdetekijöiltään jo hyvin haasteellinen ja vaativa. Suunnitelma sisältää paljon toiminnallisesti, teknisesti ja juridishallinnollisesti yhteensovittavia asioita, kuten liikenne- ja kulkuyhteyksien ratkaiseminen, olemassa olevien toimintojen ja rakenteiden huomioiminen liikennealueen päällä sekä uuden korttelimaan toteuttamisen järjestäminen kokonaistaloudellisesti.

Kaavan perusajatus, jossa kate- ja tunnelirakenteilla yhdistetään etelä- ja pohjoispuolen korttelialueet Koivusaaren kohdalla toisiinsa sekä vastaavasti Katajanharjun puolella liittyminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, aiheuttaa koko osayleiskaavan suurimman yksittäisen investoinnin noin 130 Me, alv 0 %. Kansi- ja tunnelirakenteiden rakentaminen liikennealueen päälle on teknisesti hyvin haasteellista sekä kustannuksiltaan erittäin kallista.

Kaavan toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kaupungille arviolta noin 225 Me (alv. 0 %) investointitarpeen, joista noin 50 – 60 % muodostuu Länsiväylän muutoksista, liittymistä sekä Koivusaaren ja Katajanharjun kate- ja tunnelirakenteista. Loput kustannukset muodostuvat kuntatekniikasta, ruoppauksista, läjityksistä ja täytöistä sekä rantarakenteista. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kustannukset muilta osin kuin kansi- ja tunnelirakentamisen sekä rantarakentamisen osalta kaava-alueella vastaavat suhteellisesti tavanomaisia infrarakentamisen kustannuksia. Osayleiskaavan kokonaiskustannusten kaavoitettavaa rakennusoikeutta kohden on arvioitu olevan noin 900 e/k-m² (alv. 0 %), jota voidaan pitää erittäin korkeana. Kustannukset ylittävät liike- ja toimitilarakentamisen rakennusoikeuden luovutuksesta odotettavissa olevat tulot. Vastaavasti myös kustannukset ovat lähellä tai yli asuntorakentamisen rakennusoikeuden keskimääräisen arvon, jos alueelta luovutetaan tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kansi- ja tunnelirakenteiden sekä liikenneyhteyksien tulee Koivusaaren kohdalla olla käytännössä täysin valmiita ennen kuin aluetta voidaan täysipainoisesti ottaa toiminnallisesti käyttöön. Tämä tarkoittaa sitä, että investoinnit tulevat olemaan hyvin etupainotteisia. Rakentamisen alkuinvestoinnit sitovat ensimmäisiksi vuosiksi arviolta 130 - 140 Me (alv. 0 %). Ensimmäisinä aluerakentamisen vuosina ei ole odotettavissa rakennusoikeuden luovutuksesta saatavia tuloja.

Kaavassa on tällä hetkellä runsaasti liike- ja toimitilatoimintoihin kaavoitettua rakennusoikeutta. Liike- ja toimitilarakentamisen kysyntä Koivusaareissa tulee todennäköisesti olemaan maltillista ja toteutumiseen sisältyy epävarmuutta ja riskejä. Tarkasteltaessa



kaavaratkaisusta aiheutuvia kustannuksia suhteessa kokonaisrakennusoikeuden määrään on mahdollista, että rakennusoikeudelle kohdistuvat suhteelliset kustannukset nousevat hyvin korkeiksi, jos esimerkiksi vain osa liike- ja toimitiloista toteutetaan. Jos esimerkiksi puolet liike- ja toimitilarakennusoikeudesta jää toteutumatta, nousevat kaavasta aiheutuvat kokonaiskustannukset suhteessa kaavan jäljelle jäävään rakennusoikeuteen noin 200 e/k-m² (yht. 1 100 e/k-m²). Nykyisen asuntorakentamistavoitteiden rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttaminen on vaikeaa ottaen huomioon nykyisestä kaavaratkaisusta aiheutuvat korkeat kustannukset.

Osayleiskaavaehdotuksen jatkosuunnittelu toteuttamisen mahdollistamiseksi

Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa tulisi huomioida erittäin kalliit investoinnit ja niiden voimakas etupainotteisuus. Osayleiskaavan maankäytön suunnitteluratkaisua tulisi kehittää siten, että erityisen kalliit kansi- ja tunnelirakennuskustannukset vähentyisivät oleellisesti tai näitä ei muodostuisi lainkaan. Kansi- ja tunnelirakenteiden suunnitteluratkaisua tulisi kehittää siten, että kansirakenteiden laajuutta pienennetään, kansialueet toteutetaan kevyempirakenteisina ja/tai vaiheittain tai kansialueista luovutaan kokonaan. Kansialueista luopuminen edellyttäne liikennejärjestelyiden ja maankäytön osittaista ja toiminnallista uudelleen ratkaisua. Katajanharjun kansi- ja tunnelirakenteen osalta tulee sen tarkoituksenmukaisuutta ja saatavia hyötyjä tarkastella kriittisesti sekä tutkia mahdollisuutta luopua tunnelista kokonaan.

Lisäksi Koivusaaren eteläosaan rajoittuvan kanavan tarkoituksenmukaisuutta tulisi myös tarkastella. Suunnitellun kanavan paikalla on tällä hetkellä maata. Kanavan sijoittuminen jo valmiiksi hyvin merelliseen ympäristöön sekä olemassa olevan maa-alueen kaivaminen kanavaksi ei liene perusteltua ottaen huomioon kanavan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä alueen entisestään korkeat rakentamiskustannukset ja vaativat olosuhdetekijät sekä alueen jo nyt hyvin merellisen ja veden ääreen tukeutuvan miljöön. Kanava-alue on mahdollista kaavoittaa tonttimaaksi asuntorakentamiseen.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tehdä selvitys aluerakentamisen ja meritäyttöjen vaiheittain toteuttamisesta, täyttöainesten logistisesta ohjauksesta ja ajoittamisesta Koivusaaren alueella, rakentamisen tosiasiallisista teknisistä edellytyksistä ja vaikutuksista tontinluovutukseen sekä vaiheittaiseen toteuttamiseen sidottu tarkempi arvio investoinneista.

Osayleiskaavaehdotuksessa on kaavamääräyksellä ohjattu, että täyttö vesialueilla ja täyttöainesten välivarastointi maa-alueilla edellyttävät



vähintään hyväksytyä asemakaavaluonnosta. Kaavamääräys tulisi poistaa tai muuttaa sallivaksi osayleiskaavan nojalla, jotta kaupungin massalogistiikan ohjaus ja vaiheistaminen Koivusaaren alueen esirakentamisen suhteen olisi oikea-aikaista ja kaupungille sekä yksittäisille rakennushankkeille kokonaistaloudellisinta.

Jatkovalmistelussa tulee erityisesti huomioida asuntotuotannolle asetetut määrälliset tavoitteet ja varmistaa rahoitus- ja hallintomuotojakaumatavoitteiden toteutuminen muun muassa mahdollistamalla kohtuuhintainen asuntotuotanto. Mikäli kustannukset säilyvät nykytasolla, tulee kaavaratkaisusta aiheutuvien kustannusten osittaiseksi kattamiseksi valtaosa tonteista luovutettaviksi myymällä ne vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon. Rahoitus- ja hallintamuodot ratkaistaan tontinluovutuksen yhteydessä. Myös liike- ja toimitilan runsasta määrää tulisi tarkastella kriittisesti kaavan jatkosuunnittelussa eikä määrää tulisi lisätä.

Maantasoisena järjestettävän pysäköinnin tulisi olla ainakin rajallisessa määrin mahdollista. Suunnitteluratkaisujen tulisi jatkossa lisäksi mahdollistaa yhtenäiset pysäköintialueet- ja laitokset. Alueen rakentamisen kannalta olisi erittäin tärkeää, että Koivusaaren metroaseman viereen olisi mahdollista tehdä laaja pysäköintirakennus. Pysäköintilaitoksen tulisi täyttää liike- ja toimitilojen, liityntäpysäköinnin sekä osin asukaspysäköinnin edellyttämä pysäköintipaikkatarve.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa osayleiskaavan hyväksymistä edellyttäen, että lausunnossa mainittuihin seikkoihin löydetään jatkosuunnittelussa tyydyttävät ratkaisut.

Tiivistelmä

Ehdotus vastaa osaltaan varsin hyvin asumisen ja maankäytön yleisiin tavoitteisiin. Ottaen huomioon asumiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet, alueen sijainnin hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sekä kaavaratkaisusta aiheutuvat raskaat investoinnit tulisi asumiseen liittyvän maankäytön tehokkuutta nostaa osayleiskaavassa osittain korkeammaksi.

Nyt puheena olevan osayleiskaavaehdotuksen toteuttamiseen liittyy useita teknistaloudellisia haasteita ja erittäin korkeita etupainotteisia investointeja. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavaa tulisi jatkosuunnittelussa kehittää siten, että suuria investointeja vaativat kansi- ja tunnelirakenteet ratkaistaisiin vaihtoehtoisesti. Kyseeseen tulevat kansialueiden laajuuden pienentäminen, toteuttaminen kevyempirakenteisina ja/tai vaiheittain tai luopuminen kansialueista kokonaan. Jos kansialueista luovutaan, tulee osayleiskaavan



maankäyttö ratkaista vaihtoehtoisesti. Kansialueen tulisi mahdollistaa eri toteutusvaihtoehdoissa vaiheittain toteuttaminen, jos liike- ja toimitilojen kysyntä kasvaa alueen rakentumisen myötä.

Osayleiskaavan haasteellisen toteutuksen vuoksi tulisi ennen asemakaavoituksen aloittamista tehdä selvitys aluerakentamisen ja meritäyttöjen vaiheittain toteuttamisesta, täyttöainesten logistisesta ohjauksesta ja ajoittamisesta Koivusaaren alueella, rakentamisen tosiasiallisista teknisistä edellytyksistä ja vaikutuksista tontinluovutukseen sekä vaiheittaiseen toteuttamiseen sidottu tarkempi arvio investoinneista.

Esittelijä

Osayleiskaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2012 (480 §) lähettää 31. kaupunginosan Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12180 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä pöytäkirjassa mainituin huomautuksin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteenä nro 1. Osayleiskaavaehdotus on liitteenä nro 2 ja kaavaselostus liitteenä nro 3.

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää osayleiskaavaehdotuksesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 11.3.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisää aikaa 31.5.2013 saakka.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 18.12.2012 (480 §)
- 2 Osayleiskaavaehdotus nro 12180
- 3 Osayleiskaavaselostus

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 197

Pöydälle 18.04.2013

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 26.03.2013 § 66

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta (nro 12180) seuraavan lausunnon:

Lausunnon kohteena oleva osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen. Maankäytön detaljiratkaisut määritellään myöhemmissä asemakaavoissa. Lautakunnan mielestä asemakaavavaiheessa tulee varmistaa, että virkistysalueet ovat riittävät lähiliikunnalle, pienpelikentille sekä ulkoilu- ja virkistysreiteille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee myös katsoa, onko alueelle tarpeen varata julkisia tiloja sisäliikunnalle.

Koivusaaren 4 000 asukkaan osayleiskaava-alueelle ei ole esitetty riittävän väliä pienvenesatamia, vaan ehdotus tekee mahdottomaksi jo nykyisin alueella toimivien pienvenesatamien toiminnot. Pienvenesatamien suunnittelulähtökohta on väärä. Suunnittelualueelle mahtuu juuri ja juuri alueen nykyiset veneet. Suunnitelmassa ei ole varauduttu lainkaan alueelle muuttavien uusien asukkaiden tarpeisiin eikä koko Helsingin pienvenesatamien huomattavaan kysynnän kasvuun seuraavien vuosikymmenien aikana. Alueen pohjoisreunaan tulisi osoittaa riittävän suuri uusi pienvenesatama moottoriveneille.

Nykyisen venemäärän sekä venekoon kasvaessa osayleiskaavassa osoitetut pienvenesatamat ovat jo rakennushankkeen valmistuessa liian pieniä. Veneet ovat todellisuudessa suurempia kuin on



suunnitelmassa ja niiden manööverit vaativat enemmän tilaa kuin suunnitelmassa esitetty. Satama-altaat ovat liian ahtaita. Pienvenesatamien maa-alueet ovat liian ahtaita. Talvisäilytyspaikkoja ja autopaikkoja ei ole tarpeeksi. Kaavassa osoitetuille veneille tulee osoittaa jokaiselle talvisäilytyspaikka jostain Helsingin hallinnoimalta alueelta.

05.03.2013 Palautettiin

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Helsingin Energia -liikelaitos 11.3.2013

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 26.02.2013 § 17

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta.

Yleiskaava 2002:ssa Koivusaari on selvitysalue (S), jonka maankäyttö tulee ratkaista yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.

Länsimetron toteutussuunnittelu ja rakentaminen ovat olleet käynnissä jo usean vuoden ajan. Lauttasaaren keskustaan ja Koivusaaren rakennetaan metroasemat. Kaupunkirakennetta halutaan tiivistää uuden metrolinjan asemien läheisyydessä. Koivusaari on tarkoitus toteuttaa monipuolisena asunto- ja työpaikkapainotteisena kaupunginosana. Asuinrakennusten korkeudet ovat pääosin 4-6-kerrosta. Koivusaaren rakentaminen edellyttää runsaasti meren täyttämistä.

Nykyisin Koivusaaren pohjoinen rantaviiva on osittain luonnontilainen ja paikoin tukimuurein rakennettu ja se sisältää kiinteitä laiturirakenteita. Koivusaaren eteläpuoli on veneseurojen käyttämää aluetta.



Koivusaarella on veneiden talvisäilytystä, varastointia ja veneilyä tukevia toimintoja. Eteläisin kärki on rakentamaton ja siellä on suojeltu merenrantaniitty.

Kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (2003) on arvoitettu yksi kohde Koivusaaresta, entinen Radiator Oy putkiliikkeen varasto ja verstaas. Yksikerroksinen tiilinen rakennus on saaren itärannalla ja se on valmistunut vuonna 1939. Nykyisin rakennus on veneilyliikkeiden ja liikuntaviraston käytössä. Kaupunginmuseo on arvottanut sen paikallishistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Valitettavasti rakennuksella ei kuitenkaan ole osayleiskaavassa säilymisedellytyksiä.

Nykyisin lähinnä veneily- ja pienvenesatamakäytössä ja viheralueena toimivan Koivusaaren rakentaminen muuttaa merkittäväällä tavalla Helsingin läntisen sisääntulon maisemaa tiiviisti rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Koivusaaren pinta-alaa kasvatetaan huomattavilla täytöillä, jolloin vesialue supistuu, mikä myös radikaalilla tavalla muuttaa merellistä maisemaa.

Koivusaaren rakentamisen myötä Helsingin merellinen silhuetti ja julkisivu muuttuvat. Koivusaari näkyy laajalle alueelle, Lauttasaareen, Kuusisaareen ja Lehtisaareen sekä Espoon puolelle Hanasaareen ja Keilaniemeen. Alue näkyy myös mereltä Helsinkiä lähestyttäessä. Kaupunginmuseon johtokunta korostaa, että jatkosuunnittelussa tulee pitkiä näkymiä säilyttää avoimina Lauttasaaresta ja Lehtisaaresta avomerelle päin.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 26.02.2013 § 35

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asuinalueiden pelastustiejärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Osayleiskaavaan suunniteltujen asuinrakennusten



kerrokorkeus (IV-VI) saattaa edellyttää pelastusteiden järjestämistä alueille, mikäli asunnoista poistuminen kahta erillistä reittiä ei muutoin ole mahdollista.

Mahdollisia pelastusteitä, samoin kuin yleisiä katualueita, ei tule sijoittaa tulvarajan (+3) alapuolelle, jotta niiden käytettävyyttä ei vaarannu. Myös alueelle kaavailtu kadunvarsipysäköinti on otettava huomioon pelastusteiden ja pelastamiseen käytettävien katu-alueiden suunnittelussa.

Lisäksi suunnitellun Koivusaaren metroaseman Lauttasaaren puoleisessa päädyssä on varmistettava, että aseman savunpoistoaukon korkeus on suhteessa Länsiväylän kattamiskorkeuteen. Savunpoistoaukko ei saa jäädä Länsiväylää kattavan kannen alapuolelle.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.02.2013 § 52

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon kaupunkisuunnitteluvirastolle.

Koivusaaren osayleiskaava tuo Helsinkiin runsaasti uutta merellistä asuin- ja työpaikka- aluetta raideliikenneyhteyden varten. Osayleiskaavaa varten on tehty runsaasti ympäristö- ja ympäristövaikutusselvityksiä. Tulokset on otettu huomioon osayleiskaavan ratkaisussa, mm. asumista ei ole sijoitettu Länsiväylän liikennehaittojen äärelle ja arvokkaat luontoalueet on säilytetty.

Osayleiskaavaehdotuksen ekotehokkuuden arviointi osoittaa suunnitellun alueidenkäytön edullisuuden. Arvioinnin mukaan alueellista ekotehokkuutta heikentävät erityisesti maanrakennustyöt ja raskaat pohjarakenteet sekä myös runsas pysäköintipaikkojen määrä. Arvioinnin perusteella ekotehokkuutta voidaan kuitenkin parantaa pohtimalla jatkosuunnittelussa rakennusten matalampaa



Sosiaali- ja terveyslautakunta pitää tärkeänä, että kaavamuutosalueella noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia. Esteettömyyden saavuttamista hankaloittavat suuret korkeuserot Koivusaaren ja Lauttasaaren välillä. Esteettömien reittien suunnitteleminen Koivusaaresta Lauttasaareen on tärkeää, jotta myös Lauttasaaren ikääntyvä väestö pystyy käyttämään metroa ja Koivusaaren palveluita."

Esittelijä

virastopäällikkö
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Timo Vierelä, suunnittelija, puhelin: 310 42858
timo.vierela(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2012 § 480

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Ksv 0845_1, karttaruutu F3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.12.2012 päivätyn Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12180 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta toteaa, että jatkosuunnittelussa on syytä vielä tarkastella suunnitelmaa sekä liikenteen että kannen osalta päämääränä parantaa hankkeen kustannustehokkuutta.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli Suvi Rämö

Käsittely



18.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Lisätään päätökseen seuraavaa: "Lautakunta toteaa, että jatkosuunnittelussa on syytä vielä tarkastella suunnitelmaa sekä liikenteen että kannen osalta päämääränä parantaa hankkeen kustannustehokkuutta."

Kannattajat: Lasse Männistö

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä lisäyksen.

11.12.2012 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Anna-Kaisa Aalto, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
anna-kaisa.aalto(a)hel.fi
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37076
juuso.aaltonen(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 8.11.2012

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Rakennusvirasto on osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä kommentoinut osayleiskaavaluonnosta kerran. Rakennusvirastoa ei ole osallistunut osayleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen valmisteluun tämän jälkeen lukuun ottamatta Länsiväylän aluevarausuunnitelman ja Länsimetron asemien asemakaavaan liittyneitä vaiheita.

Rakennusviraston mielestä laadittaessa kaavaluonnosta ja -ehdotusta olisi tullut tutkia tarkemmin kaavaratkaisujen talousvaikutuksia,



toimintojen tilavarausten ja mitoituksen riittävyyttä, luonnonsuojelualueen säilymismahdollisuuksia viheralueen osana sekä virkistysalueiden riittävyyttä. Viheralueen määrä, mitoitus ja saavutettavuus suhteessa väestömäärään ja muihin toimintoihin tulee tutkia huolellisesti. Myös kansiratkaisujen toteutusta ja teknisten verkostojen ja laitteiden vaatimaa tilaa olisi pitänyt tutkia jo osayleiskaavan luonnosvaiheessa. Rakennusvirasto esittää, että kaavayhteistyö virastojen kesken käynnistetään viipymättä ennen osayleiskaavan eteenpäin viemistä ja asemakaavatyön alkua.

Koivusaaren osayleiskaavan luonnoksessa esitetyt ratkaisut ovat kalliita verrattuna tulevaan asukasmäärään ja kaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan. Toisaalta Koivusaaren rakentamista puoltaa metroaseman ja muiden liikenneyhteyksien tehokas hyödyntäminen. Koivusaaren rakentamisen edellytys on Länsiväylän tunnelin ja sen ylle rakennettavan kannen toteuttaminen. Kansirakenteen ja tunnelin toteutus on kallista, ja sen vuoksi niiden toteutuminen voi olla epävarmaa.

Katujen mitoitus on asukasmäärään nähden taloudellinen, sillä katuja on alueen pinta-alaan suhteutettuna vähän. Rantareitin aukoiden eli kohtaamispaikkojen ja oleskelualueiden merkitys korostuu, koska alueen viheralueet ovat niukkoja. Aukioille tulee myös varata riittävästi tilaa eri toiminnoille ja huollolle.

Kapea kanava alueen eteläosassa on turha lisä, koska Koivusaari rakentuu kapeille niemille meren ääreen. Kanavan paikalla on nykyisin maata, joten kanavan kaivaminen tähän paikkaan ei ole tarkoituksenmukaista. Kanavarakenteet ovat myös kalliita. Kanavan alue voitaisiin varata tonttialueeksi ja samalla suurentaa eteläosan viheraluetta, joka on luonnoksessa erittäin pieni. Kanavarakentaminen palvelee pääasiassa veneilijöitä, mutta viheralueen laajennus palvelee laajempaa käyttäjäkuntaa. Tämä rakennusviraston esittämä ratkaisu tukee myös luonnonsuojelualueen luontoarvojen säilymisen mahdollisuuksia niemen eteläosassa, sillä näin luonnonsuojelualueen ympärille saadaan enemmän puskurivyöhykettä.

Eteläosan viheralueen rannassa on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu merenrantaniitty. Viheralueen rakentamisen vaikutukset rantaniityn luontoarvoihin tulee tutkia vaikutusten arvioinnissa. Samoin on selvitettävä, kestääkö niitty käyttöä viheralueen osana vai onko sen käyttöä rajattava tai päädyttävä muihin ratkaisuihin.

Pohjoisosan viheralueet ovat erityisen pieniä ja kapeita. Niin kutsuttujen puistosuikaleiden varaamista kaavoihin tulee välttää, sillä ne ovat vaikeita toiminnallisesti ja ylläpidollisesti haastavia. Pohjoisosan kapeat viheralueet tulee liittää osaksi tontteja, joilla kulkee



yleinen kevyenliikenteen väylä. Rantaa kiertävä kevyenliikenteen ja ulkoilun reitti tulee suunnitella jatkuvaksi.

Kansirakentaminen synnyttää suuria korkeuseroja, mikä saattaa heikentää lähiympäristön laatua ja esteettömyyttä. Rakennettavien pyöräily- ja jalankulkureittien korkeusasemat ja reittien toteuttamismahdollisuuksia olisi selvitettävä tarkemmin.

Vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tutkittu virkistysalueille ja kevyenliikenteen rantareitille kantautuvan melun haitat ja melun torjunnan mahdollisuudet. Valitulla kansiratkaisulla haitallisen kova melu leviää laajalle alueelle ja ulottuu myös virkistysalueille. Suurin osa kaduista ja viheralueista sijaitsee tieliikennemelualueella. Tämä vaikuttaa merkittävästi lähiympäristön viihtyvyyteen. Viheralueiden ja oleskelualueiden soisi painottuvan kauemmaksi tieliikennemelusta. Melusuojauksen parantamista tulee tutkia laajemmin. Viheralueista vain eteläinen puisto on suojassa tieliikennemelulta, joten se on ainoa paikka, jonne on mahdollista sijoittaa leikkitoimintaa. Myös tästä syystä olisi asumisen laadun kannalta ensi arvoisen tärkeää laajentaa eteläistä puistoa.

Teknistoloudellinen toimisto on arvioinut kaupungille aiheutuviksi kustannuksiksi yhteensä 200 miljoonaa euroa. Koivusaaren osayleiskaavaaluonnoksessa ja Katajaharjun asemakaava-alueella esitetyt ratkaisut ovat kalliita verrattuna tulevaan asukasmäärään ja kaavojen mahdollistamaan uuteen kerrosalan määrään. Arvioidut kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- o alueen käyttöönotto 105 miljoonaa euroa
- o Länsiväylän kustannuksista kaupungille koitua osuus 30 miljoonaa euroa
- o kuntatekniikka yhteensä 45 miljoonaa euroa
- o palvelurakennukset 18 miljoonaa euroa

Edellä olevat kustannukset ovat noin 800 euroa/kem² (alv 0%). Rakennusvirastolle aiheutuvat kustannukset ovat arviolta 160 miljoonaa euroa. Investointikustannusten lisäksi on arvioitu, että pitkän aikavälin ylläpitokustannukset ovat noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa.

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.11.2012

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00



Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntopyyntö 5.10.2012

Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Yleiskaava 2002:ssa Koivusaari on selvitysalue (S), jonka maankäyttö tulee ratkaista yleiskaavalla tai osayleiskaavalla.

Länsimetron toteutussuunnittelu ja rakentaminen ovat olleet käynnissä jo usean vuoden ajan. Helsingin puolelle on suunnitteilla kaksi asemaa, joita toinen sijoittuu Lauttasaaren keskustaan ja toinen Koivusaareen. Kaupunkirakennetta halutaan tiivistää uuden metrolinjan asemien läheisyydessä. Koivusaari on tarkoitettu toteuttaa monipuolisena asunto- ja työpaikkapainotteisena kaupunginosana. Asuinrakennusten korkeudet ovat pääosin 4-6-kerrosta. Koivusaaren rakentaminen edellyttää runsaasti täyttöjä.

Nykyinen Koivusaari on muodostunut alun perin kahdesta saaresta: Koivusaaresta (Björkholmen) ja Leppäsaaresta (Alholmen). Suurin osa saarella sijaitsevista rakennuksista liittyy veneilyyn. Aiemmin siellä on ollut myös pienteollisuutta. Alueen eteläpuolta on käytetty kaatopaikkana 1950-luvulle asti. Jorvaksentie Lauttasaaren, Koivusaaren, Hanasaaren, Karhusaaren ja mantereiden välille valmistui 1935. Ruoholahden ja Espoon Haukilahden välinen moottoritieosuus avattiin 1965. Alueen läpi kulkeva leveä Länsiväylä on hallitseva piirre Koivusaarelle. Saaren pienvenesatamat ja pursiseurat ovat tehneet alueesta merellisen keskuksen.

Koivusaaren pohjoinen rantaviiva on osittain luonnontilainen ja paikoin tukimuurein rakennettu ja se sisältää kiinteitä laiturirakenteita. Koivusaaren eteläpuoli on veneseurojen käyttämää aluetta. Eteläosaa lukuun ottamatta alue on käytetty veneiden talvisäilytykseen, varastointiin ja veneilyä tukeviin toimintoihin. Eteläisin kärki on säilynyt vapaana ja siellä on suojeltu merenrantaniittyä.

Kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (2003) on arvioitu yksi kohde Koivusaaresta, entinen Radiator Oy putkiliikkeen varasto ja verstaas. Yksikerroksinen tiilinen rakennus on saaren itärannalla ja se on valmistunut vuonna 1939. Nykyisin rakennus on veneilyliikkeiden ja liikuntaviraston käytössä. Kaupunginmuseo on arvottanut sen paikallishistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rakennuksella ei kuitenkaan ole osayleiskaavaluonnoksen mukaan säilymisedellytyksiä.

Nykyisin lähinnä veneily- ja pienvenesatamakäytössä ja viheralueena toimivan Koivusaaren rakentaminen muuttaa merkittäväällä tavalla Helsingin läntisen sisääntulon maisemaa tiiviisti rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Osayleiskaavaluonnoksen mukaan Koivusaaren



pinta-alaa kasvatetaan täytöillä, jolloin vesialue puolestaan supistuu, mikä myös omalta osaltaan muuttaa merellistä maisemaa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavaluonnoksesta. Museovirasto lausuu vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta.

Lisätiedot

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

Terveyskeskus 23.10.2012

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää terveyskeskuksen lausuntoa Koivusaaren osayleiskaavaluonnoksesta 2.11.2012 mennessä.

Koivusaaren alueesta on järjestetty avoin ideakilpailu vuosina 2009 ja 2010. Voittanutta ehdotusta on kehitetty osayleiskaavaluonnokseksi. Osayleiskaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.4.2011, jonka jälkeen luonnosta on kehitetty. Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuoden 2012 aikana.

Koivusaarta suunnitellaan noin 4000 asukkaan ja noin 2000 – 2500 työpaikan kaupunginosana, joka tukeutuu uuteen metroasemaan rakenteilla olevan Länsimetron varrella.

Lausuntonaan terveyskeskus toteaa, että terveyskeskus ei ole esittänyt osayleiskaava-alueelle terveydenhuollon tiloja. Alueen lähimmät terveystilat sijaitsevat Lauttasaaren terveysasemalla. Asukkaat voivat hakeutua halutessaan myös muille terveysasemille.

Osayleiskaavaluonnos on merkinnöiltään riittävän väljä, joten se mahdollistaa uuden sosiaali- ja terveystilat palveluverkon jatkosuunnittelun ja tarvittaessa palvelujen sijoittumisen alueelle.

Lisätiedot

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



§ 219

Vuonna 2012 päättyneiden asuntotonttien varausten jatkaminen sekä eräiden varausten tarkentaminen ja muuttaminen

HEL 2013-004513 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti jatkaa liitteenä nro 1 olevasta taulukosta ilmeneviä varauksia 31.12.2013 saakka entisin ehdoin sekä jäljempänä päätöskohdissa B-D esitetyin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Lautakunta päätti hyväksyä ja merkitä tiedoksi seuraavat päätösehdotuskohdassa A tarkoitettuja varauksia koskevat vähäiset tarkennukset ja muutokset:

10. Sörnäinen:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 10589/2 ja 3 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 10589/14.

21. Hermanni:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 21007/4 ja 5 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 21007/7.

29. Haaga:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 29128/3 ja 29129/5 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 29129/7.

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 29145/14 ja 19 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 29145/22.

36. Viikki:

- Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Eteran, Suomen Metsäliitto Osuuskunnan ja Peab Oy:n tontteihin 36245/1 ja 2 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 36245/5 ja siirtyy yksin Peab Oy:n nimiin.

49. Laajasalo:

- VVO Kodit Oy:n korttelin nro 49029 alueisiin B ja C kohdistuva varaus (enintään noin 8 300 k-m²) siirtyy VVO Asunnot Oy:lle.



- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 49046/1 ja 2 kohdistuva varaus kohdistuu näistä muodostettaviin tontteihin 49046/3 ja 4 siten, että tontti 49046/3 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona ja tontti 49046/4 Hitas-omistusasuntotuotantona.

Muilta osin edellä mainittujen varausten osalta noudatetaan entisiä ehtoja.

C

Lautakunta päätti muuttaa seuraavia, päätöskohdassa A mainittuja varauksia jäljempänä mainitulla tavalla:

36. Viikki, Viikinmäki:

- Saraco D&M Oy:lle ja Finnish Consulting Group Oy:lle varattujen tonttien 36264/1-3 varauksissa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Tontit voidaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan myös asumisoikeustuotantona.

39. Tapaninkylä:

- Esperio Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varauksessa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Hankkeen laajuus on enintään noin 2 000 k-m² ja enintään 15 - 20 palveluasuntoa. Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, että tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käyttämättä jäävä rakennusoikeus on vastaisuudessa toteutettavissa.

Kaupunki menettelee käyttämättä jäävän rakennusoikeuden osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan hankkeen toteuttamisen sekä edellä mainittujen varausehtojen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisen tonttijaon ja esittämään sen tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tonttijaon ja lohkomisen hakemista.

41. Suurmetsä, Alppikylä:



- e-House Oy:lle varattujen tonttien 41299/7, 41300/1 ja 41299/2-6 sekä 41299/8-15 osalta noudatetaan aiemmin päätettyjen ehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Tontit 41299/7 ja 41300/1 voidaan varauksensaajan harkinnan mukaan toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena vapaarahoitteisena omistusasuntohankkeena ilman Hitas-ehtoja tontinvaraajan toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

2

Tonttien 41299/2-6 sekä 41299/8-15 varaus tulee voimaan edellyttäen, että varauksensaaja aloittaa rakentamisen tontilla 41299/7 tai 41300/1 viimeistään 31.12.2013 mennessä.

Tällöin näiden tonttien varaus on voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.

3

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

D

Lautakunta päätti, että kaikkien edellä mainituissa päätöskohdissa A-C mainittujen varausten osalta noudatetaan entisten varausehtojen sekä edellä mainittujen muutosten ja tarkennusten lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannuseriaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaajat ovat velvollisia esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

3



Varauksensaajat ovat velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan niille varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään niille varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaajat ovat velvollisia toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

E

Lautakunta päätti jatkaa 31.12.2013 saakka Kuhmon Puuelementti Oy:n ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:n sekä kaupungin välillä 2.2.2011 allekirjoitettua, Kaarelan (33.) Honkasuon alueen kortteleita nrot 33357-33361 koskevaa varaussopimusta entisin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti jatkaa 31.12.2013 saakka Oy Timber Frame Ltd:n sekä kaupungin välillä 2.2.2011 allekirjoitettua, Kaarelan (33.) Honkasuon alueen kortteleita nrot 33354-33356 koskevaa varaussopimusta entisin ehdoin.

F

Lautakunta päätti merkitä seuraavat varaukset varauksensaajien omaehtoisen luopumisen johdosta päättymään:

36. Viikki, Viikinmäki:



- Saraco D&M Oy:n ja Finnish Consulting Group Oy:n varaus tonttiin 36263/1

38. Malmi:

- Vahanen Oy:n varaus tontteihin 38274/1-9 sekä varaukseen liittyvät optiot tontteihin 38275/9-16

40. Suutarila:

- Honkarakenne Oyj:n varaus tontteihin 40028/18 ja 40043/8

41. Suurmetsä, Alppikylä:

- Apsis Arkkitehtitoimiston varaus tontteihin 41291/2 ja 6

- Neapo Oy:n varaus tonttiin 41296/9.

Käsittely

Esko Patrikainen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen C kohtaa muutetaan siten, että 39. Tapaninkylästä Esperri Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varauksessa noudatettavan ehdon 1 ensimmäinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Hankkeen laajuus on enintään noin 2 000 k-m² ja enintään 15 - 20 palveluasuntoa.

Päätösehdotuksen F kohtaa muutetaan siten, että 36. Viikin Viikinmäestä Saraco D&M Oy:lle ja Finnish Consulting Group Oy:lle on ollut varattuna tontti 36263/1.

Vastaehdotus:

Mari Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että Esperri Care Oy:n varausta tonttiin 39049/2 ei jatketa, ja päätösehdotuksen C kohdasta poistetaan tätä varausta koskevat lisäehdot. Tontin varausta Esperri Care Oy:lle ei jatketa, vaan tarpeeseen tulee etsiä soveltuvampi tontti ja jättää kyseessä oleva tontti alueen lähipalveluita varten.

Kannattajat: Kirsi Pihlaja

1 äänestys

JAA-ehdotus: Muutetun esityksen mukaan

EI-ehdotus: Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että Esperri Care Oy:n varausta tonttiin 39049/2 ei jatketa, ja päätösehdotuksen C kohdasta poistetaan tätä varausta koskevat lisäehdot. Tontin varausta Esperri Care Oy:lle ei jatketa, vaan tarpeeseen tulee etsiä soveltuvampi tontti ja jättää kyseessä oleva tontti alueen lähipalveluita varten.



Jaa-äännet: 5

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Tapio Klemetti, Pia Pakarinen,
Tuomas Rantanen

Ei-äännet: 4

Antti Hytti, Kirsi Pihlaja, Mari Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Mari Rantanen: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän
mielipiteen: Koskien tonttinumeron 39049/2 varauksen jatkamista
Esperi Care Oy:lle. Tontti tulisi jättää Tapaninvainion lähipalveluita
varten.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko
- 2 Yhteenvetokartta
- 3 Tonttikohtaiset kaavakartat
- 4 Hakemukset
- 5 Tonttiosaston toimintaohje 15.11.2012

Otteet

Ote

Varaajat
Varauksesta luopuvat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäne jatkaa liitteenä nro 1 olevasta taulukosta
ilmeneviä varauksia 31.12.2013 saakka entisin ehdoin sekä jäljempänä
päättöskohdissa B-D esitetyin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Lautakunta päättäne hyväksyä ja merkitä tiedoksi seuraavat
päättösehdotuskohdassa A tarkoitettuja varauksia koskevat vähäiset
tarkennukset ja muutokset:



10. Sörnäinen:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 10589/2 ja 3 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 10589/14.

21. Hermanni:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 21007/4 ja 5 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 21007/7.

29. Haaga:

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 29128/3 ja 29129/5 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 29129/7.

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 29145/14 ja 19 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 29145/22.

36. Viikki:

- Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Eteran, Suomen Metsäliitto Osuuskunnan ja Peab Oy:n tontteihin 36245/1 ja 2 kohdistuva varaus kohdistuu mainituista tonteista muodostettavaan tonttiin 36245/5 ja siirtyy yksin Peab Oy:n nimiin.

49. Laajasalo:

- VVO Kodit Oy:n korttelin nro 49029 alueisiin B ja C kohdistuva varaus (enintään noin 8 300 k-m²) siirtyy VVO Asunnot Oy:lle.

- Asuntotuotantotoimiston tontteihin 49046/1 ja 2 kohdistuva varaus kohdistuu näistä muodostettaviin tontteihin 49046/3 ja 4 siten, että tontti 49046/3 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona ja tontti 49046/4 Hitas-omistusasuntotuotantona.

Muilta osin edellä mainittujen varausten osalta noudatetaan entisiä ehtoja.

C

Lautakunta päättäneen muuttaa seuraavia, päätöskohdassa A mainittuja varauksia jäljempänä mainitulla tavalla:

36. Viikki, Viikinmäki:

- Saraco D&M Oy:lle ja Finnish Consulting Group Oy:lle varattujen tonttien 36264/1-3 varauksissa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1



Tontit voidaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan myös asumisoikeustuotantona.

39. Tapaninkylä:

- Esperi Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varauksessa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Hankkeen laajuus on enintään noin 3 000 k-m². Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, että tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käyttämättä jäävä rakennusoikeus on vastaisuudessa toteutettavissa.

Kaupunki menettelee käyttämättä jäävän rakennusoikeuden osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan hankkeen toteuttamisen sekä edellä mainittujen varausehtojen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisen tonttijaon ja esittämään sen tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tonttijaon ja lohkomisen hakemista.

41. Suurmetsä, Alppikylä:

- e-House Oy:lle varattujen tonttien 41299/7, 41300/1 ja 41299/2-6 sekä 41299/8-15 osalta noudatetaan aiemmin päätettyjen ehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Tontit 41299/7 ja 41300/1 voidaan varauksensaajan harkinnan mukaan toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena vapaarahoitteisena omistusasuntohankkeena ilman Hitas-ehtoja tontinvaraajan toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

2

Tonttien 41299/2-6 sekä 41299/8-15 varaus tulee voimaan edellyttäen, että varauksensaaja aloittaa rakentamisen tontilla 41299/7 tai 41300/1 viimeistään 31.12.2013 mennessä.

Tällöin näiden tonttien varaus on voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta toisin päätä.

3

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.



D

Lautakunta päättäneen, että kaikkien edellä mainituissa päätöskohdissa A-C mainittujen varausten osalta noudatetaan entisten varausehtojen sekä edellä mainittujen muutosten ja tarkennusten lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaajat ovat velvollisia esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan niille varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään niille varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaajat ovat velvollisia toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä



rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

E

Lautakunta päättäneen jatkaa 31.12.2013 saakka Kuhmon Puuelementti Oy:n ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:n sekä kaupungin välillä 2.2.2011 allekirjoitettua, Kaarelan (33.) Honkasuon alueen kortteleita nrot 33357-33361 koskevaa varaussopimusta entisin ehdoin.

Samalla lautakunta päättäneen jatkaa 31.12.2013 saakka Oy Timber Frame Ltd:n sekä kaupungin välillä 2.2.2011 allekirjoitettua, Kaarelan (33.) Honkasuon alueen kortteleita nrot 33354-33356 koskevaa varaussopimusta entisin ehdoin.

F

Lautakunta päättäneen merkitä seuraavat varaukset varauksensaajien omaehtoisen luopumisen johdosta päättymään:

36. Viikki, Viikinmäki:

- Saraco D&M Oy:n ja Finnish Consulting Group Oy:n varaus tonttiin 36264/3

38. Malmi:

- Vahanen Oy:n varaus tontteihin 38274/1-9 sekä varaukseen liittyvät optiot tontteihin 38275/9-16

40. Suutarila:

- Honkarakenne Oyj:n varaus tontteihin 40028/18 ja 40043/8

41. Suurmetsä, Alppikylä:

- Apsis Arkkitehtitoimiston varaus tontteihin 41291/2 ja 6

- Neapo Oy:n varaus tonttiin 41296/9.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungilla on varattuna asuntotontteja lähes 14 000 asunnon rakentamista varten. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta.



Vuoden 2012 lopulla päättyi eri rakennusalan toimijoille tehtyjä varauksia noin 1 800 asuntoa vastaavalla määrällä tontteja. Nämä hankkeet eivät siis ole varausaikana edenneet rakennuslupa- eivätkä rakentamisvaiheeseen. Valtaosa hankkeista on viivästynyt joko kaavoituksen keskeneräisyyden tai asuntojen heikon kysynnän vuoksi. Lisäksi osa varauksista on koskenut laajempia tonttikokonaisuuksia, ja nämä hankkeet toteutetaan vaiheittain, jolloin hankkeiden viimeisiä vaiheita koskevia varauksia joudutaan jatkamaan.

Varausten jatkamisen yhteydessä osaan varauksista esitetään tehtäväksi vähäisiä, esimerkiksi tonttijaotuksen muutoksiin liittyviä tekniluonteisia tarkistuksia. Lisäksi osaan varauksista esitetään tehtäväksi varausehtojen muutoksia esimerkiksi hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon osalta.

Kaikkien jatkettavien varausten osalta esitetään noudatettaviksi aiemmin päätettyjen ehtojen lisäksi myös nykyisin käytettäviä varausten lisäehtoja, jotka koskevat muun muassa harmaan talouden torjuntaa.

Osa tontinvaraajista on ilmoittanut luopuvansa tontinvarauksista. Nämä varaukset merkittäisiin päättymään. Tonttiosaston on tarkoitus kevään aikana asettaa mainitut tontit ns. jatkuvaan tonttihakuun, jolloin tontit ovat yleisesti haettavana kiinteistöviraston Internet-sivuilla ja varauksia voidaan käsitellä yksittäin sitä mukaan, kun soveltuvia hankkeita ilmenee.

Esittelijä

Varausten jatkamisesta yleisesti

Helsingin kaupungilla on varattuna asuntotontteja lähes 14 000 asunnon rakentamista varten. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta, jona aikana hankkeen tulisi lähtökohtaisesti edetä ainakin rakennuslupavaiheeseen.

Vuoden 2012 lopulla päättyi eri rakennusalan toimijoille tehtyjä varauksia noin 1 800 asuntoa (noin 155 000 k-m²) vastaavalla määrällä tontteja. Nämä hankkeet eivät siis ole varausaikana edenneet rakennuslupa- eivätkä rakentamisvaiheeseen. Nyt käsiteltävät, päättyneet tontinvaraukset sijoittuvat Sörnäisten Kalasataman, Länsisataman Jätkäsaaren, Hermannin, Oulunkylän Maunulan, Haagan, Viikin Latokartanon sekä Viikinmäen, Malmin Pihlajamäen ja Ormuspellon, Tapaninvainion, Suutarilan Tapulikaupungin, Suurmetsän Alppikylän, Herttoniemen, Myllypuron, Mellunkylän, Laajasalon sekä Vuosaaren Kurkimoision alueille.

Jatkettavat varaukset koskevat seuraavia varauksensaajia:



- Asuntotuotantotoimisto
- VVO Kodit Oy/VVO Asunnot Oy
- Peab Oy
- Saraco D&M Oy ja Finnish Consulting Group
- Conect Oy
- Espero Care Oy
- e-House Oy
- Työyhteisöliittymä Kareg Oy ja Su-Pi Rakenne Oy

- Notocom Oy
- Nuorisosäätiö
- Sato-Asunnot Oy
- Investors House Oy
- Kuhmon Puuelementti Oy ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky
- Oy Timber Frame Ltd

Kiinteistöviraston tonttiosasto on pyytänyt tontinvaraajilta selvitystä hankkeiden viivästymisen syistä. Tonttiosaston käsityksen mukaan varauksensaajat ovat pyrkineet viemään nyt käsiteltäviä hankkeita aktiivisesti eteenpäin. Varsin iso osa hankkeista on viivästynyt kaavoituksen ja/tai katujen ja kunnallistekniikan keskeneräisyyden vuoksi. Tällaisia ovat esimerkiksi Kaarelan Honkasuon, Laajasalon keskustan sekä Hopealaakson alueille sijoittuvat hankkeet. Useat varaukset ovat myös kohdistuneet markkinoitavuudeltaan haastaville esikaupunkialueille, joten osa hankkeista on viivästynyt asuntojen heikon kysynnän vuoksi. Tällaisia ovat esimerkiksi Suurmetsän Alppikylän alueelle sijoittuvat hankkeet. Edelleen osalla varaajista on ollut varattuna laajempia tonttikokonaisuuksia samalta alueelta, jolloin hankkeet joudutaan toteuttamaan vaiheittain.

Kaupunki on vuoden 2010 lopulla varannut laatukilpailun perusteella ensimmäiset rivi- ja pientalotontit Kaarelan Honkasuon alueelta Kuhmon Puuelementti Oy:lle ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:lle sekä Oy Timber Frame Ltd:lle. Tontinvarauksista on tehty kaupungin ja varaajien välillä varaussopimus, joka on allekirjoitettu 2.2.2011. Varaajat ovat osallistuneet alueen asemakaavaehdotuksen



jatkosuunnitteluun. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan elokuussa 2012. Alueen ensimmäisten tonttien rakentaminen alkanee kuluvan vuoden lopulla. Varaussopimusten mukaan varaus on voimassa vuoden 2012 loppuun. Koska varaus on tehty jo kaavaehdotusvaiheessa ja varaukset koskevat laajoja tonttikokonaisuuksia, kaupunki on kuitenkin sitoutunut varaussopimuksessa jatkamaan varauksia enintään kahdella vuodella.

Yhteenvedotaulukko jatkettavista varauksista, varaajista ja tonttien perustiedoista on liitteenä nro 1 ja yhteenvedokartta liitteenä nro 2. Tonttikohdaiset kaavakartat ovat liitteenä nro 3. Varausten jatkamista koskevat hakemukset ovat puolestaan liitteenä nro 4.

Eräiden varausten tarkistaminen

Varausten jatkamisen yhteydessä osaan varauksista esitetään tehtäväksi vähäisiä tonttijaotuksen ja -numeroinnin muutoksista johtuvia teknisiä tarkistuksia.

Viikin Latokartanon alueen tontit 36245/1 ja 2 ovat olleet varattuina yhteisesti Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Eteralle, Suomen Metsäliitto Osuuskunnalle ja Peab Oy:lle vapaarahoitteisten omistaja/tai vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 8 000 k-m². Tonteista on myöhemmin muodostettu tontit 36245/3-5. Mainituista tonteista toteuttamatta on enää tontti nro 5, jolle on tarkoitus toteuttaa 5 paritaloa (1 480 k-m²). Näiden toteuttamisesta vastaisi yksin Peab Oy, jonka nimiin varaus esitetään siirrettäväksi.

VVO Kodit Oy:lle on varattu valtion tukemia vuokra-asuntoja varten Laajasalon keskustan korttelista nro 49029 alueet B ja C, joiden rakennusoikeus on noin 8 300 k-m². Varaus esitetään siirrettäväksi VVO Asunnot Oy:lle, joka vastaa konsernissa valtion tukemien vuokra-asuntojen toteuttamisesta.

Varaukset, joiden ehtoja esitetään muutettaviksi

Esperi Care Oy:lle varattu tontti 39049/2

Kiinteistölautakunta päätti 31.5.2011 (306 §) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Esperi Care Oy:lle Tapaninkylän yleisten rakennusten tontin (Y) 39049/2 (os. Uimarannantie 8) valtion tukemien, erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka mm. seuraavilla ehdoilla:

- Varauksensaajan tulee saada sosiaaliviraston puolto tontin varaamisesta hakijalle esitettyyn tarkoitukseen sekä suunnitelmalle



ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista ja rakentamisen aloittamista.

- Varauksensaajan tulee tiedottaa hankkeesta tontin naapureille sekä kaupunginosayhdistyksille.

Sosiaalivirasto on ennen tontinvarausesityksen tekemistä antanut lausunnon, jossa sosiaalivirasto puoltaa ko. tontin käyttötarkoituksen muuttamista erityisryhmien, mielenterveyskuntoutujien, asuttamiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2011 (1000 §) varata tontin 39049/2 Esperi Care Oy:lle kiinteistölautakunnan esityksen mukaisesti.

Edellä esitetty hanke on herättänyt vastustusta alueen asukkaiden piirissä, ja alueen asukasyhdistys on kirjelmöinyt asiasta kaupungille vuoden 2012 kuluessa. Asukkaista osa on ottanut yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon myös nyt käsiteltävän varauksen jatkamista koskevan asian valmistelun yhteydessä. Tonttiosaston käsityksen mukaan asukkaiden ja asukasyhdistyksen näkemyksenä on, että po. mielenterveyskuntoutujien hanke estäisi mahdollisuudet toteuttaa alueelle asukastalo, päiväkotia ja/tai koulu. Tapaninvainiossa on vireillä demokratiapilotti, joka on osa kaupungin demokratiahanketta. Demokratiahankkeen tarkoituksena on etsiä uusia toimintamalleja kaupunkilaisten osallistumiseen ja alueellisen vaikutuksen lisäämiseen.

Tonttiosaston on asukkaiden yhteydenottojen johdosta selvittänyt em. asiaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunkisuunnitteluviraston kannan mukaan Tapaninvainion alueelta on löydettävissä nyt puheena olevan tontin lisäksi yleisten rakennusten tontti (39055/41, os. Immolantie 9), jolle voitaisiin toteuttaa asukkaiden toivomia tiloja, asukastalo, päiväkotia ja/tai koulu, mikäli näille hankkeille saadaan rahoitus. Yleisen rakennuksen tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m².

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, ettei nyt puheena oleva Esperi Care Oy:n hanke poista mahdollisuutta toteuttaa Tapaninvainion alueelle asukkaiden toivomia lähipalveluita. Esittelijä ei siten näe estettä varauksen jatkamiselle. Tontin 39049/2 rakennusoikeus on noin 5 100 k-m². Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vuonna 2012 antamien erityisasumisen hankkeita koskevien ohjeiden vuoksi tontin rakennusoikeutta ei voitane käyttää kokonaisuudessaan. Varausehtoihin esitetäänkin otettavaksi ehto, jonka mukaan hankkeen enimmäiskoko olisi noin 3 000 k-m² ja hanke tulisi suunnitella siten, että käyttämättä jäävän rakennusoikeuden toteuttaminen olisi vastaisuudessa mahdollista. Näin ollen tontille voitaisiin nyt puheena olevan hankkeen lisäksi vastaisuudessa toteuttaa myös rakennus alueen lähipalveluja varten.



e-House Oy:lle varatut tontit 41299/2-7

e-House Oy:lle on varattu (Kik 8.2.2011) Suurmetsän Alppikylän alueelta tontit 41299/2-6, 41299/7, 41299/8-15 sekä 41300/1. Näistä tonteista tontit 41299/2-6 ja 41299/8-15 ovat ns. kaupunkipientalotontteja. Tonteille 41299/7 sekä 41300/1 voidaan puolestaan rakentaa useita asuntoja. Varausehtojen mukaan kaupunkipientalotonttien varaus tulee voimaan edellyttäen, että tonttien 41299/7 tai 41300/1 rakentaminen alkaa 31.12.2011 mennessä.

Mainitut tontit ovat olleet varattuina rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen. Tontit toteutetaan varausehtojen mukaan sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Varausehtojen mukaan tontille 41299/7 voidaan toteuttaa myös asumisoikeusasuntoja.

e-House Oy:n tavoitteena on ollut aloittaa sille varattujen tonttien rakentaminen tontista 41299/7, joka toteutetaan todennäköisesti asumisoikeustuotantona e-House Oy:n perustaman asumisoikeusyhdistyksen toimesta. Hankkeessa tulevat asukkaat tulisivat yhdistyksen jäseniksi ja voisivat vaikuttaa tavanomaista enemmän myös talosuunnitteluun. Hankkeen toteuttaminen on kuitenkin viivästynyt asuntojen markkinointiin liittyvien haasteiden ja ARA:n asumisoikeushankkeiden rahoitusvaikeuksien takia.

Valtion tukemiin hankkeisiin sekä ryhmärakennuttamishankkeisiin nykyisellään liittyvien rahoitusepävarmuuksien takia e-House Oy esittää, että se voisi toteuttaa sille varatut tontit vaihtoehtoisesti myös omaperusteisena sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Esittelijän käsityksen mukaan edellä mainittu muutos edistäisi todennäköisesti jo useita vuosia vireillä olleiden hankkeiden toteuttamista. Alppikylän alueen asemakaava on ollut voimassa jo yli 6 vuotta, ja alueen kerrostalot on rakennettu. Alueen pientalotonttien rakentaminen ei kuitenkaan ole edennyt. Kaupungin kannalta olisikin erittäin tärkeää edistää ja tukea Alppikylän alueen pientalotonttien rakentamista. Kaupungilla on tälläkin hetkellä tarjota alueelta lähes 40 kaupunkipientalotonttia ryhmärakennuttamiseen.

Nykyisten varausehtojen mukaan kaupunkipientalotonttien 41299/2-6 sekä 41299/8-15 varaus tulee voimaan, jos rakentaminen tonteilla 41299/7 tai 41300/1 alkaa 31.12.2011 mennessä. Tonttien rakentaminen on kuitenkin edellä mainituista syistä viivästynyt. Esittelijän mielestä kaupunkipientalotonttien 41299/2-6 sekä 41299/8-15 osalta määräaikaa voitaisiin jatkaa siten, että varaus näiden tonttien osalta tulee voimaan, jos rakentaminen tonteilla 41299/7 tai 41300/1 alkaa 31.12.2013 mennessä. Tällöin mainittujen kaupunkipientalotonttien varaus olisi voimassa vuoden 2014 loppuun.



Päättäväksi todettavat varaukset

Osa tonttien varaajista ei ole pyynnöstä huolimatta hakenut varausten jatkoa ja/tai ilmoittanut tonttiosastolle luopuvansa varauksesta. Näiden päätösehdotuksesta ilmenevien tonttien osalta esitetään, että varaukset merkitään päättyneiksi. Tontit (yht. noin 5 000 k-m²) vapautuvat siten uudelleenluovutettaviksi. Tonttiosasto selvittää vielä kuluvan kevään aikana tarkoituksenmukaiset menettelyt po. tonttien luovuttamiselle ja tuo tätä koskevan esityksen kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Toimivalta

Kaupunginhallitus on 12.2.2007 (186 §) oikeuttanut kiinteistölautakunnan jatkamaan varauksia yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta. Esittelijän mielestä nyt jatkettavaksi esitettävien varausten osalta hankkeiden viivästyminen ei ole johtunut varauksensaajista riippuvista syistä.

Kaupunginhallitus on 3.11.2008 (1311 §) oikeuttanut kiinteistölautakunnan päättämään muutoksista hankkeiden rahoitus- ja hallintamuotoon edellyttäen, että muutos ei merkitse rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tontinvarauksissa yleisesti noudatetun käytännön mukaan lautakunnalla on ollut oikeus päättää vähäisenä pidettävistä varausehtojen tarkistuksista.

Varausehdot

Varausehdot säilyisivät pääosin aiempien varauspäätösten mukaisina ja eräiden varausten osalta varausten jatkaminen tehtäisiin edellä selostetuin varausehtojen muutoksin ja tarkistuksin. Kaikkiin jatkettaviin varauksiin esitetään otettaviksi päätöskohdassa D mainitut varauksissa nykyisin noudatettavat yleiset varausehdot, jotka koskevat mm. harmaan talouden torjuntaa ja hankkeen toteuttajan velvoitetta aktiivisesti edistää tonttien rakentumista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Yhteenvetotaulukko
- 2 Yhteenvetokartta
- 3 Tonttikohtaiset kaavakartat
- 4 Hakemukset
- 5 Tonttiosaston toimintaohje 15.11.2012

Otteet

Ote

Varaajat
Varauksesta luopuvat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 200

Pöydälle 18.04.2013

HEL 2013-004513 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 220

Pitäjänmäen LPA-tontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen sekä sen pysäköintijärjestelyjä koskevan osakassopimuksen päättäminen ja korvaavan yhteisjärjestelysopimuksen tekeminen (Pitäjänmäki, LPA-tontti 46025/16)

HEL 2013-005462 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F5 T2, Karvamokuja 2d

Päätös

A

Lautakunta päätti tehdä liitteenä nro 1 olevan, 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimitilakorttelin 46025 pysäköintijärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joka korvaa lautakunnan 18.6.2002 hyväksymän ja 14.11.2002 allekirjoitetun toimitilakorttelin pysäköintijärjestelyjä koskevan osakassopimuksen.

B

Lautakunta päätti muuttaa 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimitilakorttelissa 46025 sijaitsevan LPA-tontin 16 maanvuokrasopimusta nro 21077 seuraavasti:

1

Uusi vuokra-alue on liitteestä nro 2 ilmenevä tulevan tonttijaon mukainen 3 919 m²:n suuruinen LPA-tontti 46025/21.

2

Uuden vuokra-alueen perusvuosivuokra elinkustannusindeksin (1951=100) tasossa 100 on 196 euroa nykyisen 319 euron sijasta.

3

Vuokranantaja hakee kustannuksellaan uudelle vuokra-alueelle tonttijaon ja lohkomisen.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

5

Vuokranantaja velvoittaa naapuritoimitilatontin 46025/14 tulevan



vuokralaisen maanvuokrasopimuksessa noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

6

Vuokralaisen maanvuokrasopimuksen 23 §:n mukainen velvollisuus noudattaa 14.11.2002 allekirjoitettua osakassopimusta päättyy tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen tullessa voimaan.

7

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos tulee allekirjoittamisesta huolimatta voimaan vasta, kun kaupunki on allekirjoittanut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteenä nro 3 olevan tonttijaon nro 12273 mukaisesta tontista 46025/18 ja liitteenä nro 2 olevasta, tulevan tonttijaon mukaisesta pohjoisesta LPA-tontista 46025/20. Tämä maanvuokrasopimuksen allekirjoitettu muutos kuitenkin raukeaa, mikäli näitä kahta maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä. Kaupunki on velvollinen välittömästi lähettämään kopion em. maanvuokrasopimuksista tämän maanvuokrasopimuksen vuokralaiselle.

8

Muutoin noudatetaan maanvuokrasopimuksen nro 21077 voimassa olevia ehtoja.

(L3146-6)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteisjärjestelysopimus
- 2 Tuleva tonttijako
- 3 Tonttijako nro 12273
- 4 Voimassa oleva asemakaava
- 5 Osakassopimus
- 6 Peab Invest Oy:n suunnitelma

Otteet

Ote
Peab Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Novoparkki Oy

Kiinteistö Oy Pitäjänmäen
Karvaamokuja 2c
Kv

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen tehdä liitteenä nro 1 olevan, 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimitilakorttelin 46025 pysäköintijärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joka korvaa lautakunnan 18.6.2002 hyväksymän ja 14.11.2002 allekirjoitetun toimitilakorttelin pysäköintijärjestelyjä koskevan osakassopimuksen.

B

Lautakunta päättäneen muuttaa 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimitilakorttelissa 46025 sijaitsevan LPA-tontin 16 maanvuokrasopimusta nro 21077 seuraavasti:

1

Uusi vuokra-alue on liitteestä nro 2 ilmenevä tulevan tonttijaon mukainen 3 919 m²:n suuruinen LPA-tontti 46025/21.

2

Uuden vuokra-alueen perusvuosivuokra elinkustannusindeksin (1951=100) tasossa 100 on 196 euroa nykyisen 319 euron sijasta.

3

Vuokranantaja hakee kustannuksellaan uudelle vuokra-alueelle tonttijaon ja lohkomisen.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

5

Vuokranantaja velvoittaa naapuritoimitilatontin 46025/14 tulevan vuokralaisen maanvuokrasopimuksessa noudattamaan liitteenä nro 1 olevaa yhteisjärjestelysopimusta.



6

Vuokralaisen maanvuokrasopimuksen 23 §:n mukainen velvollisuus noudattaa 14.11.2002 allekirjoitettua osakassopimusta päättyy tämän maanvuokrasopimuksen muutoksen tullessa voimaan.

7

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos tulee allekirjoittamisesta huolimatta voimaan vasta, kun kaupunki on allekirjoittanut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteenä nro 3 olevan tonttijaon nro 12273 mukaisesta tontista 46025/18 ja liitteenä nro 2 olevasta, tulevan tonttijaon mukaisesta pohjoisesta LPA-tontista 46025/20. Tämä maanvuokrasopimuksen allekirjoitettu muutos kuitenkin raukeaa, mikäli näitä kahta maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä. Kaupunki on velvollinen välittömästi lähettämään kopion em. maanvuokrasopimuksista tämän maanvuokrasopimuksen vuokralaiselle.

8

Muutoin noudatetaan maanvuokrasopimuksen nro 21077 voimassa olevia ehtoja.

(L3146-6)

Tiivistelmä

Pitäjämaan liikenneympyrän pohjoispuolella olevan toimitilakorttelin 46025 autopaikka- eli LPA-tontin 16 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta (6 380 m²) esitetään muutettavaksi niin, että vuokra-alue pienentyy vastaamaan sille jo toteutetun maanalaisen pysäköintilaitoksen tarvitsemaa pinta-alaa (3 919 m²).

Esitettävän maanvuokrasopimuksen muutoksen johdosta kaupungin hallintaan saatava LPA-tontin rakentamaton osa (2 461 m²) on tarkoitus ennen kesää vuokrata pitkäaikaisesti Peab Invest Oy:lle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun erillisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten samanaikaisesti, kun sille perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti viereisestä toimitilakorttelista 46025/13 (19 750 k-m²) pohjoisosaa kaksivaiheisen toimitalokokonaisuuden ensimmäisen vaiheen (10 850 k-m²) toteuttamista varten.

Kaupunginhallitus on varannut toimitilakorttelin 46025/13 Peab Invest Oy:lle toimitalon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2013 saakka (19 750 k-m²). Peab Invest Oy:n perustamien yhtiöiden on tarkoitus



aloittaa toimitalon ensimmäisen vaiheen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen louhintatyöt tulevan kesän aikana.

Samalla esitetään, että lautakunnan 18.6.2002 hyväksymä ja 14.11.2002 allekirjoitettu osakassopimus kaksivaiheisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja käytöstä edellä mainitulle LPA-tontille 46025/16 päätetään vanhentuneena ja se korvataan uutta toteutustilannetta vastaavalla yhteisjärjestelysopimuksella.

Esittelijä

Pitäjänmäen toimitilakorttelin 46025 toteutus- ja sopimustilanne

Kaupunki varasi 2000-luvun alussa Pitäjämäen liikenneympyrän pohjoispuolella olevasta toimitilakorttelista 46025 toimitilantontit 13, 14 ja 15 ja niitä palvelevan LPA-tontin 16 tietojärjestelmiä suunnittelevalle ja toteuttavalle Novo Group Oyj:lle kahdessa vaiheessa toteutettavaa pääkonttorin varten. Varausta täsmennettiin sittemmin koskemaan kolmea viimeksi mainittua tonttia.

LPA-tontille 46025/16 suunnitellun kaksivaiheisen ja yhteensä 609 autopaikkaa käsittävän pysäköintilaitoksen toteuttamisesta allekirjoitettiin 14.11.2002 osakassopimus kiinteistöviraston, silloisen Novo Group Oyj:n (nykyisin osa kansainvälistä CGI-konsernia) ja Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian ja sen omistamien Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c:n ja Novoparkki Oy:n -nimisen pysäköintiyhtiön välillä. Osakassopimuksessa on hyvin yksityiskohtaisesti määritelty kaksivaiheisen LPA-tontin toteuttaminen, rahoittaminen, käyttö, vuokraus, omistaminen ja ylläpito olettaen pitkälti, että tonttien 14 ja 15 toimistotalot toteutetaan peräkkäin yhdelle käyttäjälle (Novo Group) ja yhden kiinteistösijoittajan ja omistajan omistukseen (Fennia-konserni).

Pääkonttorin ensimmäinen vaihe (noin 20 500 k-m²) valmistui vuonna 2004 toimistotontille 15 (Kiinteistö Oy Karvaamokuja 2c) ja sitä palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe (Novoparkki Oy, noin 407 autopaikkaa) viereiselle LPA-tontille 46025/16. Novo Group Oyj on sittemmin luopunut pääkonttorinsa toisen vaiheen toteuttamisesta toimitilantontille 46025/14 (noin 19 750 k-m²) kuten myös sitä palvelevasta pysäköintilaitoksen toisesta vaiheesta LPA-tontille 46025/16 (noin 202 autopaikkaa).

Toimitilakorttelia 46025 koskeva voimassa oleva asemakaava on liitteenä nro 4 ja osakassopimus liitteenä nro 5.

Peab Oy:n varaus sekä esitys toimitilahankkeen ja erillisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta



Kaupunginhallitus päätti 18.1.2011 varata Peab Invest Oy:lle Pitäjänmäen toimitilakorttelista 46025 toimitilatontin 13 toimitilahankkeen tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2013 saakka (5 043 m² ja 19 750 k-m²).

Peab Invest Oy esittää, että se toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle toimitilatontille 46025/13 osoitetun suuren toimitilahankkeen kahdessa vaiheessa niin, että ensimmäinen vaihe toteutetaan tontista muodostettavalle tonttijaon mukaiselle tontille 46025/18 (10 850 k-m²) ja toinen vaihe tontille 46025/19 (8 900 k-m²).

Uusi tonttijako on liitteenä nro 3.

Lisäksi Peab Invest Oy esittää toimitilakorttelin tarvitsemien pysäköintipaikkojen uudeksi toteutusratkaisuksi, että edellä Novoparkki Oy:n kanssa tehtyä LPA-tontin 46025/16 (6 380 m²) pitkäaikaista maanvuokrasopimusta muutetaan niin, vuokra-alue käsittää enää tämän jo rakennuttaman maanalaisen pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaiheen käyttämän alueen (tuleva LPA-tontti 46025/21, noin 3 919 m²) ja tontista vapautuva alue (tuleva LPA-tontti 46025/20, noin 2 461 m²) vuokrataan Peab Invest Oy:lle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun erillisen toimitilatontin 46025/18 yhteydessä toteutettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

LPA-tontin tuleva tonttijako ja Peab Invest Oy:n toimitila- ja pysäköintilaitossuunnitelma ovat liitteinä nrot 2 ja 6.

Osapuolten väliset neuvottelut

Kiinteistövirasto, Peab Invest Oy ja Eläke-Fennia ja sen tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c ja Novoparkki Oy ovat päässeet neuvotteluissa yksimielisyyteen Peab Invest Oy:n edellä esittämästä toimitilakorttelin 46025 uudesta pysäköintiratkaisusta. Novoparkki Oy:n LPA-tontilla 46025/16 omistamaan pysäköintilaitokseen ei ole tarpeen enää tehdä Novo Groupin toiseen vaiheeseen peruunnuttua osakassopimuksen mukaisia puuttuvia 202 autopaikkaa, joten Novoparkki Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun LPA-tontin 46025/16 (noin 6 380 m²) maanvuokrasopimusta nro 21077 voidaan muuttaa Peab Invest Oy:n esittämällä tavalla erillisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi.

Lisäksi osapuolet ovat neuvotelleet samassa yhteydessä yhteisjärjestelysopimuksen korttelin 46025 uuden pysäköintijärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä. Yhteisjärjestelysopimus korvaa sen voimaan tuleessa vanhentuneen osakassopimuksen. Yhteisjärjestelysopimuksella varmistetaan myös korttelin 46025 toimitilatonttien 14, 15, 18 ja 19 sekä LPA-tontista 46025/16



muodostettavien uusien LPA-tonttien 46025/20 ja 21 ajo-, kulku- ja muut tarvittavat rasiteoikeudet ja -velvollisuudet.

Osakassopimuksen korvaava yhteisjärjestelysopimus on liitteenä nro 1.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen, osakassopimuksen päättäminen ja yhteisjärjestelysopimuksen tekeminen

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi päättää, että voimassa oleva toimitilakorttelin 46025 pysäköintiä koskeva osakassopimus korvataan neuvotellulla yhteisjärjestelysopimuksella.

Lisäksi esittelijän mielestä lautakunnan tulisi hyväksyä esitetty LPA-tontin 46025/16 maanvuokrasopimuksen muuttaminen.

Maanvuokrasopimuksen pinta-alaperusteinen (e/m²) vuokra pienentyy vastaamaan uutta pienentyvää vuokra-aluetta.

Esitysten hyväksyminen on tarkoituksenmukaista huomioon ottaen osakassopimuksen jälkeen olennaisesti muuttuneet olosuhteet ja Pitäjänmäelle nyt saatava uusi ja merkittävä Peab Invest Oy:n toimitilahanke.

Esitettävän maanvuokrasopimuksen muutoksen johdosta kaupungin hallintaan saatava LPA-tontin 46025/16 rakentamaton osa (tuleva 46025/20, noin 2 461 m²) on tarkoitus ennen kesää vuokrata pitkäaikaisesti Peab Invest Oy:lle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun erillisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten samanaikaisesti, kun sille perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti viereisestä toimitilakorttelista 46025/13 pohjoisosa (tuleva tontti 46025/18, noin 2 437 m² ja 10 850 k-m²) kaksivaiheisen toimitalokokonaisuuden ensimmäisen vaiheen toteuttamista varten. Peab Invest Oy:n perustamien yhtiöiden on tarkoitus aloittaa toimitalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen louhintatyöt ennen kesää.

Esittelijän mielestä Peab Invest Oy:n yhtiöiden kireän aikataulun takia esitetty yhteisjärjestelysopimus ja maanvuokrasopimuksen muutos tulisi allekirjoittaa mahdollisimman nopeasti, mutta ne tulisivat kuitenkin voimaan vasta, kun kaupunki on allekirjoittanut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteenä nro 3 olevan tonttijaon nro 12273 mukaisesta tontista 46025/18 ja liitteenä nro 2 olevan tulevan tonttijaon mukaisesta pohjoisesta LPA-tontista 46025/20 Peab Invest Oy:n perustamien yhtiöiden kanssa. Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus ja maanvuokrasopimuksen muutos kuitenkin raukeaisivat, mikäli näitä kahta maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä.



Esitetty allekirjoitus- ja voimaantulomenettely on tarpeen, koska Peab Invest Oy:n yhtiöillä ei ole vielä rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseen ja ne tarvitsevat varmuuden, että kaupunki pystyy vuokraamaan niille hankkeiden toteuttamiseksi edellä sanotut tontit.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteisjärjestelysopimus
- 2 Tuleva tonttijako
- 3 Tonttijako nro 12273
- 4 Voimassa oleva asemakaava
- 5 Osakassopimus
- 6 Peab Invest Oy:n suunnitelma

Otteet

Ote

Peab Oy

Novoparkki Oy

Kiinteistö Oy Pitäjänmäen
Karvaamokuja 2c
Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 17.04.2013 § 69

HEL 2013-005462 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F5 T2, Karvaamokuja 2 d

Päätös

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö päätti todeta arkkitehtitoimisto Arkkitehdit Tommila Oy:n 15.4.2013 laatimat maanalaisen pysäköintilaitoksen piirustukset Novoparkki Oy:lle vuokratulle 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 LPA-tontille 16 maanvuokrasopimuksen nro 21077 mukaisiksi.

Päätöksen perustelut

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

Alvno

F102012566



Novoparkki Oy on antanut valtakirjan Peab Invest Oy:lle tontille suunnitellun maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemiseen. Ennen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennustöiden alkamista Novoparkki Oy:n maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa niin, ettei se koske po. maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseen tarvittavaa aluetta ja tämä edelleen vuokrata Peab Invest Oy:lle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun maanalaista pysäköintilaitosta varten.

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi



§ 221

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/12)

HEL 2012-006884 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36110 tontin 12 (kiinteistötunnus 91-36-110-12, os. Henrik Lättiläisen katu 12, pinta-ala 3 555 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.5.2013 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 642 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioon ottaen 31.12.2013 saakka 70 150 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2013 perittävä vuokra on 46 767 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 30.1.2012 (133 §) ja sen liitteiden varausehtoja.



4

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

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

5

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

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

6

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellista rakennustapa- ja suunnitteluohjetta.

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

7

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

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta kaivettavista ja louhittavista massoista



sekä kaadettavista puista. Tällä hetkellä voimassa oleva ohje on päivätty 15.11.2012.

9

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

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

10

Tontin 36110/12 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (38 kpl) sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3.

Tontti 36110/12 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun indeksitarkistuksen sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

11

Vuokralainen on tietoinen, että Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt on tontin 36110/12 osalta allekirjoittanut 23.12.2009 autopaikkojen toteuttamista ja käyttöä koskevan pysäköintisopimuksen sekä maksanut kahdessa erässä 30.12.2009 ja 15.2.2010 liittymismaksun yhteensä 806 474 euroa (RI = 107,1, 2005 = 100) Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle. Tontin 36110/12 omistusoikeus ja pysäköintisopimus ovat siirtyneet 23.6.2011 allekirjoitetulla vaihtokirjalla Helsingin kaupungille, joka on hyvittänyt tuolloin edellä mainitun määrän hinnassa Senaatti-kiinteistöille. Pysäköintisopimus siirretään po. tontin pitkäaikaisen vuokrauksen jälkeen vuokralaiselle.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen maksamaan mainittua liittymismaksua vastaavan määrän 806 474 euroa vuokranantajalle (kiinteistövirastolle) pysäköintisopimuksen mukaisessa aikataulussa siten, että 1. erä 403 237 euroa eräänäntyy maksettavaksi kahden



kuukauden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja 2. erä 403 237 euroa kuuden kuukauden kuluttua tästä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan pysäköintisopimuksen mukaisen po. liittymismaksun indeksitarkistuksen Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle pysäköintisopimuksen mukaisessa aikataulussa pysäköintiyrityksen päättämällä tavalla.

Lopuksi todetaan, että pysäköintiyrityksen osakkeita ei ole vielä luovutettu yhtiöön liittyvien tonttien vuokralaisille/omistajille.

12

Tonteilla 36110/10 ja 36110/13 on korvauksetta pysyvä oikeus läpikulkuun (kevyen liikenteen yhteys) tontin 36110/12 kautta tontilla 36111/3 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tontit 36110/10, 12 ja 13 ovat velvolliset keskenään sopimaan edellä mainitun kevyen liikenteen yhteyden sijainnista, rakentamisesta, käyttämisestä, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Ellei muuta perustetta tonttien kesken sovita, mainitut kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen kerrosalamäärien mukaisessa suhteessa.

13

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista/täyttämistä vuokra-alueelta, vuokralainen vastaa ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja vahingoista.

Muussa tapauksessa vuokranantajalla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa mainittuja maanalaisia luolia vuokra-alueella. Tällöin tontti 36110/12 on velvollinen sopimaan tontin 36110/11 kanssa viimeksi mainitun tontin itäpään alueella tai muualla sijaitsevan kulkuyhteyden käyttämisestä tontin 36110/12 alueella oleviin luoliin kulkua varten sekä kustannuksista.

Vuokra-alueen (tontin 36110/12) kaakkoisosassa sijaitsee asemakaavaan merkityllä vuokra-alueen osalla maanalainen tunneli, jonka alueella ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille ennen kuin tilaa vuokraava yritys on poistunut luolan tiloista. Luolan vuokrasopimus on irtisanottu, ja sopimus päättyy irtisanomisen johdosta 31.5.2013.



Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tunnelin vuokralaiselle mahdollisesti aiheuttamansa haitan ja vahingon.

14

Tontin 36111/3 vuokralaisella on oikeus korvauksetta kustannuksellaan pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa vuokra-alueen itäreunalla sijaitsevaa, sen omistamaa kevyen liikenteen siltaa ja siihen liittyviä rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, että tontin rakentaminen ei aiheuta haittaa sillalle ja sen rakenteille eikä sillan käyttäminen esty rakentamisen vuoksi.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tontin 36111/3 vuokralaiselle sillalle tai sen rakenteille mahdollisesti aiheuttamansa haitan ja vahingon.

15

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukaisen rakentaminen tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

16

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Vuokranantaja (kaupunki) on kunnostanut tontin etukäteen lukuun ottamatta tontin eteläreunaa. Vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosasto, Johanna Hytönen, 09-310 36414) kaksi viikkoa ennen maanrakennustöiden aloittamista ja sopia tonttiosaston kanssa kunnostuksen loppuunsaattamisesta. Vuokranantaja (kaupunki) korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista



17

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

18

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

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

19

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta 1 § 1-4 mom., 6 § 1 mom. ja 11 §
- 19 § edellä mainitulla tavalla täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

(A1136-439)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436
hanneli.alho(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36110 tontin 12 (kiinteistötunnus 91-36-110-12, os. Henrik Lättiläisen katu 12, pinta-ala 3 555 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.5.2013 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 642 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioon ottaen 31.12.2013 saakka 70 150 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2013 perittävä vuokra on 46 767 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 30.1.2012 (133 §) ja sen liitteiden varausehtoja.

4

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



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

5

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

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

6

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellista rakennustapa- ja suunnitteluohjetta.

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

7

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

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta kaivettavista ja louhittavista massoista sekä kaadettavista puista. Tällä hetkellä voimassa oleva ohje on päivätty 15.11.2012.

9

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



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

10

Tontin 36110/12 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (38 kpl) sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3.

Tontti 36110/12 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:öön, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun indeksitarkistuksen sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

11

Vuokralainen on tietoinen, että Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt on tontin 36110/12 osalta allekirjoittanut 23.12.2009 autopaikkojen toteuttamista ja käyttöä koskevan pysäköintisopimuksen sekä maksanut kahdessa erässä 30.12.2009 ja 15.2.2010 liittymismaksun yhteensä 806 474 euroa (RI = 107,1, 2005 = 100) Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle. Tontin 36110/12 omistusoikeus ja pysäköintisopimus ovat siirtyneet 23.6.2011 allekirjoitetulla vaihtokirjalla Helsingin kaupungille, joka on hyvittänyt tuolloin edellä mainitun määrän hinnassa Senaatti-kiinteistöille. Pysäköintisopimus siirretään po. tontin pitkäaikaisen vuokrauksen jälkeen vuokralaiselle.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen maksamaan mainittua liittymismaksua vastaavan määrän 806 474 euroa vuokranantajalle (kiinteistövirastolle) pysäköintisopimuksen mukaisessa aikataulussa siten, että 1. erä 403 237 euroa eräännyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja 2. erä 403 237 euroa kuuden kuukauden kuluttua tästä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan pysäköintisopimuksen mukaisen po. liittymismaksun indeksitarkistuksen Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle pysäköintisopimuksen mukaisessa aikataulussa pysäköintiyhtiön päättämällä tavalla.



Lopuksi todetaan, että pysäköintiyhtiön osakkeita ei ole vielä luovutettu yhtiöön liittyvien tonttien vuokralaisille/omistajille.

12

Tonteilla 36110/10 ja 36110/13 on korvauksetta pysyvä oikeus läpikulkuun (kevyen liikenteen yhteys) tontin 36110/12 kautta tontilla 36111/3 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tontit 36110/10, 12 ja 13 ovat velvolliset keskenään sopimaan edellä mainitun kevyen liikenteen yhteyden sijainnista, rakentamisesta, käyttämisestä, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Ellei muuta perustetta tonttien kesken sovita, mainitut kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen kerrosalamäärien mukaisessa suhteessa.

13

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia luolia. Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää luolarakenteiden poistamista/täyttämistä vuokra-alueelta, vuokralainen vastaa ko. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja vahingoista.

Muussa tapauksessa vuokranantajalla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa mainittuja maanalaisia luolia vuokra-alueella. Tällöin tontti 36110/12 on velvollinen sopimaan tontin 36110/11 kanssa viimeksi mainitun tontin itäpään alueella tai muualla sijaitsevan kulkuyhteyden käyttämisestä tontin 36110/12 alueella oleviin luoliin kulkua varten sekä kustannuksista.

Vuokra-alueen (tontin 36110/12) kaakkoisosassa sijaitsee asemakaavaan merkityllä vuokra-alueen osalla maanalainen tunneli, jonka alueella ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille ennen kuin tilaa vuokraava yritys on poistunut luolan tiloista. Luolan vuokrasopimus on irtisanottu, ja sopimus päättyy irtisanomisen johdosta 31.5.2013.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tunnelin vuokralaiselle mahdollisesti aiheuttamansa haitan ja vahingon.

14

Tontin 36111/3 vuokralaisella on oikeus korvauksetta kustannuksellaan pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa vuokra-alueen itäreunalla sijaitsevaa, sen omistamaa kevyen liikenteen siltaa ja siihen liittyviä rakenteita.



Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, että tontin rakentaminen ei aiheuta haittaa sillalle ja sen rakenteille eikä sillan käyttäminen esty rakentamisen vuoksi.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tontin 36111/3 vuokralaiselle sillalle tai sen rakenteille mahdollisesti aiheuttamansa haitan ja vahingon.

15

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukaisen rakentaminen tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

16

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Vuokranantaja (kaupunki) on kunnostanut tontin etukäteen lukuun ottamatta tontin eteläreunaa. Vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosasto, Johanna Hytönen, 09-310 36414) kaksi viikkoa ennen maanrakennustöiden aloittamista ja sopia tonttiosaston kanssa kunnostuksen loppuunsaattamisesta. Vuokranantaja (kaupunki) korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista

17

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

18



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

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

19

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

- lukuun ottamatta 1 § 1-4 mom., 6 § 1 mom. ja 11 §
- 19 § edellä mainitulla tavalla täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

(A1136-439)

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on varattu (Khs 30.1.2012, 113 §) Viikin Viikinmäestä asuinrakennusten tontti (A) 36110/12. Tontin pinta-ala on 3 555 m² ja asuinrakennusoikeus 3 800 k-m². Asuntotuotantotoimisto toteuttaa tontille Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nimiin (jäljempänä Heka) 50 kpl valtion korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja (yhteensä 3 868 k-m²).

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Viikinmäestä vuokrattaisiin pitkäaikaisesti tontti 36110/12 Hekalle asuntotarkoituksiin 1.5.2013 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää hakemuksessaan 11.3.2013, että kiinteistövirasto ryhtyisi toimenpiteisiin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseksi Hekan nimiin 1.5.2013 lukien.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata asuntotontteja asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2013 saakka.



Tontti 36110/12 varattiin edelleen korkotukilainoitettua vuokra-asuntorakentamista varten seuraavin ehdoin:

- Tontin vuokralaisen tulee kustannuksellaan liittyä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n osakkaaksi kaupungin ja mainitun yhtiön määräämin ehdoin.
- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.
- Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen, varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan, kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 2.11.2011 päivättyä toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.
- 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.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle perustettavan yhtiön lukuun tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 19.6.2012 (99 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6. - 15.12.2012.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontti 36110/12 on enintään neljäkerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A IV). Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m².

Asuinrakennusten korttelialueella saa rakennusten katutasoon sijoittaa liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa tilaa on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Kaavan mukaan asuinrakennuksia korttelin 36110 tonteilla 9 ja 13 sekä pohjoisia asuinrakennuksia korttelin 36111 tontilla 1 ja korttelin 36112 tontilla 1 ei saa ottaa käyttöön ennen kuin asuinrakennukset korttelin 36110 tonteilla 10 ja 12 sekä eteläiset rakennukset korttelin 36111 tontilla 1 ja korttelin 36112 tontilla 1 on rakennettu.

Autopaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa 1 ap/118 k-m² asuntokerrosalaa kerrostaloissa kaupungin vuokrayhtiöissä ja 1 ap/100 k-m² kerrostaloissa.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250 on liitteenä nro 2.

Tontti



Tontti 36110/12 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.10.2007. Tontin pinta-ala on 3 555 m², osoite Henrik Lättiläisen katu 12 ja tehokkuusluku 1,07.

Hankkeen tiedot

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

Asuntoja rakennetaan yhteensä 50 kpl. Tontille tulevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennusluvan 20.11.2012 (432 §) mukaan 3 868 k-m².

Tontin autopaikat sijoitetaan tontille (LPA) 36111/3.

Tontilla on kaksi luolaa, jotka ATT:n on tarkoitus täyttää.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Valtion tukemissa kohteissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy hankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

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

Maaperätiedot

Alueen maaperä on pilaantunut osittain lyijyllä ampumaratatoiminnan seurauksena. Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on kunnostanut tontin etukäteen lukuun ottamatta tontin eteläreunaa.

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2012 (99 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36110 tontin 12 kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuintontin (A) 36110/12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä. Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

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

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy em. päätöksen mukaan seuraavasti:

K-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1889	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1889
3 868	30	566	4 642	87 687

$(3\ 868 \times 30 \times 4 \% \times 18,89) = 87\ 687$ euroa

Tontilta perittävä maanvuokra vuokrauden alussa on valtion korkotuen perusteella alkuvuosivuokrasta myönnettävä 20 %:n alennus huomioon ottaen 70 150 euroa.



02.05.2013

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on vuokrakauden alussa noin 1,80 euroa kuukaudessa huoneistoneliömetriä kohden.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436
hanneli.alho(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 19.06.2012 § 99

HEL 2012-006884 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 -nimisen kohteen lukuun 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin.

A1136-431

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Yhteyshenkilö

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puh. 310 73889



Vuokralainen

Asuntotuotantotoimisto Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka
Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 -nimisen kohteen lukuun

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro
36110 tontti nro 12 (Henrik Lättiläisen katu 12, pinta-ala 3 555 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

16.6. - 15.12.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva
pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra

11 402 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään
pitkäaikaisessa maanvuokrassa 5 701 euroa/kuukausi, mikäli
pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aikaisemmin 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 eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan vuokra-
alueelle valtion tukemia vuokra-asuntoja.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää
vuokraoikeutta toiselle.

3



Rakennustöitä ei tontilla saa aloittaa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 30.1.2012 (113 §) ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Edelleen vuokralainen on velvollinen noudattamaan Viikinmäen rakentamistapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan kaikki hankkeen edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Tontin 36110/12 asemakaavan muutoksen nro 11250 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36111/3.

Tontti 36110/12 on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Pihlajiston Kiinteistöt Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista ottamaan yhteyttä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n (c/o Kantakau-
pungin Isännöinti Oy/Juhani Ruskeepää) pysäköintisopimuksen tekemiseksi ja liittymismaksun suorittamiseksi.

7

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta



parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

9

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 28.4.2006 ympäristölupapäätöksen YS 648 maaperän puhdistamisesta. Kaupunki on poistanut etukäteen maa-ainekset, joiden lijyypitoisuus on yli 200 mg/kg:ssa. Mikäli tontin vuokralaiset poistavat tämän jälkeen alueelta maa-aineksia, tulee ne toimittaa maankaatopaikalle. Vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, 09-310 36414) kaksi viikkoa ennen maanrakennustöiden töiden aloittamista.

10

Tonteilla 36110/10 ja 36110/13 on pysyvä oikeus läpikulkuun tontin 36110/12 kautta tontilla 36111/3 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

11

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa 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.

12

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 36110/12 kaakkoisosassa sijaitsee maanalainen tunneli.

Vuokra-alueella mahdollisesti toteutettavat kaivu-, louhinta- tai muut työt on suoritettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa eikä vahinkoa tunnelille tai sen rakenteille.

13

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

14

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

15

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

16

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

17



Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-5 §, 3 §, 5 §, 6.2 §, 7 §, 11 §, 16 § ja 17.4-10 § sekä 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan aravarahoitteen ja korkotuetun kiinteistö-osakeyhtiön lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja (koskee 1.1.2011 ja sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä).

Lisätiedot

Haapamäki Jessina, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Pasuri Miia, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889

mia.pasuri(a)hel.fi



§ 222

Kiinteistölautakunnan lausunto ja esitys kaupunginhallitukselle Meilahden toimitilatontin varauksen jatkamiseksi Biomedicum kolmannen vaiheen suunnittelua varten (Meilahti, tontti 15643/1)

HEL 2013-000335 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G4 P2, Paciuksenkatu, Zaidankatu

Päätös

Lautakunta päätti lausuntonaan Kiinteistö Oy Biomedicum Helsingin 31.12.2012 päivätystä hakemuksesta esittää kaupunginhallitukselle, että 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin nro 15643 toimitilatontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-15-643-1) varausta jatketaan Kiinteistö Oy Biomedicum Helsingille Biomedicum kolmannen vaiheen suunnittelua varten (21 000 k-m²) 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

(L1115-47R)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus tontin varauksen jatkamisesta
- 2 Asemakaavamuutos
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausuntonaan Kiinteistö Oy Biomedicum Helsingin 31.12.2012 päivätystä hakemuksesta esittää kaupunginhallitukselle, että 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin nro 15643 toimitilatontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-15-643-1) varausta jatketaan Kiinteistö Oy Biomedicum Helsingille Biomedicum kolmannen vaiheen suunnittelua varten (21 000 k-m²) 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

(L1115-47R)



Esittelijä

Lausuntopyyntö ja hakemus

Hallintokeskus pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa jäljempänä mainitusta hakemuksesta.

Kiinteistö Oy Biomedicum Helsinki pyytää 31.12.2012 päivätyssä ja kaupunginhallitukselle osoitetussa hakemuksessa, että kaupunginhallitus jatkaisi kiinteistölautakunnan 8.3.2012 päättämää toimitilatontin 15643/1 varausta 31.12.2014 saakka lääketieteellistä tutkimustoimintaa ja siihen liittyvää yritystoimintaa varten (Biomedicum Helsinki 3).

Hakijan mukaan lääketieteellisen tutkimus- ja yritystoiminnan laajentaminen tarvitsee lisärakentamista, ja rakennushankkeelle on laadittu alustavat luonnossuunnitelmat. Vuosina 2011 - 2012 hakija on Tekes-rahoituksen avustuksella tehnyt konseptiselvitystä, jossa on selvitetty Biomedicum-konseptin edelleen kehittämistä, kolmannen Biomedicum-rakennuksen toimintoja ja potentiaalisia toimijoita. Etenemässä ovat mm. kehittyvän syöpätutkimuksen pohjalta rakennettavat seudullisen ja valtakunnallisen syöpäkeskuksen konseptit.

Hakemus kokonaisuudessaan on liitteenä nro 1.

Aikaisemmat varauspäätökset

Alue on ollut varattuna hakijalle alun perin kaupunginhallituksen päätöksellä 4.12.2006 (1470 §) 31.12.2007 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Tontin rajat ja rakennusoikeus tarkentuvat lopullisessa asemakaavassa.

2

Tontin suunnittelussa on otettava huomioon alueen kautta suunniteltu huoltotunneli Meilahden sairaala-alueelle, mikäli sitä ei lopullisessa asemakaavassa siirretä alueen ulkopuolelle.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta eikä tonttia voida luovuttaa.



Kiinteistölautakunta päätti viimeksi 8.3.2012 (147 §) jatkaa Kiinteistö Oy Biomedicum Helsingille 15. kaupunginosan korttelin nro 15643 toimitilatontin nro 1 varausta Biomedicum kolmannen vaiheen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka entisin ehdoin.

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.2.2008 asemakaavamuutoksen nro 11642, joka mahdollistaa toteuttaa Meilahteen Paciuksenkadun varteen toimitilatontin 15643/1 (21 000 k-m²). Asemakaavamuutos tuli voimaan 4.4.2008.

Varauksen jatkaminen

Esittelijän mielestä toimitilatontin 15643/1 varauksen jatkaminen hakijalle hakemuksen mukaisesti on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon hankkeen toteuttamiseen käytetty pitkäaikainen valmistelu- ja selvitystyö sekä tontin tuleva käyttöönotto. Tonttiin ei kohdistu muita voimassa olevia varauksia. Varaus olisi voimassa 31.12.2014 saakka.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus tontin varauksen jatkamisesta
- 2 Asemakaavamuutos
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 223

Länsisataman Saukonpaaden korttelia nro 20028 koskevan ostotarjouskilpailun järjestäminen (Länsisatama, Saukonpaasi, asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit 20028/4-27)

HEL 2013-005324 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 P3, P4, R3 ja R4, Saukonkari

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 2.5.2013 päivätyn tarjouspyynnön:

”LÄNSISATAMAN SAUKONPAADEN TARJOUSKILPAILU ASUINRAKENNUSTEN (A) TONTIT 20028/4–27”.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä mainitun tarjouspyynnön mukaisen ostotarjouskilpailun sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin mahdollisia vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston allekirjoittamaan kilpailun kohteena olevia tontteja koskevan, rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Ostotarjouskilpailu alkaa, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen ja kun kilpailusta on kuulutettu julkisesti.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouskilpailun tonttien asemakaava- ja tonttitiedot
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta
- 3 Tarjouspyyntö, Länsisataman Saukonpaaden tarjouskilpailu asuinrakennusten (A) tontit 20028/4-27
- 4 Esisopimusluonnos
- 5 Tonttien toteutuksen vaiheistamisen aluekartta



6 Viitesuunnitelma

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunkisuunnitteluvirasto, Länsisatamaprojekti	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Länsisatamaprojekti	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kiinteistövirasto	Liite 1 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä 2.5.2013 päivätyn tarjouspyynnön:

”LÄNSISATAMAN SAUKONPAADEN TARJOUSKILPAILU
ASUINRAKENNUSTEN (A) TONTIT 20028/4–27”.

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä mainitun tarjouspyynnön mukaisen ostotarjouskilpailun sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin mahdollisia vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Lopuksi lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston allekirjoittamaan kilpailun kohteena olevia tontteja koskevan, rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Ostotarjouskilpailu alkaa, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen ja kun kilpailusta on kuulutettu julkisesti.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjestää ostotarjouskilpailun Länsisataman Saukonpaaden korttelin nro 20028 asuinrakennustonteista (A) nrot 4–27. Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävien A-tonttien 20028/4–27 kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla. Tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman



rakennusoikeuden yksikköhinnan ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Tonttien lopullinen kauppahinta on vähintään tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus (noin 9 039 k-m²) kerrottuna ostajan ilmoittamalla kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla. Tonttien kauppahinnan määräytymisen perusteet ja kaupungin oikeus mahdollisen lisäkauppahinnan perimiseen on selostettu tarkemmin itse tarjouspyynnössä. Korttelin nro 20028 tontit nrot 4–27 tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena, ja niiden rakentaminen ja lopulliset kiinteistökaupat tulisi tehdä enintään kolmessa vaiheessa tarjouspyynnöstä ilmeneviä reunaehtoja noudattaen.

Kyseessä on ensimmäinen Länsisataman kaupunginosassa järjestettävä kaupunkipientaloja (ns. townhouse) koskeva ostotarjouskilpailu. Kortteli nro 20028 sijoittuu meren äärelle keskeiselle paikalle, joten tonttien kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaupunki onkin laatinut korttelin nro 20028 suunnittelun ja toteuttamisen perustaksi viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma toimii tonttien jatkosuunnittelun ja toteutuksen sitovana kaupunkikuvallisena ohjeena, ja tarjouskilpailun voittajan tulisi suunnitella ja toteuttaa tontit kaupunkikuvallisilta ratkaisuiltaan viitesuunnitelmista ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Tarjouskilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla. Myös yksityishenkilöistä koostuvat ryhmät voivat osallistua tarjouskilpailuun, mikäli tarjouspyynnöstä ilmenevät ehdot täyttyvät.

Esittelijä

Varauspäättös

Helsingin kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) korttelin nro 20028 24 ohjeellisen asuinrakennusten (A) kaavatontin varaamisesta luovutettaviksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Saukonpaaden alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.10.2004 hyväksymä asemakaavan muutos nro 11030, joka on saanut lainvoiman 26.11.2004.



Tarjouskilpailuun sisältyvien tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot ilmenevät liitteestä nro 1. Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta on liitteenä nro 2. Kaavamuutos on kokonaisuudessaan tarjouspyynnön liitteenä.

Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa, koska rakennuttajalle annetaan tarjouspyynnössä mainituin tavoin ja rajoituksin mahdollisuus määrittää tonteille kohteen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukainen tonttijako. Rakennuttaja olisi näin ollen velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen sekä vastaisi näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako tulisi kuitenkin hyväksyttävä tonttiosastolla ennen tonttijaon hakemista ja tonttien lohkomista sekä rekisteröimistä.

Kilpailualue ja tarjouskilpailusta yleisesti

Saukonpaaden alue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu koillisessa Ruoholahteen, kaakossa osittain Jätkäsaareen ja muutoin mereen. Alueella ei ole varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Tarjouspyynnön kohteena oleva kortteli nro 20028 on Saukonpaaden etelärannalla. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen.

Saukonpaasi on täytetty merestä 1980-luvun lopulta alkaen, ja paikalla ollut kallioinen luoto on jäänyt täyttöjen alle. Alueella on viime vuosina tehty laajamittaisia ruoppaustöitä ja meritäyttöjä sekä esirakentamistoimenpiteitä alueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Saukonpaaden etelärannalla korttelin nro 20028 edessä kulkee Saukonkari-niminen jalankulun ja pyöräilyn reitti, jolla on huoltoajo sallittu. Saukonkarille on suunniteltu vesibussilaituria. Saukonkariin rajautuvan satama-altaan päädyssä sijaitsee Saukontori ja altaan toisella puolella on Saukonlaiturin alue. Saukontorin etelälaidalle sijoittuu Jätkäsaaren keskuskortteli, johon on suunniteltu huomattava keskittymä kaupallisia palveluita, toimistotiloja ja asumista. Saukonlaiturin alueelle on suunnitteilla mm. useampikerroksinen venehotelli ja asumista.

Saukonpaaden pohjoisrannalle, Saukonpaadenpuiston pohjoispuolelle on rakenteilla kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Pohjoisrannalle on lisäksi suunniteltu yleinen kaupungin venesatama. Ruoholahden ja Saukonpaaden väliin on valmistunut niitä yhdistävä Crusellinsilta. Silta on kaupunkikuvallisesti merkittävä uusi kaupunkisilta, joka piirtyy



kaupungin silhuettiin mereltä päin katsottuna. Saukonpaaden kokoojakatu, Länsisatamankatu jatkuu pohjoisessa Crusellinsillan yli Ruoholahteen ja etelässä myöhemmin Jätkäsaareen. Kokoojakadulta on raitiolinjayhteys. Saukonpaadessa, Crusellinsillan lähellä ja Länsisatamankadun itäpuolella toimii yksityissairaala Docrates. Alueelta on noin kilometrin matka Ruoholahden metroasemalle.

Tarjouskilpailussa on kyse korttelin nro 20028 luovuttamisesta yhdelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle. Kyseessä on toinen Jätkäsaaren alueella tähän mennessä järjestetty tarjouskilpailu ja ensimmäinen kaupunkipientaloja (townhouse) koskeva kilpailu. Korttelin nro 20028 kaikki A-tontit nrot 4–27 on tarkoitus myydä. Myytävien tonttien yhteenlaskettu asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus on noin 9 039 k-m².

Tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia korkeatasoisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Enintään kolmannes asunnoista voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tarjouskilpailua varten on laadittu 2.5.2013 päivätty tarjouspyyntö ”LÄNSISATAMAN SAUKONPAADEN TARJOUSKILPAILU ASUINRAKENNUSTEN (A) TONTIT 20028/4–27”, joka on liitteenä nro 3. Tarjouspyynnöstä ja sen liitteistä ilmenee seikkaperäisesti muun muassa tonttien toteuttamiselle asetettavat tavoitteet sekä tarjouskilpailun voittajan toteutusvelvollisuuden sisältö.

Tarjouskilpailun säännöt ja voittajaksi valittavan tarjoajan kelpoisuusvaatimukset

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävien A-tonttien 20028/4-27 rakennusoikeuden kiinteällä yksikköhinnalla. Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (e / k-m²). Rakennusoikeuden yksikköhinta on sama kaikille myytävillä tonteilla eikä tarjoaja näin ollen voi esittää jokaiselle tontille omaa erillistä hintaa.

Tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia tontteja ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan kaikki tontit. Ehdollisia tarjouksia ei myöskään hyväksytä.

Tonttien lopullinen kauppahinta määräytyy ilmoitetun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan ja tonttien kaavan mukaisen



rakennusoikeuden perusteella. Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonttien käyttämä lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevä rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä. Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on asemakaavan mukaan noin 9 039 k-m², ja tämä on myös vähimmäismäärä laskettaessa tonttien kauppahintaa. Tonttien kauppahinnan muodostumista on selostettu tarkemmin jäljempänä.

Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvan suuren aluekokonaisuuden luovuttamisesta, voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi.

Kaupunki voi tarjouskilpailun sääntöjen mukaan sulkea kilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan pois kilpailusta lisäksi ainakin seuraavissa tilanteissa:

- Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

- Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

ja/tai

- Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyt tarjoaja esittää yhtä suuren ostotarjouksen, voittajan valinta suoritettaisiin arpomalla, elleivät kyseiset tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä kuin tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Tarjouskilpailu on tarkoitus kuuluttaa vireille lehti-ilmoituksin ja kiinteistöviraston Internet-sivuilla. Tarjousten jättämiselle varattu määräaika päättyy 13.9.2013 klo 12.00. Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun voittajan toteutusvelvoitteesta yleisesti sekä kiinteistökaupan esisopimuksesta



Tarjouspyyntöön sisältyvien tonttien rakennuttajana toimii kilpailun voittaja ja tontit toteutetaan rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kilpailun voittaja olisi velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista alueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kilpailun voittajan toteutusvelvollisuuden sisältö on yksilöity tarjouspyynnössä, erityisesti sen luvuissa 3., 4. ja 8.

Kilpailun voittajan kanssa on tarkoitus tehdä tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksessa sovitaan kiinteistökaupan ehtojen lisäksi kaupungin ja rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjouspyyntö on siten osa esisopimusta. Esisopimus tulisi allekirjoittaa viimeistään 1 kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu tarjouksen alustavasta hyväksymisestä. Esisopimus on ostajaa (rakennuttaja) yksipuolisesti velvoittava, kunnes kaupungin toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt esisopimuksen ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Esisopimusluonnos on liitteenä nro 4. Sopimus sisältää rakennuttajan osto- ja toteutusvelvoitteiden lisäksi muun ohella tonttien toteutusvarmuuden kannalta olennaiset sanktioehdot. Kaupungille varataan oikeus irtisanoa sopimus, mikäli rakennuttaja laiminlyö olennaisesti esisopimukseen perustuvat velvoitteensa eikä kehotuksesta huolimatta viipymättä korjaa laiminlyöntiään. Tonttien toteutusvarmuutta on käsitelty tarkemmin jäljempänä.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kortteli nro 20028 sijoittuu meren äärelle keskeiselle paikalle, joten tonttien kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto järjesti vuoden 2010 alussa yleisen Helsinki Townhouse -arkkitehtuurikilpailun. Kilpailun tavoitteena oli kehittää helsinkiläistä townhouse-typologiaa sekä löytää mm. Jätkäsaaren sopivat townhouse-tyyppistöt asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen pohjaksi.

Jätkäsaaren osalta kilpailualueena oli kortteli nro 20028. Kilpailun perusteella pyrittiin löytämään joustavia asuntotyyppisiä, jotka soveltuvat sijoitettaviksi sekä toisiinsa kiinni omille tonteilleen että suuremmille tonteille usean asunnon kokonaisuuksina (asunto-osakeyhtiö). Talotyyppien oli yhteen liitettävänä muodostettava



omaleimaista ja vaihtelevaa kaupunkiympäristöä. Tavoitteena oli, että kilpailualueelle saataisiin alueen identiteettiä korostava ilme. Kilpailun voitti arkkitehti Heikki Muntola ehdotuksellaan ”TABULA CASA”.

Voittanutta kilpailuehdotusta on kehitetty kaupungin toimesta edelleen viitesuunnitelmiksi asti. Viitesuunnitelmissa on keskitytty kehittämään kilpailuehdotuksen talotyyppejä nykymääräysten mukaisiksi sekä kehittämään ehdotuksen rakentamisteknistä toteutuskelpoisuutta. Tarkoituksena on ollut luoda innoittavat ja ohjaavat luonnokset varsinaisen toteutuksen pohjaksi. Tavoitteena on luoda uutta, nykyaikaista ja laadukasta arkkitehtuuria, joka luo alueelle vahvan ja ainutlaatuisen identiteetin.

Viitesuunnitelma toimii tonttien jatkosuunnittelun ja toteutuksen sitovana kaupunkikuvallisena ohjeena. Rakennuttajan tulisi suunnitella ja toteuttaa tontit kaupunkikuvallisilta ratkaisuiltaan viitesuunnitelmista ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen. Viitesuunnitelmien noudattamista on tehostettu esisopimuksen sopimussakkoehdoilla sekä tarjouspyynnön nimenomaisilla korostuksilla ja maininnoilla. Rakennuttaja olisi lisäksi velvollinen hyväksyttämään kiinteistöviraston tonttiosastolla etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan sekä esittämään lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tonttien rakennuslupien hakemista. Viitesuunnitelma on liitteenä nro 6.

Ympäristönäkökohtien huomioiminen tarjouspyynnössä

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset. Rakennuttaja olisi velvollinen viimeistään hakiessaan tonttien ostoa esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen, tonteille rakennettavaa rakennusta / rakennuksia koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on tarjouspyynnön mukaan oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kiinteistölautakunta myönnä näistä poikkeusta.

Tonttien toteutusmuoto ja toteutuksen vaiheistaminen

Tontit tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena ja tonteille rakennettavien rakennusten hallinnointia varten tulee perustaa



enintään 3 asunto-osakeyhtiötä, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Korttelin nro 20028 tonttien rakentaminen ja kiinteistökaupat tulisi tehdä enintään kolmessa vaiheessa. Rakennuttajan olisi siten mahdollista ostaa esimerkiksi kaikki tontit 20028/4–27 kerralla tai vaiheistaa tonttien kiinteistökaupat ja rakentamisen aloittamisen ajankohdat muuten tarkoituksenmukaisesti, kunhan jäljempänä mainitut toteutusjärjestystä ja määräaikoja koskevat vaatimukset täyttyvät. Tonttien toteutuksen vaiheistamisen aluekartta on liitteenä nro 5.

Tonttien toteutusjärjestys, toteuttamisen määräajat ja rakentamisen eteneminen

Kortteli nro 20028 on tarjouspyynnössä jaettu kolmeen alueeseen (A–C), johon kuhunkin kuuluu rakennusoikeutta yhteensä vähintään asemakaavassa määrätty 3 013 k-m². Tonttien toteutusjärjestys on ennalta määrätty. Rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lauttasaaren suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontit 20028/18–25 ("alue A"), sitten tontit 20028/11–17 ja 26 ("alue B") sekä lopuksi tontit 20028/4–10 ja 27 ("alue C"). Toteutusjärjestystä voidaan tarvittaessa muuttaa, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista ja sitä voidaan muutoinkin pitää kaupungin edun mukaisena. Näin korttelin toteuttamiseen saataisiin tarvittavaa joustoa.

Tontit voidaan toteuttaa enintään kolmessa vaiheessa. Rakennuttaja olisi kuitenkin tarjouspyynnön mukaan velvollinen toteuttamaan vähintään kustakin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien asemakaavassa osoitetun määrän rakennusoikeutta (3 013 k-m²) seuraavien määräaikojen mukaisesti:

1. A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.3.2015.
2. B-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2017.
3. C-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2019.

Rakennusten tulee valmistua kahden vuoden kuluessa ko. alueen (A–C) tonttien kiinteistökaupan allekirjoittamisesta. Korttelin nro 20028 rakentaminen kestää siten enintään noin 6 vuotta, ja viimeisten rakennusten tulisi valmistua 30.9.2020 mennessä. Tonttien toteuttamisen määräajat on esitetty tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 4.2.3. Kaupunki voisi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidentäisi perusteltuna vain, mikäli viivästys johtuu rakennuttajasta riippumattomasta syystä.



Esittelijän mielestä esitetyjä määräaikoja voidaan pitää kohtuullisina, kun otetaan huomioon, että kortteliin nro 20028 rakennetaan kantakaupungin alueelle uudentyyppisiä kaupunkipientaloja, joiden kysynnän mitoittaminen ja rakennustekninen toteuttaminen voi olla vaikeampaa kuin perinteisten asuinkerrostalohankkeiden. Samaan aikaan Saukonpaaden ja Jätkäsaaren alueille on rakenteilla runsaasti myös muita asutokohteita, joten lähialueilla tapahtuva muu ”kilpaileva” asuntorakentaminen lisää osaltaan asuntojen kysyntään liittyvää riskiä.

Toteutusvarmuus

Tarjouspyynnössä on pyritty kiinnittämään erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin.

Kilpailun voittajan kanssa tehtävän esisopimuksen yleisten sanktioehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakon määrä olisi kulloinkin enintään 1 milj. euroa. Mainittu yleinen sopimussakoehto koskee esimerkiksi tonttien ostamisen määräaikoja, tonttien rakentamisen aloittamisen määräaikoja sekä rakennusten valmistumiselle asetettuja määräaikoja.

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä olisi, että rakennuttaja luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 1 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Rakennuttajan tulisi lisäksi suorittaa kaupungille tonttien ostamisen vakuudeksi käsiraha, jonka suuruus koko korttelin nro 20028 osalta olisi 900 000 euroa. Käsiraha olisi osa tonttien kauppahintaa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tarjouspyynnössä, esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitetyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Irtisanomisoikeus koskisi myös tilanteita, joissa rakennuttaja ajautuu konkurssiin tai muutoin on ilmeistä, ettei tämä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Tonttien luovuttamisesta yleisesti ja luovuttamisen määräajat

Tontit 20028/4–27 myydään tarjouskilpailun voittajan perustamille asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailun voittaja olisi velvollinen viipymättä ostamaan kustakin alueesta (A–C) muodostettavan tontin tai tontit. Tonttien ostamisen takaraja on tarjouspyynnössä asetettu siten, että A-alueesta muodostettava tontti / tontit tulee ostaa viimeistään



kuusi kuukautta ennen rakentamisen aloittamista (31.3.2015). Näin rakennuttajalle on haluttu antaa riittävästi aikaa ensimmäisten rakennusten suunnittelua ja toteuttamiseen vaadittavien viranomaislupien hakemista varten. Alueista B ja C muodostettavat tontit on ostettava viimeistään neljä kuukautta ennen alueiden rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen umpeutumista. Näin ollen esimerkiksi B-alueesta muodostettava tontti / tontit tulee ostaa viimeistään 30.9.2016, jolloin alueen rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään 31.1.2017.

Kaupunki voisi perustellusta syystä myöntää mainittuihin ostamisen määräaikoihin pidentystä, jolloin samalla olisi lisäksi sovittava alueiden rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Mikäli rakennuttaja on laiminlyönyt esisopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia veloitteitaan, kaupungilla olisi oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta siihen saakka, kunnes rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Muuta tonttien luovuttamisessa huomioitavaa

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja mahdollinen korko on kaupantekotilaisuudessa maksettu.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tonttien lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytettävät lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin sekä tarjouspyyntöön.

Mikäli myytäviä tontteja on tarkoitus käyttää kauppahinnan maksamista varten otettavan velan vakuutena, antaa kaupunki tonttiin kohdistuvien kiinnitysten vahvistamiselle tarvittavat suostumukset. Tästä on otettu maininta tarjouspyyntöön.

Myös tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoa koskevat ehdot, joiden mukaan ostaja olisi mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Tonttien lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävien sopimussakkojen periminen ei vaikuttaisi kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli rakennuttaja on rikkonut korttelin nro 20028 toteuttamista koskevia ehtoja.



Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Tontit myydään aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa. Kustakin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien lopullinen kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (e / k-m²) ja alueesta muodostettavan tontin tai tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kaupungilla olisi oikeus periä alueesta muodostettavasta tontista tai tonteista lisäkauppahintaa alueesta muodostettavan tontin tai tonttien käyttämän ja lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevän rakennusoikeuden määrän mukaan, mikäli tuo rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin asemakaavassa osoitettu alueesta muodostettavan tontin tai tonttien rakennusoikeus. Myytävien tonttien yhteenlaskettu asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus on noin 9 039 k-m², ja kun korttelin nro 20028 tontit jaetaan aluejaottelun mukaisesti kolmeen alueeseen (A–C), tulee jokaiselle alueelle rakennusoikeutta yhteensä 3 013 k-m². Tätä rakennusoikeuden määrää käytetään vertailuhinnan laskemisen perusteena.

Näin ollen kustakin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien lopullinen kauppahinta on siten vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m²) kerrottuna ostajan ilmoittamalla kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla. Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa tarjouspyynnön kohdan 5 mukaisessa tilanteessa, josta tarkemmin jäljempänä kohdassa muuta tarjouskilpailussa huomioitavaa.

Tarjouskilpailun voittaja on velvollinen hakiessaan kustakin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä, käytetystä rakennusten perustamistavasta ja alueesta muodostettavan tontin tai tonttien kauppahinnasta.

Mikäli kaupunki myöntää tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, ostaja olisi velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Edellä esitetyin perustein määräytyvä kauppahinta sekä sille mahdollisesti em. tavoin laskettava korko maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

Muuta tarjouskilpailussa huomioitavaa



Jätkäsaaren ja Saukonpaaden alueella on tarkoitus noudattaa alueellista yhteismarkkinointia ja alueellista rakentamisen logistista ohjausta. Tontit olisi liitettävä toteutettavaan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Näistä velvoitteista on otettu seikkaperäiset ehdot tarjouspyyntöön.

Länsisataman Jätkäsaassa osoitteessa Tyynenmerenkatu 1 toimii alueen rakentamista esittelevä kaupungin infokeskus Huutokonttori. Alueen eri toimijat, kuten rakennuttajat, palveluiden tarjoajat sekä kaupunki voivat esitellä ja mainostaa kohteitaan, suunnitelmiaan tai palveluitaan Huutokonttorilla erikseen sovitulla tavalla. Rakennuttaja olisi velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa nro 11030 korttelille nro 20028 osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² + alv 24 %. Maksu on esitetyin perustein laskettuna yhteensä 4 483,30 euroa (sis. alv 24 %). Korvaus maksettaisiin kertasuorituksena esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Saukonpaaden alue on rakennettu täyttämällä vesialue vuosien 2009 – 2010 välisenä aikana. Näin ollen korttelin nro 20028 alueella ei ole käytettävissä olevien tietojen perusteella syytä epäillä, että alueen maaperä taikka pohjavesi olisi pilaantunut. Mikäli tonttien maanrakennustöiden tai rakennustöiden yhteydessä kuitenkin löydetään pilaantuneita maa-aineksia, olisi rakennuttaja velvollinen ilmoittamaan tästä välittömästi kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen tutkimuksiin tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä. Muussa tapauksessa kaupunki ei vastaisi mistään pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Tonttien mahdollisista perustamistavoista on tehty 24.1.2012 geotekninen rakennettavuus selvitys, jonka perusteella tonteille rakennettavat rakennukset voidaan perustaa kahdella vaihtoehtoisella tavalla. Perustamistapoina tulevat kyseeseen joko porapaaluperustus tai maanvarainen anturaperustus. Mainitun selvityksen perusteella ei voida osoittaa, että maanvarainen perustaminen on varmuudella mahdollista. Näin ollen tarjouspyynnössä oletetaan lähtökohtaisesti, että rakennukset perustetaan porapaaluilla kallionvaraisesti. Rakennuttajan tulee tarjouspyynnön ehtojen mukaan varautua toteuttamaan tontit käyttäen perustamistapana porapaalutusta, ja tämä on hyvä ottaa huomioon muodostettaessa rakennusoikeuden yksikköhintaa myytävistä tonteista.

Rakennuttaja olisi lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarjouspyynnössä edellytetyt ja muut hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät tarkemmat geotekniset tutkimukset ja



pohjarakentamissuunnitelmat. Mikäli maanvarainen anturaperustus osoittautuu tehtyjen lisäselvitysten perusteella mahdolliseksi, voitaisiin tontit toteuttaa siltä osin kuin se on mahdollista käyttäen perustamistapana anturaperustusta, joka tehdään louhetäytön varaan. Siltä osin kuin perustamistapana käytetään maanvaraista anturaperustusta, olisi kaupungilla oikeus periä tonteista rakennuttajan ostotarjouksen mukaan määräytyvän kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa 100 e / k-m². Perustamistavan tulisi kuitenkin olla samanlainen kustakin alueesta (A-C) muodostettavien tonttien osalta. Mahdollinen lisäkauppahinta maksetaan tonttien kauppahinnan maksamisen yhteydessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouskilpailun tonttien asemakaava- ja tonttitiedot
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11030 kaavakartasta
- 3 Tarjouspyyntö, Länsisataman Saukonpaaden tarjouskilpailu asuinrakennusten (A) tontit 20028/4-27
- 4 Esisopimusluonnos
- 5 Tonttien toteutuksen vaiheistamisen aluekartta
- 6 Viitesuunnitelma

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunkisuunnitteluvirasto, Länsisatamaprojekti	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Länsisatamaprojekti	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Kiinteistövirasto	Liite 1
	Liite 3
	Liite 4



§ 224

Asuntotontin (rivitalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Kaarela, tontti 33032/18)

HEL 2013-001577 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G6 P3, Lavettitie 11, Kaarelantie 10c, Lavettikuja 2, Lavettipolku

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille (Y-tunnus 1821757-4) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33032 tontin nro 18 (osoite Lavettitie 11, pinta-ala 1 959 m²) erityisasuntoja (kehitysvammaisten ryhmäkoti) varten ajaksi 1.5.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 666 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.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 12 581 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.5.2013 – 31.12.2013 tulee 8 387 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

Mikäli maaperässä havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Kaupunki korvaa tällöin pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaamisen edellytyksenä kuitenkin on, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja puhdistustoimenpiteiden yksikköhinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.



4

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, 11 § 1 mom. edellä mainituin tavoin lisättynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom., 6 § 1 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1133-612)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaarela, tontti 33032/18

Otteet

Ote

Vuokralainen

Ha

Kmo

Taske

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille (Y-tunnus 1821757-4) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33032 tontin nro 18 (osoite Lavettitie 11, pinta-ala 1 959 m²) erityisasuntoja (kehitysvammaisten ryhmäkoti) varten ajaksi 1.5.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 666 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.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 12 581 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.5.2013 – 31.12.2013 tulee 8 387 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

Mikäli maaperässä havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Kaupunki korvaa tällöin pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaamisen edellytyksenä kuitenkin on, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja puhdistamistoimenpiteiden yksikköhinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

4

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja 1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä, 11 § 1 mom. edellä mainituin tavoin lisättynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom., 6 § 1 mom. ja 11 § 2-4 mom.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1133-612)

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimisto pyytää pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Kaarelan tontista 33032/18 (Lavettitie 11). Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhdeksän valtion korkotukemaa kehitysvammaisten ryhmäkotia sekä palvelutiloja.

Esittelijä

Varauspätös ja lyhytaikainen maanvuokraus



Kaupunginhallitus on 19.4.2010 (502 §) varannut tontin Asuntotuotantotoimikunnalle kehitysvammaisten ryhmäkodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka (A1133-587).

Tontti vuokrattiin 31.5.2011 (Aop ptl, 204 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2011 – 30.11.2011 (A1133-594).

Vuokra-aika on 16.11.2011 (To Mltp, 94 §) muutettu ajaksi 1.12.2011 – 31.5.2012.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 21.10.2009 vahvistaman ja 4.12.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11801 mukaan tontti on enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A II). Tontin rakennustehokkuus on $e=0.4$ ja pinta ala $1\,959\text{ m}^2$, joten rakennusoikeus on 784 k-m^2 .

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.2011.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Kiinteistöviraston asunto-osasto on tutkinut rakennussuunnitelmat 10.4.2013.

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhdeksän valtion korkotukemaa kehitysvammaisten ryhmäkotia ja palvelutiloja.

Energiaselvityksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta valtion korkotukemassa vuokra-asuntotuotannossa.

Hankinta-arvo määräytyy ARA:n hintapäätöksen perusteella.

Tontin maanvuokra

Maanvuokran laskentataulukko on liitteenä nro 1.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaarela, tontti 33032/18



Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske, Ha, Kmo

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 225

Liikuntavirastolle sisäisten vuokrausten periaatteella vuokrattujen maa- ja vesialueiden vuokrasopimuksen jatkaminen uudella maanvuokrasopimuksella

HEL 2013-005757 T 10 01 02

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella liikuntavirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla maa- ja vesialueita liitteen mukaisesti 1.1.2014 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on liitteessä esitetty perusvuosivuokra ja perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä eräpäivän ollessa 1.4.

Aiemmin määriteltyjen vuokrien perintä päättyy liitteessä mainittujen kohteiden (ind. 100 = 0,00) osalta 31.12.2013. Kyseisten kohteiden hallinnat ja kunnossapitovastuut säilyvät edelleen liikuntavirastolla.

2

Kiinteistövirastolla on oikeus periä vuokraa liitteessä mainituista ind. 100 = 0,00 vuokralla olevista kohteista, mikäli kohteen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu tai se rakennetaan tai kohde tai osa siitä vuokrataan kolmannelle.

3

Muiden kohteiden vuokrat määritellään liitteessä esitetyin tavoin.

Kiinteistövirastolla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli kohteen käyttötarkoitus tai pinta-ala muuttuu tai lisärakentamisen yhteydessä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeuden määrää.

4

Vuokralaisella on oikeus kiinteistölautakuntaa tai kiinteistövirastoa kuulematta luovuttaa tai vuokrata toimivaltansa puitteissa vuokra-alue



tai osa siitä. Mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu, on kiinteistölautakunnalla oikeus vuokran tarkistukseen.

5

Vuokralaisella on oikeus luopua alueen käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymisajankohtaa erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti.

6

Vuokralaisella on oikeus toimivaltansa puitteissa hakea rakennuslupia ja toimenpidelupia sekä muita omistajan suostumusta vaativia lupia kiinteistövirastoa kuulematta. Mikäli rakennustoimenpiteet aiheuttavat alueen käyttötarkoituksen muuttumisen, tulee asiasta sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

7

Vuokralainen vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvista veroista ja maksuista.

8

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

9

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan alueen lohkomisesta vahvistetun taksan mukaisen maksun.

10

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai sedimenttien pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja vesialueen sedimenttien pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

11



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 tai sedimenttien pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja sedimentit.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja sedimentit 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.

12

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



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

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

13

Vuokralainen vastaa alueella olevien rakennusten ja rakennelmien ylläpidosta, hoidosta ja perusparantamisesta.

14

Nykyiset vuokrasopimukset merkitään päättymään 31.12.2013, lukuun ottamatta laskutustunnuksella Y3120-7 olevaa kohdetta Salmisaaren liikuntakeskus, Energiakatu 3, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2065.

15

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrakohteet ja vuokran määrät

Otteet

Ote
Liikuntavirasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella liikuntavirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla maa- ja vesialueita liitteen mukaisesti 1.1.2014 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on liitteessä esitetty perusvuosivuokra ja perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä eräpäivän ollessa 1.4.

Aiemmin määriteltyjen vuokrien perintä päättyy liitteessä mainittujen kohteiden (ind. 100 = 0,00) osalta 31.12.2013. Kyseisten kohteiden hallinnat ja kunnossapitovastuut säilyvät edelleen liikuntavirastolla.

2

Kiinteistövirastolla on oikeus periä vuokraa liitteessä mainituista ind. 100 = 0,00 vuokralla olevista kohteista, mikäli kohteen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu tai se rakennetaan tai kohde tai osa siitä vuokrataan kolmannelle.

3

Muiden kohteiden vuokrat määritellään liitteessä esitetyin tavoin.

Kiinteistövirastolla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli kohteen käyttötarkoitus tai pinta-ala muuttuu tai lisärakentamisen yhteydessä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeuden määrää.

4

Vuokralaisella on oikeus kiinteistölautakuntaa tai kiinteistövirastoa kuulematta luovuttaa tai vuokrata toimivaltansa puitteissa vuokra-alue tai osa siitä. Mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu, on kiinteistölautakunnalla oikeus vuokran tarkistukseen.

5

Vuokralaisella on oikeus luopua alueen käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymisajankohtaa erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti.

6



Vuokralaisella on oikeus toimivaltansa puitteissa hakea rakennuslupia ja toimenpidelupia sekä muita omistajan suostumusta vaativia lupia kiinteistövirastoa kuulematta. Mikäli rakennustoimenpiteet aiheuttavat alueen käyttötarkoituksen muuttumisen, tulee asiasta sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

7

Vuokralainen vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvista veroista ja maksuista.

8

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

9

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan alueen lohkomisesta vahvistetun taksan mukaisen maksun.

10

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai sedimenttien pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja vesialueen sedimenttien pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

11

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 tai sedimenttien pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja sedimentit.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja sedimentit 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.

12

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

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



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

13

Vuokralainen vastaa alueella olevien rakennusten ja rakennelmien ylläpidosta, hoidosta ja perusparantamisesta.

14

Nykyiset vuokrasopimukset merkitään päättymään 31.12.2013, lukuun ottamatta laskutustunnuksella Y3120-7 olevaa kohdetta Salmisaaren liikuntakeskus, Energiakatu 3, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2065.

15

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Tiivistelmä

Liikuntavirasto ja kiinteistövirasto ovat yhteistyössä tehneet selvityksen sisäisen vuokrauksen periaatteilla vuokrattujen maa- ja vesialueiden voimassa olevan vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että liikuntavirasto maksaisi kiinteistövirastolle vuokraa vain rakennetuista alueista ja niistä alueista, jotka on mahdollista vuokrata ulkopuoliselle. Yleisessä käytössä olevilta ulkoilualueilta ei enää vuokraa perittäisi. Lisäksi on katsottu olevan tarkoituksenmukaista tarkistaa sopimuksen päättymisajankohtaa, vuokrausehtoja sekä vuokran määrää ja sen määräytymisperusteita.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta on 7.12.1993 (1260 §) päättänyt vuokrata liikuntavirastolle useita maa- ja vesialueita liikuntaviraston toimialaan kuuluviin käyttötarkoituksiin kaupunginhallituksen 3.5.1993 (803 §) ja 4.10.1993 (1521 §) päättämien periaatteiden mukaisesti. Periaatteiden mukaan kaupungin omistamat maa-alueet tulee pääsääntöisesti osoittaa kiinteistölautakunnan hallintoon, joka vuokraa maa-alueet sisäisin vuokrauksin hallintokunnille. Hallintokuntien hallintoon tulee osoittaa ne maa-alueet, jotka käyttötarkoituksen perusteella kuuluvat kyseisen hallintokunnan toimialaan. Maa-alueet vuokrataan hallintokunnille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen mukaisin ehdoin.



Liikuntaviraston kanssa tehty maanvuokrasopimus päättyy pääosin 31.12.2023, mutta usealla kohteella on vuokrasopimusta jatkettu niin, että pisin vuokrasopimus päättyy 31.12.2042. Salmisaaren liikuntakeskuksen vuokrasopimus päättyy 31.12.2065, koska se on erikseen vuokrattu yrittäjälle 60 vuoden vuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteina on käytetty kohteen käyttötarkoitusta sekä erikseen laadittua hinnoittelukarttaa. Hinnoittelu on tehty kolmessa hintaluokassa alueittain maanarvoon perustuen.

Vuokrasopimuksen uudistaminen

Vuokrasopimuksen uudistamisella pyritään saamaan vuokrasopimus vastaamaan tämän hetken tilannetta sekä käyttötarkoituksen että hintatason suhteen. Alueet, joilla ei tällä hetkellä ole tuottoarvoa, vapautettaisiin vuokranmaksuvelvoitteista, jolloin virastojen välinen vuokravastuu kevenee. Samalla vuokra-aikoja jatkettaisiin niin, että ne olisivat voimassa 30 vuotta.

Vuokrasopimusta muutettaisiin siten, että vuokrasopimus päättyisi 31.12.2043. Vuokra-ajan muutos on perusteltu, koska pääosin vuokrasopimus päättyisi joka tapauksessa 31.12.2023.

Vuokrasopimusta on jo nyt muutettu usean kohteen osalta siten, että vuokra-aikaa on jatkettu 30 vuodella kohteen investointitarpeiden tai rakentumisen takia.

Salmisaaren liikuntakeskuksen vuokrasopimus päättyy edellä esitetystä poiketen 31.12.2065, koska kohteesta on tehty pitkäaikainen maanvuokrasopimus kaupunginhallituksen hyväksymin ehdoin.

Edelleen vuokrasopimusta muutettaisiin siten, että ne alueet, jotka ovat yleisessä virkistyskäytössä ja/tai joita ei ole mahdollista vuokrata kolmannelle, vapautettaisiin vuokravastuusta. Alueen hallinta ja kunnossapitovastuu säilyisivät edelleen liikuntavirastolla. Tällaisia alueita olisivat yleiset ulkoilualueet ja -puistot, uimarannat ja urheilukentät sekä ulkosaaret, joilla ei ole vuokrattavia veneiden laituri- tai säilytyspaikkoja tai ulosvuokrattavia rakennuksia. Kohteet on esitetty liitteessä.

Liikuntahallien ja -laitosten sekä hevostallien ja maneesien vuokranmääräytymisperusteena käytettäisiin kohteen toteutunutta rakennusoikeutta sekä kohteen sijaintia. Tällöin vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 227 euroa/k-m² (ind. 1889), kun kohde sijaitsee keskustassa tai sen lähialueella (kaupunginosat 1-31, 36, 42-46, 48-53). Muissa kaupunginosissa voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 8 euroa/k-m² (ind. 100),



mikä vastaa nykyarvoa

151 euroa/k-m² (ind. 1889). Käytännössä tämä tarkoittaa, että kalliimpaa kerrosneliömetrihintaa käytettäisiin Kehä I:n sisäpuolisilla alueilla ja halvempaa Kehä I:n ulkopuolella sijaitsevilla alueilla. Hinta perustuu kohtuulliseen keskimääräiseen elinkeinotonteilla käytettyyn maanvuokrahintaan.

Rakentamattomilta, asemakaavassa liikuntaviraston toimialaan osoitetuilta tonteilta ei perittäisi vuokraa. Kun tontti otetaan käyttöön, sen vuokra määritellään käyttötarkoituksen ja toteutuvan rakennusoikeuden mukaan käyttäen edellä mainittuja sijaintiin perustuvia yksikköhintoja euroa/k-m² sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaisesti.

Pysäköintialueista voitaisiin periä samaa pinta-alaan perustuvaa yksikköhintaa koko kaupungin alueella.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 1 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 19 euroa/m² (ind. 1889). Samaa yksikköhintaa on käytetty muillakin pysäköintiä varten vuokratuilla alueilla kaupungin alueella.

Hevostallitoimintaan liittyvillä laidunalueilla sekä venesatama- ja veneiden säilytysalueilla voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 1 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 19 euroa/m² (ind. 1889). Samaa vuokraa on käytetty viime aikoina tehdyissä hevostallivuokrauksissa laitumien osalta. Venesatama- ja veneiden säilytysalueille on perusteltua määrittää vuokra samoin perustein, koska alueiden käyttö rajoittuu vain osaan vuotta eikä alueilla ole merkittäviä rakennuksia tai rakennelmia, joista pitäisi erikseen määrittellä vuokran määrä.

Venesatama-alueilla sijaitsevilla, venealan yrittäjille vuokratuilla alueilla vuokra määriteltäisiin samoin perustein kuin edellä esitetyistä rakennetuista liikuntahalleista ja -laitoksista.

Vesialueille, jotka liittyvät venesatamien käyttöön, vuokra määriteltäisiin käyttämällä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 0,50 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 9 euroa/m² (ind. 1889).

Vesialueet liittyvät oleellisesti venesatamatoimintaan, mutta alueet ovat vapaasti veneilijöiden käytössä, joten vuokranmäärittelyssä voidaan käyttää puolta venesatama-alueesta perittävästä vuokrasta.

Helsingin kaupungin alueella sijaitsevien golfkenttien vuokra määriteltäisiin käyttämällä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 0,32 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 6 euroa/m² (ind. 1889). Vuokra on perusteltu, koska golfkenttäalueet ovat käytössä vain osan vuotta ja alueiden laajuuden vuoksi korkeampi yksikköhinta



johtaisi kohtuuttomaan vuokranmäärään. Ulkokuntien alueella olevien golfkenttien vuokraa tarkistettaisiin vastaamaan tämän päivän elinkustannusindeksin pistelukua. Näiden alueiden vuokra määritellään käyttämällä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 0,15 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 3 euroa/m² (ind. 1889).

Ulkokuntien vapaassa ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevilta alueilta ei perittäisi vuokraa. Mikäli alueella on merkittäviä ulosvuokrauksia tai muuta erityiskäyttöä, vuokra määritellään käyttämällä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 0,02 euroa/m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 0,38 euroa/m² (ind. 1889).

Kiinteistövirastolla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli kohteen käyttötarkoitus tai pinta-ala muuttuu tai lisärakentamisen yhteydessä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeuden määrää.

Uudet vuokranmääräytymisperusteet ja vuokrat kohteittain on esitelty liitteessä.

Uusien kohteiden lisääminen sopimukseen sekä tilapäinen vuokraus

Mikäli vuokrasopimukseen myöhemmin liitetään uusia vuokrakohteita, määritellään kohteen vuokra edellä esitetyin perustein käyttäen vuokrausajankohdan mukaista elinkustannusindeksin pistelukua.

Mikäli uusia alueita vuokrataan tilapäisvuokrauksen periaatteilla, käytetään vuokranmäärittelyssä samoja yksikköhintoja kuin pitkäaikaisissakin vuokrauksissa.

Esittelijän mielestä liikuntavirastolle sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti vuokrattujen maa- ja vesialueiden vuokrasopimusta tulisi muuttaa edellä esitetyin tavoin 1.1.2014 alkaen.

Esittelijä toteaa, että vuokrasopimuksen muutoksella sisäisen vuokran määrä pienenee noin puoleen nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Lisäksi vuokra-ajan pidentämisellä ja yhtenäistämällä taataan liikuntaviraston omien hankkeiden investointi- ja toteuttamismahdollisuudet ilman erillisiä päätöksiä tai muutoksia vuokrasopimuksen suhteen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet



1 Vuokraohteet ja vuokran määrät

Otteet

Ote

Liikuntavirasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1



§ 226

Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen tarkistaminen

Pöydälle 02.05.2013

HEL 2013-003591 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Elina Das Bhowmik (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta, Antti Hytti (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (Klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Säätelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-säätelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.



Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykäliden poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Esittelijä

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

Kaupunginvaltuuston päätös on liitteenä nro 1.

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelevaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen. Kaupunginhallituksen päätös on liitteenä nro 2.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättymisen



Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö, jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle. Soveltamisohjeet ovat liitteenä nro 3.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 – 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.



Hakemukset ja käsittelyjärjestys

Asunto Oy Matruusinkatu 4:n ylimääräinen yhtiökokous on päättänyt 25.10.2011 yksimielisesti hakea vapautusta Hitas-sääntelystä sitten, kun on saatu suostumukset niiltä osakkailta, jotka eivät olleet läsnä yhtiökokouksessa. Yhtiön selvityksen mukaan suostumus on saatu kaikilta muilta paitsi yhden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta. Hakemuksesta ilmenevät perustelut, minkä vuoksi vapautuminen ei edellytä yhtiön mukaan kaikkien osakkaiden suostumusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asiassa on tarkoitus ratkaista ensin omana asianaan esitetty soveltamisohjeen tarkistamista koskeva asia ja vasta sitä koskevan päätöksen tultua lainvoimaiseksi Asunto Oy Matruusinkatu 4:n ja muiden vastaavassa tilanteessa olevien Hitas-yhtiöiden, kuten Asunto Oy Puolipäivänkatu 1:n, vapautumista koskevat hakemukset. Hakemukset ovat perusteluiltaan samanlaisia, ja niiden käsitteleminen on esitetyn soveltamisohjeen tarkistamisen osalta välttämätöntä jo tässä vaiheessa.

Hakemukset ovat liitteinä nrot 4 – 5.

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Hitas-sääntely on perustunut vuodesta 1978 lähtien Helsingin kaupungin omiin päätöksiin (Kvsto 25.1.1978, asia nro 19) muttei erilliseen Hitas-lakiin tai suoranaisesti mihinkään muuhunkaan lakiin. Hitas-järjestelmä oli tarkoitettu pysyväksi ”ikuiseksi” järjestelmäksi, jonka pysyvyys yksityisoikeudellisena järjestelmänä pyrittiin turvaamaan muun muassa Hitas-tonttien vuokrasopimukseen sisällytettävillä ehdoilla ja Hitas-yhtiöiden yhtiöjärjestysten määräyksillä. Tämän vuoksi yhtiöjärjestykseen sisällytetyjen Hitas-pykälien muuttaminen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen. Yksimielisyysvaatimuksen alkuperäinen tarkoitus oli turvata siten Hitas-järjestelmän säilyminen ja kaupungin määräämisoikeus asiassa.

Kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) mahdollistettua Hitas-yhtiöille 30 vuoden määräajan jälkeen sääntelystä vapautuminen päätöksessä mainituin ehdoin asian oikeustila on muuttunut olennaisesti toiseksi ja yhtiöjärjestyksen yksimielisyysvaatimus menettänyt alkuperäisen tarkoituksensa (rationensa). Oikeustilan muututtua asiassa tulee pikemminkin varmistaa ohjeistuksella, että päätösten mukainen vapautuminen on myös käytännössä mahdollista.

Asiassa on olennaista huomata, että Hitas-sääntelystä vapautuminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen ovat luonteeltaan eri asioita, minkä



vuoksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen tulee tehtäväksi vasta yhtiön vapauduttua sääntelystä. Tältä osin voidaan viitata niihin 30 vuotta täyttäneisiin Hitas-yhtiöihin, jotka eivät ole olleet mainitun määräajan jälkeen sääntelyn piirissä ja jotka ovat vapautuneet sääntelystä pelkän kaupungin ilmoituksen perusteella ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista. Eli mainitut yhtiöt ovat ensin ilmoituksella vapautuneet sääntelystä, jonka jälkeen ne voivat halutessaan tarkistaa yhtiöjärjestyksensä vastaamaan muuttunutta tilannetta. Vaikka yhtiöjärjestyksestä ei muutettaisi, niin Hitas-sääntely on siitä riippumatta päätynyt.

Kuten hakemuksessa todetaan, kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen 8.6.2009 (730 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevissa päätöksissä ei ole myöskään asetettu vapautumishakemukselle mitään yhtiön päätöksen syntytapaa koskevia ehtoja, eivätkä mainitut toimielimet ole myöskään esittäneet Hitas-sääntelystä vapautumisen edellytykseksi kaikkien osakkaiden yksimielistä päätöstä.

Lisäksi kaupunginvaltuuston päätöksen 5 kohdan mukaan, jos yhtiö on edellä mainittujen perusteiden mukaan vapautunut Hitas-sääntelyn mukaisesta asuntojen enimmäishinnan sääntelystä, kaupunki ei enää käytä yhtiöjärjestykseen perustuvaa lunastusoikeutta niitä myytäessä ja suostuu yhtiön pyytäessä sen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen siten, että lunastusoikeutta koskevat kohdat siitä poistetaan.

Mainittujen päätösten perusteella kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) vahvistaa soveltamisohjeet, joiden perusteella on edellytetty sääntelystä vapaaksi hakeutuvan Hitas-yhtiön osalta yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä ja lisäksi kaikkien kokouksesta poissa olleiden osakkeenomistajien kirjallista suostumusta vapautumiseen (yksimielisyysvaatimus). Tähän mennessä Katajanokalla on kolme ja Haagassa yksi yhtiö vapautunut hakemuksesta yksimielisyysvaatimuksen perusteella.

Sen sijaan Asunto Oy Matruusinkatu 4 ei ole onnistunut saamaan monien yritysten jälkeenkään suostumusta yhdeltä osakkeenomistajaltaan. Suostumuksen saamista on yritetty yhtiökokouksen jälkeen kohta 1,5 vuotta. Hakemuksen mukaan yksimielisyysvaatimus johtaa mahdottomiin, haitallisiin, epätasa-arvoisiin ja kaupunginvaltuuston päätöksen vastaisiin tilanteisiin. Yksimielisyysvaatimuksen perusteella yksi osakkeenomistaja voisi päättää yhtiön Hitas-sääntelyn jatkumisesta vastoin kaikkien muiden Hitas-osakkaiden tahtoa. Yhtiön mukaan on selvää, ettei kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus ole tarkoittanut tällaisen veto-oikeuden antamista yksittäiselle osakkeenomistajalle. Muiden osakkaiden kannalta ei voi olla perusteltua, oikein ja kohtuullista, että yksi tai muutama osakkeenomistaja voisi estää shikaanisti (haitan- tai



kiusantekomielessä) tai muulla tavoin yhtiön vapautumisen Hitas-sääntelystä. Kuten hakemuksessa mainitaan, tätä eivät kaupungin päättävät toimielimet ole myöskään voineet tarkoittaa.

Suostumuksen antamisesta kieltäytymiselle ei liene myöskään esitettävissä painavia asiallisia perusteita, eikä tällaisia ole tässä tapauksessa myöskään tiedossa. Sen sijaan saatujen tietojen mukaan yksimielisyysvaatimus on saattanut johtaa Hitas-yhtiöissä erilaisiin epäterveisiin toimintatapoihin, jolloin suostumuksen antamisen ehdoksi on saatettu asettaa erilaisia vaatimuksia yhtiölle tai muille osakkaille. Mainittu toiminta on saattanut hankaloittaa myös rakennusten kunnossapitoa. Joskus suostumus on jäänyt antamatta osakkaan ja yhtiön tai osakkaiden välisten jännitteiden johdosta. Saatujen tietojen mukaan kieltäytyvälle osakkaalle on saatettu tarjota huomattavaa korvausta suostumuksen antamisesta.

Toiseksi yksimielisyysvaatimus saattaa johtaa kohtuuttomuuteen myös niissä tilanteissa, joissa jonkun osakkaan tavoittaminen on erityisen hankalaa. Tällaisia tilanteita voi ilmetä esimerkiksi kuolinpesien osalta, jolloin suostumus tulisi hankkia kaikilta kuolinpesän osakkailta. Tällöinkään ei voine olla tarkoitus, että yhtiön vapautuminen sääntelystä jäisi riippumaan sattumanvaraisista asioista eli siitä, löydetäänkö olinpaikaltaan tuntematon henkilö vai ei.

Kiinteistölautakunnan päätettyä soveltamisohjeen vahvistamisesta sen tarkistaminenkin kuuluu lautakunnan toimivaltaan. Ottaen huomioon edellä mainitut perustelut ja syntyvät kohtuuttomuudet asiassa esitetään soveltamisohjeen tarkistamista siten, että Hitas-yhtiössä voidaan päättää vapautumisen hakemisesta yhtiökokouksen päätöksellä aikaisemman yksimielisyysvaatimuksen sijasta. Tällöin yhtiökokouksen päätökseksi tulee kulloinkin voimassa olevan lain (nykyään asunto-osakeyhtiölaki) mukainen päätös (nykyään enemmistö päätös, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä) tai yhtiöjärjestyksen mukainen päätöksentekoa koskeva ankaroitettu enemmistövaatimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä. Mainittu menettely vastaa voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaista päätöksentekomenettelyä.

Yhtiö ja sen osakkaat on sidottu Hitas-rajoituksiin vuokrasopimuksen ehtoilla ja yhtiöjärjestyksen määräyksillä, joten kysymys on yksityisoikeudellisista oikeussuhteista. Tällöin Helsingin kaupungilla on oikeus päättää, millä ehtoilla se omasta puolestaan suostuu näiden muuttamiseen. Kaupungilla on siten oikeus yksipuolisella päätöksellä sitoutua olemaa käyttämättä yhtiöjärjestyksen tai vuokrasopimuksen



sille tuomia oikeuksia, mikä tässä tarkoittaa yhtiötä koskevista Hitas-rajoituksista luopumista.

Vuokralaiselle tarjotaan mahdollisuutta vapautua Hitas-sääntelystä edellyttäen, että yhtiö noudattaa kaupungin soveltamisohjeessa vapautumiselle asettamia ehtoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että vapautumiselle ollaan asettamassa aikaisempaa väljemmät, eikä tiukemmat, ehdot.

Vapaaksi hakeutuminen on vapaaehtoista, joten vuokralainen voi halutessaan noudattaa nykyisiä vuokrasopimusehtoja ja olla Hitas-sääntelyn piirissä. Tällöin vuokrasuhde jatkuu samanlaisena kuin, mitä on aikaisemmin sovittu, eikä vuokralaisen oikeustila muutu nykyisestä.

Asunto Oy Matruusinkatu 4 on täyttänyt 30 vuotta 22.5.2011. Asunto-osaston ilmoituksen 5.2.2013 mukaan yhtiön keskihinta on 3 576 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 229 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (16) - Katajanokka markkinahinta 6 205 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 2 629 euroa/as-m².

Yhtiön ollessa hintasääntelyn piirissä se voi hakeutua 30 vuoden määräajan jälkeen sääntelyn ulkopuolelle soveltamisohjeissa mainituin ehdoin. Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa yli 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Yhtiön vapautuessa Hitas-sääntelystä tämä tarkoittaisi käytännössä arviolta vastikkeessa noin 0,3 – 0,5 euron/as-m²/kk korotusta maanvuokraan. Katajanokan Hitas-yhtiöiden tämänhetkiset maanvuokrat vastaavat vastikkeessa arviolta noin 1 – 1,2 euroa/as-m²/kk.

Esimerkiksi 50 as-m²:n kaksion kaksiosasta joutuisi sääntelystä vapautumisen jälkeen maksamaan lisävuokraa arviolta noin 15 – 25 euroa kuukaudessa. Vastaavasti asunto-osakkeiden laskennallinen arvo kohoaisi mainitun kaksion osalta hakijana olevassa yhtiössä edellä mainittujen arvojen perusteella arviolta noin 130 000 euroa, koska osakkeet eivät olisi enää Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen enimmäishintarajoitusten alaisia.

Tämän vuoksi Hitas-sääntelystä vapautuminen Katajanokan alueella tuottaa osakkeenomistajille osakkeiden merkittävän arvonnousun. Tässäkin mielessä esitettävää vuokrankorotusta voidaan pitää kohtuullisena. Hankalaa on tulkita, että kenenkään osakkeenomistajan oikeusasema vapautumisen johdosta heikkenisi.

Lisäksi on huomattava, ettei yhtiölle sääntelystä vapautumisen yhteydessä aiheutuva tontin maanvuokran korottaminen edellytä päätökselle asunto-osakeyhtiölain mukaan jokaisen, kuten vastustavan, osakkeenomistajan suostumusta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumusta vaatii päätös, jolla



lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste (AsOyL 6 luvun 35 §).

Yksinomaan vastikkeen määrään vaikuttava päätös, joka koskee yhtäläisesti osakkeenomistajia eikä muodostu heille kohtuuttoman raskaaksi, kuten tässä tapauksessa, voidaan tehdä asunto-osakeyhtiölain mukaan enemmistöpäätöksellä. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiöissä päätetään esimerkiksi suuristakin korjauksista enemmistöpäätöksillä, jolloin myös vastustavien osakkeenomistajien vastikekulut kasvavat korjausten johdosta.

Osakkaan oikeussuojakeinot Hitas-sääntelystä vapautumisen hakemista koskevien yhtiön päätösten yhteydessä määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Muilta osin viitataan yhtiöiden hakemuksessa esitettyihin perusteluihin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuuston päätös 3.6.2009 (136 §)
- 2 Kaupunginhallituksen päätös 8.6.2009 (730 §)
- 3 Soveltamisohjeet (Klk 24.11.2009, 668 §)
- 4 Hakemus 25.2.2013
- 5 Hakemus 2.4.2013

Otteet

Ote
Kehittämisosasto
Asunto-osasto
Kv/ hallinto-osasto



§ 227

Vuokrasopimuksen jatkaminen korttelin 41003 tontilla 18 Tattarisuolla

HEL 2013-005558 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 T2, Kytkintie 16A

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Kuljetus Oy Pekka Peltoselle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin 41003 tontin 18 (pinta-ala 1 100 m², os. Kytkintie 16A) vuokrasopimusta ajaksi 1.5.2013 - 30.4.2023 seuraavin ehdoin:

1

Uusi perusvuosivuokra on 220 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2014 saakka 4 156 euroa vuodessa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2013 - 31.3.2014 on 3 810 euroa.

2

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

3

Muutoin entisin ehdoin.

(T1141-646)

Käsittely

Esko Patrikainen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotukseen lisätään uusi ehto 2 niin, että ehto 2 muuttuu samalla ehdoksi 3.

Esittelijä



vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Kuljetus Oy Pekka Peltoselle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun 41. kaupunginosan (Suurmetsä) Tattarisuon teollisuus- ja varastoalueen korttelin 41003 tontin 18 (pinta-ala 1 100 m², os. Kytkintie 16A) vuokrasopimusta ajaksi 1.5.2013 - 30.4.2023 seuraavin ehdoin:

1

Uusi perusvuosivuokra on 220 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2014 saakka 4 156 euroa vuodessa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2013 - 31.3.2014 on 3 810 euroa.

2

Muutoin entisin ehdoin.

(T1141-646)

Esittelijä

Hakemus

Kuljetus Oy Pekka Peltonen, jolle on vuokrattu 30.4.2013 päättyvällä sopimuksella Tattarisuon korttelin 41003 tontti 18 (os. Kytkintie 16A), pyytää tontin vuokra-aikaan jatkoa 10 vuodeksi eteenpäin vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Tontin toiminta on kuljetusliikkeen toimintaan liittyvää varastointia mm. lavoille.



Yritys on toiminut tontilla ainakin toukokuusta 1993, ja toimintaa on tarkoitus jatkaa.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle vuokratun tontin 41003/18 maanvuokrasopimus päättyy 30.4.2013. Sen nykyinen perusvuosivuokra on 165 euroa/vuosi (ind. 100). Vuosivuokra on 3 073,95 euroa/vuosi.

Vuokrausperusteet

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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6



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

7

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

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

Asemakaava- ja tonttiedot

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

Tontin 41003/18 pinta-ala on 1 100 m² ja rakennusoikeus 550 k-m². Tontti on rakentamaton.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijan vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa ajalle 1.5.2013 - 30.4.2023.

Vuokra muodostuu seuraavaksi:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1889)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1889)
1 100	4,00	76	220	4 156

(1 100 m² x 4,00 e/m² x 5 % x 18,89)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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



02.05.2013

To/11

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 228

Asunto-oy Sarvastonkaarelle vuokratun asuntotontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Laajasalo, tontti 49112/2)

HEL 2013-005432 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J3 T1, Sarvastonkaari

Päätös

A

Lautakunta päätti muuttaa Asunto-oy Sarvastonkaarelle (Y-tunnus 0222916-7) vuokratun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49112 tontin 2 (os. Sarvastonkaari 1-9, pinta-ala 39 280 m²) maanvuokrasopimusta (nro 10886) 16.5.2013 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 14.12.2012 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12076 mukainen Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49112 tontti 3 (os. Sarvastonkaari, pinta-ala noin 36 067 m²). Tonttia koskee tonttijako nro 12236, joka on tullut voimaan 14.1.2013.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Rakennetun tontin 49112/3 ja tontin 49112/4 rajalla / osittain tontin 49112/4 puolella sijaitsee tonttia 49112/3 palvelevia valaisimia ja lämmitystolppia. Lisäksi tontilla 49112/4 saattaa sijaita olemassa olevia kunnallisteknisiä tai muita tonttia 49112/3 palvelevia johtoja.

Tontilla 49112/3 on korvauksetta pysyvä oikeus pitää, käyttää, huoltaa, kunnostaa ja ylläpitää tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen ajankohtana tontin 49112/4 puolella mahdollisesti olevia po. valaisimia, lämmitystolppia ja kunnallisteknisiä ym. johtoja. Po. asiasta sovitaan rasitteenluonteisin ehdoin tontin 49112/4 pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

4



Vuokralainen sitoutuu tämän sopimusmuutoksen allekirjoituksin olemaan esittämättä vuokranantajaa tai muutoin Helsingin kaupunkia kohtaan mitään vuokralaisen kaupungille 10.10.2008 päiväystä tai sitä ennen tai sen jälkeen toimitetuista kirjelmistä ilmeneviä rakennusten kosteusvaurioihin ja tontinkuivatusjärjestelmiin tai näiden korjaamiseen/parantamiseen liittyviä korvaus- tai muita vaatimuksia.

Edellä mainittu koskee myös mainituista kirjelmistä ilmeneviä tai niihin liittyviä vahinkoja, haittoja tai kustannuksia.

5

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Asunto-oy Sarvastonkaarelle 301 484 (kolmesataayksituhatta neljäsataakahdeksankymmentäneljä) euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen edellyttäen, että edellä oleva, tonttia 49112/2 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu ja että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tällä esityslistalla myöhemmin olevan esityksen vuokrausperusteiden vahvistamiseksi tontille 49112/4.

Lisäksi edellytetään, että Asunto-oy Sarvastonkaari sitoutuu olemaan esittämättä vuokranantajaa ja Helsingin kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia koskien Asunto-oy Sarvastonkaaren hallitseman tontin 49112/2 ja omistamien rakennusten kosteusvaurioiden korjaamisesta sekä kuivatusjärjestelmien parantamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamista tai muitakaan tähän asiaan liittyviä vaatimuksia.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Tonttijakokartta 12236
- 3 Hakemus
- 4 Täydennysrakentamiskorvauslaskelma As Oy Sarvastonkaari

Otteet

Ote
Tonttiosasto

Otteen liitteet



Vuokrausvalmistelija
Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 4

Kv/Hallinto-osasto
Kaupunkimittaosasto

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen muuttaa Asunto-oy Sarvastonkaarelle (Y-tunnus 0222916-7) vuokratun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49112 tontin 2 (os. Sarvastonkaari 1-9, pinta-ala 39 280 m²) maanvuokrasopimusta (nro 10886) 16.5.2013 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 14.12.2012 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12076 mukainen Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49112 tontti 3 (os. Sarvastonkaari, pinta-ala noin 36 067 m²). Tonttia koskee tonttijako nro 12236, joka on tullut voimaan 14.1.2013.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Rakennetun tontin 49112/3 ja tontin 49112/4 rajalla / osittain tontin 49112/4 puolella sijaitsee tonttia 49112/3 palvelevia valaisimia ja lämmitystolppia. Lisäksi tontilla 49112/4 saattaa sijaita olemassa olevia kunnallisteknisiä tai muita tonttia 49112/3 palvelevia johtoja.

Tontilla 49112/3 on korvauksetta pysyvä oikeus pitää, käyttää, huoltaa, kunnostaa ja ylläpitää tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen ajankohtana tontin 49112/4 puolella mahdollisesti olevia po. valaisimia, lämmitystolppia ja kunnallisteknisiä ym. johtoja. Po. asiasta sovitaan rasiiteenluonteisin ehdoin tontin 49112/4 pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

4

Vuokralainen sitoutuu tämän sopimusmuutoksen allekirjoituksin olemaan esittämättä vuokranantajaa tai muutoin Helsingin kaupunkia kohtaan mitään vuokralaisen kaupungille 10.10.2008 päivätystä tai sitä ennen tai sen jälkeen toimitetuista kirjelmistä ilmeneviä rakennusten



kosteusvaurioihin ja tontinkuivatusjärjestelmiin tai näiden korjaamiseen/parantamiseen liittyviä korvaus- tai muita vaatimuksia.

Edellä mainittu koskee myös mainituista kirjelmistä ilmeneviä tai niihin liittyviä vahinkoja, haittoja tai kustannuksia.

5

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Asunto-oy Sarvastonkaarelle 301 484 (kolmesataa yksituhatta neljäsataakahdeksankymmentäneljä) euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen edellyttäen, että edellä oleva, tonttia 49112/2 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu ja että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tällä esityslistalla myöhemmin olevan esityksen vuokrausperusteiden vahvistamiseksi tontille 49112/4.

Lisäksi edellytetään, että Asunto-oy Sarvastonkaari sitoutuu olemaan esittämättä vuokranantajaa ja Helsingin kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia koskien Asunto-oy Sarvastonkaaren hallitseman tontin 49112/2 ja omistamien rakennusten kosteusvaurioiden korjaamisesta sekä kuivatusjärjestelmien parantamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamista tai muitakaan tähän asiaan liittyviä vaatimuksia.

Tiivistelmä

Asunto-oy Sarvastonkaarelle vuokratun asuntotontin (AOR) 49112/2 osasta on asemakaavan muutoksella nro 12076 muodostettu uusi pientalotontti (AP) 49112/4, jolla on lisärakennusoikeutta 1 330 k-m². Vuokratusta tontista 49112/2 on muodostettu pienempi tontti (AP) 49112/3. Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Lautakunnalle esitetään, että tontin 49112/2 vuokralaiselle Asunto-oy Sarvastonkaarelle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien, kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti 301 484 euron suuruinen täydennysrakentamiskorvaus.

Samalla lautakunnalle esitetään, että tontin 49112/2 maanvuokrasopimus muutetaan vuokra-alueen osalta vastaamaan kaavamuutoksen nro 12076 ja tonttijaon nro 12236 mukaista tonttia 49112/3.



Esittelijä

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

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

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

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

1

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

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

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

4

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

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7



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

Täydennysrakentamiskampanja

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

8

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

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

Asemakaavan muutostiedot

Täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12076 koskee tonttia 49112/2 sekä Sarvastonkaaren länsipuolella Jollaksentien risteyksessä sijaitsevaa pientä puistoaluetta ja vähäistä osuutta Sarvastonkaari-katua sen kohdalla. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 24.10.2012 ja se on saanut lainvoiman 14.12.2012.

Rasitteenluonteiset ehdot

Rakennetun tontin 49112/3 ja tontin 49112/4 rajalla / osittain tontin 49112/4 puolella sijaitsee tonttia 49112/3 palvelevia valaisimia ja lämmitystolppia. Tontilla 49112/4 saattaa sijaita olemassa olevia kunnallisteknisiä tai muita tonttia 49112/3 palvelevia johtoja.

Tontilla 49112/3 on korvauksetta pysyvä oikeus pitää, käyttää, huoltaa, kunnostaa ja ylläpitää tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen ajankohtana tontilla 49112/4 mahdollisesti olevia po. valaisimia,



lämmitystolppia ja kunnallisteknisiä ym. johtoja. Asiasta sovitaan rasiiteenluonteisin ehdoin tontin 49112/4 pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Kopiot asemakaavan muutoskartasta ja tonttijakokartasta ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Tontin 49112/2 maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 3.1.1978 (26 §) vuokrata tontin 49112/2 Asunto-oy Sarvastonkaarelle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.9.1977 - 31.12.2040.

Tontin 49112/2 maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12076 ja tonttijakokartan nro 12236 mukaista tonttia 49112/3.

Tontin 49112/4 varaus

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2012 (743 §) varata tontin 49112/4 Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen

Asunto-oy Sarvastonkaari on osoittanut tonttiosastolle tontin 49112/2 vuokrasopimuksen muuttamista ja täydennysrakentamiskorvausta koskevan hakemuksen, joka on liitteenä nro 3.

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

Kaupunki maksaa tontin vuokralaiselle Asunto-oy Sarvastonkaarelle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamistontin nettoarvon nousun määrästä.

Tontille 49112/4 ja viereiselle, Sarvastonkaaren länsipuolella sijaitsevalle tontille 49111/14 esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet tällä esityslistalla myöhemmin esiteltävänä asiana.

Tontin 49112/4 lisärakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi esitetään otettavaksi alueen kohtuullinen hintataso, jona pidetään vuokrausperusteiden määrittämisestä koskevassa esityksessä tarkemmin perusteltua elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 36 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 680 euroa/-k-m² (ind. 1889). Mainitun lisärakennusoikeushinnan käyttäminen



täydennysrakentamiskorvauksen määrän laskemisessa edellyttää, että lautakunta päättää esittää kaupunginvaltuustolle po. hintaa ja että kaupunginvaltuusto tämän hyväksyy.

Täydennysrakentamiskorvauksen perusteena oleva tonttiosaston laskelma on liitteenä nro 4.

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan vuokralaiselle edellyttäen, että edellä oleva, tonttia 49112/2 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu ja että kaupunginvaltuusto on vahvistanut po. vuokrausperusteet.

Määrärahat

Täydennysrakentamiskorvauksiin on kiinteistövirastolle vuoden 2013 budjettiin osoitettu 2 miljoonan euron määräraha.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Tonttijakokartta 12236
- 3 Hakemus
- 4 Täydennysrakentamiskorvauslaskelma As Oy Sarvastonkaari

Otteet

Ote

Tonttiosasto
Vuokrausvalmistelija
Vuokralainen

Kv/Hallinto-osasto
Kaupunkimittausosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 4



§ 229

Esitys kaupunginhallitukselle kahden asuinpientalotontin (AP) vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Laajasalo, tontit 49111/14 ja 49112/4)

HEL 2013-005433 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J3 T1, Sarvastonkaari

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 12076 merkityn korttelin 49111 tontin 14 ja korttelin 49112 tontin 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.

Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavasta

Otteet



Ote

Kaupunginhallitus
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 12076 merkityn korttelin 49111 tontin 14 ja korttelin 49112 tontin 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.

Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa nro 12076 tontista 49112/2 muodostetaan kaksi tonttia 49112/3 ja 49112/4. Lisäksi Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteyksen tuntumassa oleva pieni puistoalue kaavoitetaan asuinpientalojen (AP) korttelialueen tontiksi 49111/14.

Tonteille 49111/14 ja 49112/4 esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet.

Vertailutiedot ja muut seikat huomioon ottaen esitetään, että asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokrat määrättäisiin vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,72 euroa/as-m²/kk.



Tontille 49111/14 esitetään vaihtoehtoisesti Hitas-hintaa, joka on 80 % edellä mainitusta sääntelemättömästä vuokrausperustehinnasta. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,19 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Täydennysrakentamisen mahdollistava kaavamuutos nro 12076 on saanut lainvoiman 14.12.2012.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan tontista 49112/2 tontit 49112/3 ja 49112/4, joista jälkimmäinen, 3 212 m²:n suuruinen rakentamattomaksi jäänyt alue mahdollistaa täydennysrakentamista. Jo rakennetulla tontin osalla, jossa Asunto-oy Sarvastonkaari sijaitsee, rakennusoikeuden määrä muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteyksen tuntumassa oleva 1 065 m² suuruinen puistoalue kaavoitetaan asuinpientalojen (AP) korttelinosaksi.

Uudella AP-tontilla 49112/4 on rakennusoikeutta 1 330 k-m² ja toisella uudella AP-tontilla 49111/14 rakennusoikeutta on 480 k-m². Po. tonteille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa asunnon ulkopuoliset varasto-, väestönsuoja-, jätehuolto- sekä kiinteistönhoidon tilat, enintään 12 % kerrosalasta. Lisäksi kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä muun muassa rakennusten koosta, rakennusaloista, julkisivuväreistä, maanpinnan likimääräisistä korkeuksista ja melun torjunnasta.

Tonttien autopaikat sijoitetaan tonteille.

Tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity.

Tonttien varaustilanne

Tontti 49112/4 on 18.6.2012 varattu kaupunginhallituksen päätöksellä (743 §) Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Tonttia 49111/14 ei ole varattu, mutta tontti tultaneen varaamaan joko vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai



vuokra-asuntojen suunnittelua varten tai vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2009 (177 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähellä sijaitsevat tontit 49109/52 ja 53 (AO) omatoimiseen pientalorakentamiseen pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Ottaen huomioon tonttihintojen nousu esitetään vuokrausperusteeksi vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 36 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,72 euroa/as-m²/kk.

Tontille 49111/14 esitetään vaihtoehtoisesti myös Hitas-hintaa, joka on 80 % edellä mainitusta sääntelemättömästä vuokrausperustehinnasta. Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,19 euroa/as-m²/kk.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tonteille esitettävä sääntelemätön vuokra vastaa nykyarvoltaan (4/2013) noin 680 euron kerrosneliömetrihintaa ja Hitas-vuokra puolestaan noin 548 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuottoa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen



Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavasta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto



§ 230

Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemän muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien uudelleenmäärittämistä

Pöydälle 02.05.2013

HEL 2013-003040 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemän muun kaupunginvaltuutetun talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä seitsemän muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrausperusteiden uudelleenmäärittämistä kohtuullisemmalle tasolle.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2014 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



kohtuullisempien tontinvuokrien määräytymisperusteiden luomiseen ole tarvetta.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä seitsemän muun kaupunginvaltuutetun kanssa 27.2.2013 (asia 31) tehnyt talousarvioaloitteen kaupungin asuntotonttien maanvuokrausperusteiden uudelleen määrittämiseksi. Aloitetta perustellaan asumiskustannusten alentamisella.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2014 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Talousarvioaloitteen perustelut ilmenevät kokonaisuudessaan talousarvioaloitteesta, joka on liitteenä nro 1.

Vastaus aloitteeseen

Kiinteistölautakunta ottaa jäljempänä lausunnossaan kantaa aloitteen kohdassa 1 esitettyihin asuntotonttien 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 2012 lopulla voimassa hieman yli 5 000 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näistä saatavat maanvuokratulot olivat vuonna 2012 yhteensä noin 94 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.

Tontin laskennallinen hinta määritetään vuokrattavan tontin kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella. Pääomaarvoon 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 pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Käytännössä ARA:n vahvistama tonttien hintataso on tärkein ohje asuntonttien vuokrausperusteita määritettäessä. Kaupunki ei siis itse arvioi vuokrausperusteena käytettäviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuvat Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymän (jäljempänä "HSY") laatimiin hintakäyrästäihin, jotka ARA vahvistaa noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa vuosittain. Käyrästä perustuu HSY:n alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden tonttikauppojen hintatilastoon. Käyrästä hintataso on Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta. Mahdolliset korotukset vuokrausperusteissa noudattavat pääsääntöisesti edellä mainitun hintakäyrästä hintatason kehitystä.

Kaupungin asuntonttien 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 20 % 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.

Arvio talousarvioaloitteen vaikutuksista

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

Asuntonttien 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 asuntotonteilta perimiä vuokria voida pitää nykyisellään kohtuuttomina. Tämä erityisesti huomioiden tontinluovutuksessa 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 seitsemän muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrauserusteiden uudelleenmäärittämistä kohtuullisemmalle tasolle.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2014 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää edellä mainitusta aloitteesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 24.5.2013 mennessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi



02.05.2013

To/14

Liitteet

1 Talousarvioaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 231

Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Kaarela, Malminkartano, Puustellinmäki 33 P 53)

HEL 2013-005917 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F6 R4, Vellikellonpolku 8, Puustellinpolku 10

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin seurakuntayhtymälle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) yleisestä alueesta 33 P 53 liitteenä olevan kartan (NA 52 / 13009) mukaisen noin 1 576 m²:n suuruisen määräalan (osoite Vellikellonpolku 8) seurakuntatiloja varten ajaksi 16.5.2013 – 15.5.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1a

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 395 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 yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 7 462 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 16.5.2013 – 31.12.2013 tulee 4 664 euroa.

1b

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennusta kokonaan tai osittain käytetään asuntona tai muuhun tarkoitukseen kuin seurakuntatiloina.

2

Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu eikä rakennukselle saa korjauslupaa tai alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen tonttiosaston hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä



velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus toimenpiteeseen vuokralaisen kustannuksella 17 §:n 11 ja 12 momentin mukaisesti.

3

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

4

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

5

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien peruskorjaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen julkisivut, vesikaton ja muut ulkorakenteet ja laitteet sekä siistimään pihapiirin kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto järjestää veloitteen täyttämisen toteamiseksi vuokra-alueella katselmuksen vuokralaisen ilmoituksesta. Mainittu velvollisuus katsotaan suoritetuksi, kun rakennuksen julkisivut, vesikatto ja muut ulkorakenteet sekä laitteet on peruskorjattu ja piha siistitty suojelumääräykset huomioiden siten, että rakennus laitteineen ja rakenteineen sekä sen pihapiiri näyttävät kaupunkikuvassa siistiltä ja huolitellulta.

Edellä mainitusta määräajasta huolimatta vuokralainen on velvollinen viipymättä suorittamaan kustannuksellaan sellaiset korjaus- ja muut toimenpiteet, jotka ovat välttämättömiä rakennuksen säilymisen turvaamiseksi.

6

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

7

Muuten noudatetaan omakotialueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom., 3a §, 7 § 1 mom., 11 § 2-4 mom. ja 21 §.



8

Vuokralaisella on kulkuyhteys Vellikellontielle asemakaavassa yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa varten merkityn alueen kautta.

Kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista vuokralainen ja rakennusvirasto sopivat keskenään.

9

Vuokralaisen on korvauksetta sallittava yleinen jalankulku ja polkupyöräily sekä huoltoajo vuokra-alueen kautta.

Kulkuyhteyden sijainnista, rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista vuokralainen ja rakennusvirasto sopivat keskenään.

Samalla lautakunta päätti, ettei sopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

(S0133-116)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueesta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kv

Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin seurakuntayhtymälle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) yleisestä alueesta 33 P 53 liitteenä olevan kartan (NA 52 / 13009) mukaisen noin 1 576 m²:n suuruisen määräalan (osoite Vellikellonpolku 8) seurakuntatiloja varten ajaksi 16.5.2013 – 15.5.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:



1a

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 395 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 yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 7 462 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 16.5.2013 – 31.12.2013 tulee 4 664 euroa.

1b

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennusta kokonaan tai osittain käytetään asuntona tai muuhun tarkoitukseen kuin seurakuntatiloina.

2

Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu eikä rakennukselle saa korjauslupaa tai alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus välittömästi.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen tonttiosaston hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus toimenpiteeseen vuokralaisen kustannuksella 17 §:n 11 ja 12 momentin mukaisesti.

3

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

4

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palovakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

5



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien peruskorjaamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen julkisivut, vesikaton ja muut ulkorakenteet ja laitteet sekä siistimään pihapiirin kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto järjestää veloitteen täyttämisen toteamiseksi vuokra-alueella katselmuksen vuokralaisen ilmoituksesta. Mainittu velvollisuus katsotaan suoritetuksi, kun rakennuksen julkisivut, vesikatto ja muut ulkorakenteet sekä laitteet on peruskorjattu ja piha siistitty suojelumääräykset huomioiden siten, että rakennus laitteineen ja rakenteineen sekä sen pihapiiri näyttävät kaupunkikuvassa siistiltä ja huolitellulta.

Edellä mainitusta määräajasta huolimatta vuokralainen on velvollinen viipymättä suorittamaan kustannuksellaan sellaiset korjaus- ja muut toimenpiteet, jotka ovat välttämättömiä rakennuksen säilymisen turvaamiseksi.

6

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

7

Muuten noudatetaan omakotialueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, 1 ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä, lukuun ottamatta 1 § 3 mom., 3a §, 7 § 1 mom., 11 § 2-4 mom. ja 21 §.

8

Vuokralaisella on kulkuyhteys Vellikellontielle asemakaavassa yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa varten merkityn alueen kautta.

Kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista vuokralainen ja rakennusvirasto sopivat keskenään.

9

Vuokralaisen on korvauksetta sallittava yleinen jalankulku ja polkupyöräily sekä huoltoajo vuokra-alueen kautta.

Kulkuyhteyden sijainnista, rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista vuokralainen ja rakennusvirasto sopivat keskenään.



Samalla lautakunta päättäneen, ettei sopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

(S0133-116)

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa rakennuksen, joka on ollut pitkään Helsingin seurakuntayhtymän vuokraama, ja rakennusta on käytetty lähinnä kerho- ja kokoontumistilana. Rakennus on tarkoitettu myydä vuokralaiselle ja samalla rakennuksen ostajalle vuokrataan määräala 30 vuodeksi.

Esittelijä

Määräalalla sijaitsevan rakennuksen myyntiesitys on tilakeskuksen asiana aiemmin tällä esityslistalla.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.1981 hyväksymän ja 23.7.1981 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 8310 mukaan vuokra-alue on istutettavalla puistoalueella (PI).

Vuokra-alue

Vuokra-alueesta ei ole muodostettu tonttia, vaan pihapiiri on määritelty maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Vuokra-alueen ulkopuolinen korttelialue on yleistä puistoaluetta.

Alueella sijaitseva rakennus

Tonttiosaston käytössä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella on vuonna 1943 valmistunut noin 494 k-m²:n suuruinen kaksikerroksinen seurakuntatilana käytetty rakennus.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vastaavissa tapauksissa käytettyä 30 vuoden vuokra-aikaa.

Määräalan maanvuokra

Maanvuokra esitetään määräytyväksi toteutetun kerrosalan mukaan seuraavasti:



K- m ²	e / k-m ² (ind.100)	e / k-m ² (ind.1889)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1889)
494	16	302	395	7 462
(494 x 16 x 5 % x 18,89)				

Maanvuokraksi on rakennuksen ostajalle ilmoitettu noin 8 000 euroa vuodessa.

Sopimuksen erityisehdot

Koska rakennus sijaitsee puistoalueella, sopimusehdoissa on pyritty varmistamaan sopijapuolten asema rakennuksen mahdollisesti tuhoutuessa siinä tapauksessa, ettei uudelle rakennukselle myönnetä rakennuslupaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueesta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 232

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen naapurikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen lähikortteleita koskevasta
asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Kaava-alueen toimitilatontti (KTY) 20812/3 on yksityisessä omistuksessa ja toimitilatontti 20812/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti yksityiselle toimijalle. Mainitut tontit on rakennettu.

Kaava-alueen kortteliin nro 20811 sijoittuu vanha massiivinen betonirakenteinen talletusvarasto "Bunkkeri", joka on valmistunut 1972. Rakennus on kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin hallintokunnille ja yksityisille toimijoille. Vuokrasopimukset irtisanotaan ennen nyt puheena olevan kaavamuutoksen mukaisen saneeraushankkeen aloittamista. Bunkkerissa tällä hetkellä toimiva Staran työtukikohta siirtyy Jätkäsaarenkallion alueelle rakenteilla oleviin kalliotiloihin. Kalliotilat valmistunevat vuoden 2016 alussa.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi sen, että Bunkkeriksi nimettyyn rakennukseen voidaan sijoittaa monipuolinen palvelukokonaisuus: liikunta- ja kulttuuripalveluja, opetustointia, liiketiloja ja asuntoja. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan julkisten palveluiden monitoimirakennuksena Bunkkeri palvelisi erinomaisesti sekä Jätkäsaarta paikallisesti että kaupunkitasolla koko eteläistä Helsinkiä. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen katolle osoitettu asuinrakennusoikeus (4 800 k-m²) mahdollistaa tavanomaiseen asuntotarjontaan nähden poikkeuksellisten asuntoratkaisujen toteuttamisen, joka osaltaan herättänee mielenkiintoa Jätkäsaaren uutta asuin- ja toimitila-aluetta kohtaan.

Bunkkeri on erittäin suuri julkinen rakennus jopa Helsingin mittakaavassa. Julkisten monikäyttötilojen osuudeksi on



asemakaavassa osoitettu 34 500 k-m². Tästä syystä on asemakaavassa ja hankesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että Bunkkeria lähestyttäessä sen pääsisäänkäynti nousee selkeästi esiin muusta kaupunkirakenteesta. Bunkkerin eteläpuolella oleva Länsisatamankuja on muotoiltava Bunkkerin pääsisäänkäynnin kohdalla selvästi aukiomaiseksi kokonaisuudeksi, jossa on yhtenäinen korkealuokkainen pinnoite. Aukion ja kevyen liikenteen väylien pinnoitteen on jatkuttava myös tontille Bunkkerin ulkoseinään saakka. Tämän onnistumiseksi on suunniteltava huolellisesti Bunkkerin julkisivukorkojen liittyminen luontevasti ympäristön vaihtelevaan korkomaailmaan, kuten eteläpuolen aukioon, sitä kautta Tyynenmerenkatuun ja ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin. Varsinkin eteläpuolella on vältettävä korkoratkaisuja, jotka johtavat portaiden rakentamiseen.

Liikennesuunnittelussa on ratkaistava samaten Bunkkerin lähestyminen. Huoltoajolle on osoitettava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvalliset ja tunnistettavat reitit ja lastin purkupaikat.

Palo- ja pelastustoimelle on oltava selkeät lähestymissuunnat. Sekä pääsisäänkäynnin että asuntojen sisäänkäynnin luokse on osoitettava taksien ja muun henkilöautoliikenteen saatto- ja jättöpaikat. Bunkkerille ja sen eri sisäänkäynneille annettavien osoitteiden on oltava lähestymisen kannalta loogisia.

Bunkkerin ja siihen liittyvien asuntojen toteuttamisesta

Bunkkerin saneeraamista koskeva hankesuunnitelma on parhaillaan valmisteilla kiinteistöviraston tilakeskuksessa. Tilakeskuksen tavoitteena on saattaa hankesuunnitelma kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Bunkkerin saneeraaminen monitoimitaloksi edellyttää merkittäviä investointeja. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 70 - 80 milj. euroa (alv 0 %). Muun ohella korkeista investointikustannuksista johtuen hankkeen rahoitus lieneekin tarkoituksenmukaista järjestää kaupungin budjetin ulkopuolisin varoin. Tällöin kaupunki perustaisi olemassa olevan rakennuksen omistamista ja hallinnointia varten erillisen kiinteistöyhtiön, jolle rakennus (apportina) siirretään. Yhtiö rahoittaisi investoinnit alkuvaiheessa rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla ja saa lainakulujen sekä ylläpitokulujen kattamiseksi tuloja tiloihin vuokralaisiksi tulevilta kaupungin hallintokunnilta sekä mahdollisilta ulkoisilta vuokralaisilta. Lainarahoituksen järjestäminen edellyttänee tällöin kaupungin omavelkaisen takauksen antamista perustettavalle yhtiölle.



Bunkkerin katolle suunniteltujen asuntojen toteuttaminen ja niitä koskeva tontinluovutus edellyttää tavanomaisesta tontinluovutuksesta sekä asuntohankkeiden toteuttamisesta merkittävästi poikkeavaa menettelyä. Asunnoista saatavilla tuloilla voidaan kuitenkin kattaa osa Bunkkerin saneeraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Bunkkerin katolle sijoittuvan asuinrakennusoikeuden luovuttaminen edellyttäneen hyvin laajoja sopimusjärjestelyjä (mm. hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimukset), urakkarajojen tarkkaa määrittelyä sekä erillisen asuntoyhtiön perustamista kaupungin toimesta.

Bunkkerin tontti (20811/1) tulee todennäköisesti luovuttaa edellä mainitulle kiinteistöyhtiölle ja asuntoyhtiölle omistusoikeuksin.

Edellä mainittuja yhtiö- ja omistusjärjestelyjä koskeva asia saatetaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään kevään 2014 aikana, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Bunkkerin saneeraamista koskevan hankesuunnitelman.

Lopuksi

Korttelin nro 20812 (KTY) rakennusoikeutta ja tonttijakoa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tonteille ei siten osoiteta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 4.12.2012
- 2 Kaavakartta
- 3 Kaavaselostus

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen lähikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:



Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Kaava-alueen toimitilatontti (KTY) 20812/3 on yksityisessä omistuksessa ja toimitilatontti 20812/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti yksityiselle toimijalle. Mainitut tontit on rakennettu.

Kaava-alueen korttelin nro 20811 sijoittuu vanha massiivinen betonirakenteinen talletusvarasto "Bunkkeri", joka on valmistunut 1972. Rakennus on kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin hallintokunnille ja yksityisille toimijoille. Vuokrasopimukset irtisanotaan ennen nyt puheena olevan kaavamuutoksen mukaisen saneeraushankkeen aloittamista. Bunkkerissa tällä hetkellä toimiva Staran työtukikohta siirtyy Jätkäsaarenkallion alueelle rakenteilla oleviin kalliotiloihin. Kalliotilat valmistunevat vuoden 2016 alussa.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi sen, että Bunkkeriksi nimettyyn rakennukseen voidaan sijoittaa monipuolinen palvelukokonaisuus: liikunta- ja kulttuuripalveluja, opetustointia, liiketiloja ja asuntoja. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan julkisten palveluiden monitoimirakennuksena Bunkkeri palvelisi erinomaisesti sekä Jätkäsaarta paikallisesti että kaupunkitasolla koko eteläistä Helsinkiä. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen katolle osoitettu asuinrakennusoikeus (4 800 k-m²) mahdollistaa tavanomaiseen asuntotarjontaan nähden poikkeuksellisten asuntoratkaisujen toteuttamisen, joka osaltaan herättänee mielenkiintoa Jätkäsaaren uutta asuin- ja toimitila-aluetta kohtaan.

Bunkkeri on erittäin suuri julkinen rakennus jopa Helsingin mittakaavassa. Julkisten monikäyttötilojen osuudeksi on asemakaavassa osoitettu 34 500 k-m². Tästä syystä on asemakaavassa ja hankesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että Bunkkeria lähestyttäessä sen pääsisäänkäynti nousee selkeästi esiin muusta kaupunkirakenteesta. Bunkkerin eteläpuolella oleva Länsisatamankuja on muotoiltava Bunkkerin pääsisäänkäynnin kohdalla selvästi aukiomaiseksi kokonaisuudeksi, jossa on yhtenäinen korkealuokkainen pinnoite. Aukion ja kevyen liikenteen väylien pinnoitteen on jatkuttava myös tontille Bunkkerin ulkoseinään saakka. Tämän onnistumiseksi on suunniteltava huolellisesti Bunkkerin julkisivukorkojen liittyminen luontevasti ympäristön vaihtelevaan korkomaailmaan, kuten eteläpuolen aukioon, sitä kautta Tyynenmerenkatuun ja ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin. Varsinkin



eteläpuolella on vältettävä korkoratkaisuja, jotka johtavat portaiden rakentamiseen.

Liikennesuunnittelussa on ratkaistava samaten Bunkkerin lähestyminen. Huoltoajolle on osoitettava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvalliset ja tunnistettavat reitit ja lastin purkupaikat.

Palo- ja pelastustoimelle on oltava selkeät lähestymissuunnat. Sekä pääsisäänkäynnin että asuntojen sisäänkäynnin luokse on osoitettava taksien ja muun henkilöautoliikenteen saatto- ja jätöpaikat. Bunkkerille ja sen eri sisäänkäynneille annettavien osoitteiden on oltava lähestymisen kannalta loogisia.

Bunkkerin ja siihen liittyvien asuntojen toteuttamisesta

Bunkkerin saneeraamista koskeva hankesuunnitelma on parhaillaan valmisteilla kiinteistöviraston tilakeskuksessa. Tilakeskuksen tavoitteena on saattaa hankesuunnitelma kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Bunkkerin saneeraaminen monitoimitaloksi edellyttää merkittäviä investointeja. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 70 - 80 milj. euroa (alv 0 %). Muun ohella korkeista investointikustannuksista johtuen hankkeen rahoitus lieneekin tarkoituksenmukaista järjestää kaupungin budjetin ulkopuolisin varoin. Tällöin kaupunki perustaisi olemassa olevan rakennuksen omistamista ja hallinnointia varten erillisen kiinteistöyhtiön, jolle rakennus (apportina) siirretään. Yhtiö rahoittaisi investoinnit alkuvaiheessa rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla ja saa lainakulujen sekä ylläpitokulujen kattamiseksi tuloja tiloihin vuokralaisiksi tulevilta kaupungin hallintokunnilta sekä mahdollisilta ulkoisilta vuokralaisilta. Lainarahoituksen järjestäminen edellyttäne tällöin kaupungin omavelkaisen takauksen antamista perustettavalle yhtiölle.

Bunkkerin katolle suunniteltujen asuntojen toteuttaminen ja niitä koskeva tontinluovutus edellyttää tavanomaisesta tontinluovutuksesta sekä asuntohankkeiden toteuttamisesta merkittävästi poikkeavaa menettelyä. Asunnoista saatavilla tuloilla voidaan kuitenkin kattaa osa Bunkkerin saneeraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Bunkkerin katolle sijoittuvan asuinrakennusoikeuden luovuttaminen edellyttäne hyvin laajoja sopimusjärjestelyjä (mm. hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimukset), urakkarajojen tarkkaa määrittelyä sekä erillisen asuntoyhtiön perustamista kaupungin toimesta.

Bunkkerin tontti (20811/1) tulee todennäköisesti luovuttaa edellä mainitulle kiinteistöyhtiölle ja asuntoyhtiölle omistusoikeuksin.



Edellä mainittuja yhtiö- ja omistusjärjestelyjä koskeva asia saatetaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään kevään 2014 aikana, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Bunkkerin saneeraamista koskevan hankesuunnitelman.

Lopuksi

Korttelin nro 20812 (KTY) rakennusoikeutta ja tonttijakoa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tonteille ei siten osoiteta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.12.2012 (433 §) lähettää Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sitä ympäröiviä kortteleilta koskevan kaavamuutoksen nro 12173 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaavaehdotus mahdollistaa liikunta- ja kulttuurikäyttöön nykyisessä kaavassa osoitetun vanhan talletusvarasto Bunkkerin ottamisen myös opetuskäyttöön. Lisäksi kaava mahdollistaa asuntorakentamista olemassa olevan Bunkkeri-rakennuksen päälle yhteensä 4 800 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteenä nro 1.
Asemakaavakartta on liitteenä nro 2 ja kaavaselostus liitteenä nro 3.

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 28.2.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 2.5.2013 saakka.

Esittelijä toteaa, että lausunto on laadittu kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen yhteistyönä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 4.12.2012
- 2 Kaavakartta
- 3 Kaavaselostus



Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 19.02.2013 § 59

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava-alueen katujen mitoitus on suunniteltava niin, että ajoturvallisuuden vaatimat näkymät, kävely-yhteydet, ajoluiskat sekä pintakuivatuksen vaativat korot on mahdollista toteuttaa kaavan mukaisilla katualueilla.

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

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa(nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen



vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja. Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoiminnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaarella kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualueen tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalin kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä vierailevat laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdettäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessakin tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiseksi.



Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämisohjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saadaan hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaarella että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrokseen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin



soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa joutua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

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

Liikuntalautakunta 29.01.2013 § 5

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaava muutosehdotus mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavien nykyisen asemakaavan mukaisten liikuntapalveluiden lisäksi opetustoimen tilojen sijoittamisen sekä asumisen sijoittamisen rakennuksen katolle. Bunkkerin eteläpuolelle saa sijoittaa Bunkkerin toimintoja palvelevan pihan sekä maanalaista pysäköintiä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksessa Verkkokaupan kortteliin on tehty teknisluonteinen asemakaavamuutos.

Muutosalueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 65 200 k-m², joka jakautuu liikunta-, kulttuuri- ja opetustoimentiloihin (34 500 k-m²), asuntoihin (4 800 k-m²) sekä toimitilakortteliin (25 900 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa asuntojen rakennusoikeuden 4 800 k-m² verran. Bunkkeri on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa. Bunkkerin tarve- ja hankesuunnitelmien laatiminen tapahtuu Tilakeskus-vetoisesti.



Liikuntalautakunta käsitteli Bunkkerin hanketta kokouksessaan 13.12.2011. Lausunnossaan kiinteistövirastolle lautakunta totesi: Nopeasti kehittyvä uusi kaupunginosa ympäristöineen, uusine asukkaineen ja kouluineen edellyttää riittävien liikuntatilojen tarjoamista. Alueen asukasmäärä vastaa pientä suomalaista kaupunkia. Monitoimitalo Bunkkeri palvelee Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille.

Rakennus sijaitsee tulevan Jätkäsaaren liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden. Helsingin alueella on nykyiselläänkin tarvetta Bunkkerin kaltaiselle monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käyttöön. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää terveydenhuoltoa.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 270 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden että kuntouimareiden harjoitustilarvetta.

Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikuntaaktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet.

Tarveselvityksessä on uimahallin osalta saavutettu toivottu vesipinta-ala. Suunnitelmissa on esitetty pääallas, jossa on seitsemän 25 metrin rataa sekä vapaata tilaa myös vesijuoksulle ja vesivoimistelulle. Suunnitelmassa on myös opetusallas, monitoimiallas ja kahluuallas. Allastilat antavat myös hyvät mahdollisuudet vapaamuotoiseen virkistytymiseen ja viihtymiseen uimahalliympäristössä. Hallin jatkosuunnittelussa hankeselvityksen yhteydessä tulee varmistaa, että uimahallin vaatimalle vedenkäsittelylle ja ilmanvaihdolle sekä aputiloille varataan riittävät tilavaraukset.

Bunkkerin liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan telinevoimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun. Viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Tilojen arvioitu käyntimäärä on yli 500 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan verrata liikuntatilojen osalta lähinnä Liikuntamylyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.



Uimahallitilojen ja liikuntatilojen arvioitu vuosivuokra on 2 500 000 euroa. Tämän lisäksi tulevat henkilöstökulut, arviolta 1 500 000 euroa vuodessa. Toiminnan aloittamisen yhteydessä on myös varauduttava vähintään 1 200 000 euron irtokalustus ja varustehankintoihin. Liikuntavirastolla ei ole nykyisentasoisessa raamissa mahdollista järjestellä toimintojaan niin, että Bunkkerille voitaisiin osoittaa sen tarvitsema rahoitus. Hankkeen koko arvioituun kustannukseen on saatava erillismääräraha toteuttamisajankohdan käyttötalouteen sekä tarvittaviin investointeihin.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 37

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Bunkkeriin tulee sijoittumaan liikunta-, kulttuuri - ja opetustoimentiloja ja kattotasolle myös asuntoja. Aiemmissa suunnitelmissa tarkoitus oli sijoittaa bunkkeriin myös peruskoulun tilat, mutta sittemmin hankkeesta on luovuttu ja peruskoululle kerrotaan kaavoitettavan tonttia bunkkerin länsipuolelle. Kaavaselostuksen mukaan bunkkeriin voi jatkossa sijoittua toisen asteen oppilaitos tai yksityinen koulu.

Bunkkerin eteläpuolelle on esitetty koulutiloihin liittyvän pihan rakentamista varten tontti. Pihatontin kohdalla alkaa meritäyttöalue, joka on tutkimusten mukaan pääosin jätetäyttöä. Kaatopaikan kunnostussuunnittelu on kaavaselostuksen mukaan kesken eikä piha-alueen maaperän kunnostusratkaisu ole vielä tiedossa.

Pihatonttia koskevat melusuojausmääräykset ja 20 metrin etäisyysvaatimus Tyynenmerenkatuun nähden. Tyynenmerenkadun liikennemäärän ennustetaan vuonna 2030 olevan 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on matkustajalaivojen kautta kulkevan rekkaliikenteen vuoksi 20 % eli huomattavan korkea. Liikenteen melu ja pakokaasupäästöt heikentävät huomattavasti kadun varren ympäristöolosuhteita. Liikenteen lisäksi aluetta kuormittavat laivojen melu ja päästöt. Ympäristölautakunnan mielestä bunkkerin



02.05.2013

eteläpuolinen Tyynenmerenkatuun rajoittuva alue ei sovellu melulle ja epäpuhtauspäästöille herkkien ryhmien kuten lasten käyttöön, mikä tulee huomioida opetuskäytön suunnittelussa.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 24

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon koskien Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotusta (nro 12173).

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja laajennusta suunniteltaessa on huomioitava, että rakennuksen on täytettävä kokonaisuutena sille asetetut paloturvallisuusmääräykset. Olemassa olevan rakennuksen korkeus on lähes 40 metriä, minkä päälle on suunniteltu jopa kolmikerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennuksen ominaisuuksien johdosta oleellisten paloturvallisuusmääräyksiä, koskien esimerkiksi kantavia rakenteita, uloskäytäviä ja pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksia, vaatimusten toteuttaminen voi ajaa kohtuuttomiin kustannusvaikutuksiin. Ehdotetaan poistettavaksi kaavasta mahdollisuus sijoittaa viitesuunnitelmassa mainittuja townhouse-asuntojen kaltaisia asuntoja Bunkkerin päälle.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.12.2012 § 433

HEL 2011-005972 T 10 03 03

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

Alvno

F102012566



Ksv 0846_4, Tyynenmerenkatu 11 - 13, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.12.2012 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontin 2 ja korttelin 20812 sekä katualueiden (muodostuu uusi kortteli 20821) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti antaa seuraavan jatkosuunnitteluohjeen: Nähtävillä olon yhteydessä tutkitaan puurivin tai muun istutuksen osoittamista Rionkadulle ja mikäli tarpeen katualueen ulottamista kaava-alueeseen

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Käsittely

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Mari Holopaisen vastaehdotus: Nähtävillä olon yhteydessä tutkitaan puurivin tai muun istutuksen osoittamista Rionkadulle ja mikäli tarpeen katualueen ulottamista kaava-alueeseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen ilman äänestystä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / talous, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / geo, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135



anna.nervola(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / melu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Pia Sjöroos, arkkitehti, puhelin: 310 37281

pia.sjoroos(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / infra, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi



§ 233

Teollisuustontin osien myyminen Espoon Friisinmäestä

HEL 2013-005648 T 10 01 01 01

Friisinmäentie (9) ja Masalankuja (4b), Espoo

Päätös

Lautakunta päätti myydä Espoon kaupungille 393 000 euron yhteiskauppahinnasta rasituksista vapaana noin 3 852 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Alberga 49-452-2-1313 ja noin 78 m²:n suuruisen määräalan M101 kiinteistöstä K127T3 49-452-2-970, molemmat Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä, seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
2. Kumpikin osapuoli vastaa määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti.
3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tom Qvisen, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Espoon Ostopäätös

Otteet

Ote
Espoon kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen myydä Espoon kaupungille 393 000 euron yhteiskauppahinnasta rasituksista vapaana noin 3 852 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Alberga 49-452-2-1313 ja noin 78 m²:n suuruisen määräalan M101 kiinteistöstä K127T3 49-452-2-970, molemmat Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä, seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
2. Kumpikin osapuoli vastaa määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti.
3. Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja, jotka ilmenevät liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Esittelijä

Kiinteistötiedot

Myytävät määräalat sijaitsevat Nihtisillan ja Etelä-Leppävaaran välisellä Friisinmäen alueella Turunväylän ja Friisinmäentien välisellä alueella. Kolmen määräalan yhteispinta-ala on noin 3 930 m² ja ne ovat alavaa entistä peltoa. Alueen läheisyyteen, sen länsipuolelle kaavaillaan uutta ns. Turvesolmun eritasoliittymää sekä siihen liittyvää pienehköä liike-, toimisto- ja toimitila-aluetta.

Rakentamattomat määräalat on voimassa olevassa, vuonna 1990 vahvistuneessa asemakaavassa osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jonka rakennustehokkuus e on 0,50. Määräalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 965 k-m². Määräalat muodostavat vajaat 30 % vajaasti rakennetusta ohjeellisesta tontista 54154-2, jonka omistus on pirstoutunut.

Määräalojen sijaintikartta ja asemakaavaote ovat liitteenä nro 2.

Käydyt neuvottelut

Espoon kaupungin Tonttiyksikön kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen 393 000 euron kauppahinnasta, mikä vastaa 200 euroa/k-m². Espoon kaupunki on omalta osaltaan hyväksynyt kaupan Tonttipäällikön päätöksellä 22.4.2013 § 130. Päätös on liitteenä nro 3. Kauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää Helsingin kannalta hyväksyttävänä ja määräalojen käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut



Määräalat ovat erillisinä Helsingin muusta maaomaisuudesta sijaitsevia palstoja. Ne muodostavat vajaat 30 % ohjeellisesta tontista, joka pirstoutuneen ja hajanaisen omistuksen sekä omistajien erilaisten tavoitteiden vuoksi on jäänyt toteutumatta. Pirstoutuneen maanomistuksen vuoksi potentiaalinen ostajakunta on jäänyt suppeaksi ja myyntimahdollisuudet heikoiksi. Samasta syystä myös alueen kaavallinen kehittäminen olisi vaikeata ja vaatisi Helsingiltä mahdollisiin, mutta epävarmoihin hyötyihin nähden huomattavaa panostusta.

Esittelijä pitää edellä mainitun perusteella määräälojen myyntiä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tom Qvisen, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Espoon Ostopäätös

Otteet

Ote
Espoon kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 234

Esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien myymiseksi hintakilpailulla sekä varausten jatkaminen

HEL 2013-005370 T 10 01 01 01

Päätös

A

Lautakunta päätti jatkaa seuraavien pääosin omakoti- ja useamman asunnon pientalotonttien varausaikaa 31.12.2013 saakka vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa varten:

- 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tontti 24 (91-34-21-24)
- 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin 36110 tontit 1 ja 9, korttelin 36113 tontti 1 sekä korttelin 36118 tontit 1-4 (91-36-110-1 ja 9, 91-36-113-1 sekä 91-36-118-1, 2, 3 ja 4)
- 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38113 tontti 59 (91-38-113-59)
- 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40028 tontti 18, korttelin 40043 tontti 8 sekä korttelin 40099 tontit 3 ja 9 (91-40-28-18, 91-40-43-8, 91-40-99-3 ja 9)
- 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41207 tontit 12 ja 13 (91-41-207-12 ja 13)
- 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kurkimäki) korttelin 47090 tontti 6 (91-47-90-6).

Samalla lautakunta päätti, että mainitut tontit luovutetaan hintakilpailulla.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että seuraavat tontit varattaisiin 31.12.2014 saakka luovutettaviksi hintakilpailulla vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon

- 27. kaupunginosasta (Vanhakaupunki) korttelin 27925 tontti 4 (91-27-295-4)
- 47. kaupunginosasta (Mellunkylä, Vesala) korttelin 47105 tontti 14 (91-47-105-14).



Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa B mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut, päättämään myyntiesitteestä sekä tontinluovutuksen ehdoista sekä ratkaisemaan kilpailut.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa A mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut sekä hyväksymään näitä koskevat myyntiesitteet.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa B mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut sekä hyväksymään näitä koskevat myyntiesitteet edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy kyseisen päätösehdotuksen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartat
- 2 Tonttien perustiedot

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupungin sisäiset

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen jatkaa seuraavien pääosin omakoti- ja useamman asunnon pientalotonttien varausaikaa 31.12.2013 saakka vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa varten:

- 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tontti 24 (91-34-21-24)
- 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin 36110 tontit 1 ja 9, korttelin 36113 tontti 1 sekä korttelin 36118 tontit 1-4 (91-36-110-1 ja 9, 91-36-113-1 sekä 91-36-118-1, 2, 3 ja 4)



- 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38113 tontti 59 (91-38-113-59)
- 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40028 tontti 18, korttelin 40043 tontti 8 sekä korttelin 40099 tontit 3 ja 9 (91-40-28-18, 91-40-43-8, 91-40-99-3 ja 9)
- 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41207 tontit 12 ja 13 (91-41-207-12 ja 13)
- 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kurkimäki) korttelin 47090 tontti 6 (91-47-90-6).

Samalla lautakunta päättäne, että mainitut tontit luovutetaan hintakilpailulla.

B

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että seuraavat tontit varattaisiin 31.12.2014 saakka luovutettaviksi hintakilpailulla vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon

- 27. kaupunginosasta (Vanhakaupunki) korttelin 27925 tontti 4 (91-27-295-4)
- 47. kaupunginosasta (Mellunkylä, Vesala) korttelin 47105 tontti 14 (91-47-105-14).

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa B mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut, päättämään myyntiesitteestä sekä tontinluovutuksen ehdoista sekä ratkaisemaan kilpailut.

C

Lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa A mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut sekä hyväksymään näitä koskevat myyntiesitteet.

Edelleen lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään edellä päätösehdotuskohdassa B mainittuja tontteja koskevat hintakilpailut sekä hyväksymään näitä koskevat myyntiesitteet edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy kyseisen päätösehdotuksen.

Tiivistelmä



Kaupunki on tontinluovutuksissa noudatetun käytännön mukaan myynyt asuntotontteja hintakilpailulla vain poikkeustapauksissa. Yleensä myytävät asuntotontit ovat kooltaan isoja kerrostalotontteja, jotka sijoittuvat keskeisille paikoille kantakaupunkiin tai meren läheisyyteen.

Tontinluovutustapojen monipuolistamiseksi esitetään nyt, että yhteensä 18 pientalotonttia luovutettaisiin hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Kilpailut olisivat avoimia kaikille, mutta tonttien koosta johtuen tonteista kiinnostuneita olisivat todennäköisesti omatoimiset rakentajat/rakennuttajat ja ryhmärakennuttajat sekä pienet rakennusalan yritykset, joista Helsingissä on pula.

Kiinteistölautakunnalle esitetäänkin, että jo aiemmin varattuna olleen 16 pientalotontin varausta jatkettaisiin hintakilpailujen järjestämiseksi. Näille tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 120 asuntoa (13 000 k-m²). Tontit sijoittuvat Pakilan, Viikin Viikinmäen, Malmin, Suutarilan, Suurmetsän sekä Mellunkylän kaupunginosaan.

Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus varaisi kaksi tonttia hintakilpailun järjestämistä varten. Toinen tonteista sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla paikalla vastapäätä voimalamuseota Vanhassakaupungissa. Tontti on merkitty AKLH-tontiksi ts. tontti kuuluu asuin- ja hotellirakennusten sekä muiden matkailua palvelevien majoitusrakennusten korttelialueeseen, mutta tontin rakennusoikeus voidaan kokonaisuudessaan käyttää asumiseen. Toinen myytäväksi esitettävä tontti sijaitsee Vesalan pientaloalueella, jossa se on aikoinaan toiminut päiväkotitonttina, mutta on nykyään osoitettu asutokäyttöön tontille laaditun kaavamuutoksen kautta. Päiväkotirakennus on purettu, eikä tonttiin kohdistu nykyisellään minkäänlaisia varauksia.

Myytäväksi esitettävät tontit ovat pieniä tai pienehköjä eikä näiden tonttien myynnillä liene juuri merkitystä po. alueiden asutokannan alueellisten rahoitus- ja hallintamuotojakaumien osalta. Mainitut varaukset ja niiden perusteella järjestettävät hintakilpailut monipuolistaisivat kaupungin tontinluovutustapoja ja lisäisivät omatoimiseen sekä pienille rakennusalan toimijoille suunnattua tonttitarjontaa. Edelleen tonttien myyminen tukisi kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Esittelijä

Yleistä

Kaupunki on tontinluovutuksissa noudatetun käytännön mukaan myynyt asuntotontteja hintakilpailulla vain poikkeustapauksissa.



Yleensä myytävät asuntotontit ovat kooltaan isoja kerrostalotontteja, jotka sijoittuvat keskeisille paikoille kantakaupunkiin tai meren läheisyyteen. Hankkeiden suuri koko ja yleensä korkeaksi nouseva tontin hinta rajoittaa omatoimisten rakentajien/rakennuttajien sekä pienten rakennusalan toimijoiden mahdollisuuksia osallistua tällaisiin kilpailuihin.

Tontinluovutustapojen monipuolistamiseksi esitetään nyt, että yhteensä 18 pientalotonttia (omakoti, paritalo- ja rivitalo/pienkerrostalo) luovutettaisiin hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Kilpailut olisivat avoimia kaikille, mutta tonttien koosta johtuen tonteista kiinnostuneita olisivat todennäköisesti omatoimiset rakentajat/rakennuttajat ja ryhmärakennuttajat sekä pienet rakennusalan yritykset, joista Helsingissä on pula.

Kilpailujen ja mahdollisten myyntien osalta on tarkoitus toimia nopealla aikataululla siten, että tontit laitetaan julkiseen myyntiin mahdollisimman nopeasti sen jälkeen, kun varauspäätökset on tehty. Tavoitteena on saada tonttikaupat tehtyä vuoden 2013 aikana.

Varaukset alueittain

Jäljempänä on käsitelty nyt esitettävät varausten jatkot/muutokset ja uudet varaukset alueittain.

Tonttien sijaintikartat ja asemakaavakartat ovat liitteenä nro 1 ja yhdistelmä tonttien perustiedoista on liitteenä nro 2.

Pakila

Asuinpientalotontti (A) 34021/24 osoitteessa Solakalliontie 5 a on ollut varattuna 31.12.2012 saakka omatoimista rakennuttamista varten. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, mutta tontti on rakentamisen kannalta erittäin haasteellinen maasto-olosuhteidensa vuoksi. Tontti soveltunee paremmin myytäväksi kuin vuokrattavaksi hartiapankkirakentamiseen.

Viikinmäki

Viikinmäessä Henrik Lättiläisen kadun varrella sijaitsevat asuntotontit 36110/1 ja 9 sekä Ristiretkeläisenkadun varrella sijaitseva asuntotontti (A) 36113/1 sisältyivät kiinteistölautakunnan vuonna 2008 järjestämään Viikinmäen länsiosan tontinluovutuskilpailuun, jossa kaupunginvaltuusto oli oikeuttanut kiinteistölautakunnan myymään tontit parhaimmat suunnitelmat laatineille kilpailijoille. Kilpailu pohjautui kaupungin etukäteen päättämiin tonttien myyntihintoihin ja myyntiehtoihin sekä kiinteistölautakunnan 4.3.2008 hyväksymään kilpailuohjelmaan. Kilpailu toteutettiin ensisijaisesti rakennusliikkeille ja



rakennuttajille suunnattuna ilmoittautumiskutsukilpailuna. Kilpailuun sisältyneestä viidestä tontista kuitenkin vain kahdelle saatiin ehdotukset. Yksi tontti (36110/1) päätettiin myydä omatoimiseen ryhmärakentamiseen ja toinen tontti (36110/9) pienehkölle rakennusliikkeelle. Sittemmin kävi kuitenkin niin, että kumpikin ostajakandidaatti perääntyi hankkeesta, jolloin tontit jäivät kaupungin omistukseen ja odottamaan uuden tontinluovutus- tai tarjouskilpailun järjestämistä.

Viikinmäen Ristiretkeläisenkadun varren asuntotontit (A) 36118/1-4 sisältyivät kaupungin jo vuonna 2006 järjestämään laatukilpailuun, jonka voitti VVO Rakennuttaja Oy. Omistusasuntomarkkinoiden häiriöstä vuonna 2008 johtuen VVO Rakennuttaja ei pystynyt käynnistämään tätä pientalohanketta ja seuraavana vuonna varauksensaaja muutti toimintastrategiaansa. Se ilmoitti kaupungille luopuvansa kaikesta omistusasuntotuotannosta. Kaupunginhallitus merkitsi vuonna 2011 edellä kerrotut tontinvaraukset ja niitä koskeneen rakennuttamissopimuksen rauenneeksi ja samalla se oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään tonteista uuden tarjouskilpailun, päättämään kilpailuohjelmasta sekä valitsemaan kilpailun voittajan, jolle tontit esitetään myytäväksi. Tehdyn päätöksen mukaisesti tontit varattiin hintakilpailulla myytäväksi vapaa-rahoitteiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Varaus ulottui 31.12.2012 saakka, mutta uutta kilpailua ei ole annetun määräajan puitteissa järjestetty.

Edellä kerrotut Viikinmäen tontit 36110/1 ja 9 ovat varsin pieniä tontteja, mutta ne olisi hyvä saada rakenteille, jotta Viikinmäen eteläosa saataisiin valmiiksi. Tontit 36118/1-4 soveltuvat erinomaisesti myytäväksi muun muassa jylhän sijaintinsa ja hienojen näköalojensa vuoksi. Tontit ovat reunatontteja Vantaanjoen rantatörmällä. Tontti 36113/1 on myös reunatontti ja se viettää länteen ja Vantaanjoelle. Sekin soveltuu erinomaisesti myytäväksi.

Viikinmäen länsiosaan on laadittu rakentamistapaohje, joka on syytä sisällyttää tonttien myyntiehtoihin.

Malmi

Erillispientalojen tontti (AO) 38113/59 osoitteessa Tukkisillanpolku 4 on ollut varattuna 31.12.2012 asti omatoimista rakennuttamista varten. Tontille on merkitty rakennusalat kahta erillistaloa varten. Tontin alue on entistä asemakaavan mukaista puistoa, joka kaavamuutoksella on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Nyt tontti esitetään myytäväksi hintakilpailulla.

Suutarila



Suutarilan ns. useamman asunnon tontit 40043/8, 40099/3 ja 9 ovat olleet varattuina 31.12.2012 saakka omatoimista rakennuttamista varten. Osoitteessa Böstaksentie 4 oleva rivitalotontti (AR) 40028/18 on ollut varattuna Honkarakenne Oyj:lle vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2012 saakka, mutta yhtiöstä saadun tiedon mukaan varausta ei ole tarpeen jatkaa. Kaikki edellä luetellut tontit kiinnostanevat eniten pieniä tai keskisuuria rakennusliikkeitä, mutta toisaalta myynti ei rajoita kenenkään tonteista kiinnostuneen mahdollisuutta tehdä tonteista omaa ostotarjousta ja siten saada tontit omistukseensa.

Jakomäki

Jakomäen tontit 41207/12 ja 13 ovat olleet varattuina 31.12.2012 saakka omatoimista rakennuttamista varten. Kummallekin tontille voi rakentaa kaksi asuntoa eli kummallekin tontille voi rakentaa noin 200 neliön suuruisen paritalon. Tontit sijaitsevat rinnemaastossa kerrostalotonttien välittömässä läheisyydessä. Tonteille on laadittu koelaskentana tonttijaon muutos, jossa nämä kaksi tonttia on muutettu kolmeksi rakennusoikeudeltaan 138 neliön suuriseksi omakotitalotontiksi. Perinteisesti omakotitalotontit ovat olleet kysytympiä kuin paritalotontit, joten näitä Louhikkotien tontteja on tarkoitus ensisijaisesti markkinoida ja kaupata omakotitalotontteina.

Kurkimäki

Kurkimäessä on aikoinaan tehty asemakaavan muutos, jossa entisestä seurakuntatalolle suunnitellusta tontista tehtiin uusi asuntotontti 47090/6. Kaupunki on aluevaihdolla hankkinut tämän uuden asuntotontin omistukseensa. Vuonna 2000 kaupunki tarjosi tonttia omatoimiseen ryhmärakentamiseen, mutta sille ei löytynyt ottajaa. Vuonna 2010 tontti päätettiin varata 31.12.2012 saakka omatoimista rakennuttamista varten. Nyt tämä AKR-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 neliötä ja jolle voi rakentaa useampia asuntoja, esitetään uudelleen varattavaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, mutta myöhemmin luovutettavaksi myymällä korkeimman hintatarjouksen tekeväälle taholle.

Vanhakaupunki

Kaupunki omistaa osoitteessa Hämeentie 176 AKLH-merkinnällä varustetun rakentamattoman tontin 27925/4, joka sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla paikalla Helsingin kaupungin syntysijoilla. AKHL-merkintä tarkoittaa asuin- ja hotellirakennusten sekä muiden matkailua palvelevien majoitusrakennusten korttelialuetta, mutta kaavoitustoimelta saadun tiedon mukaan tontin 540 neliön suuruinen rakennusoikeus voidaan kokonaisuudessaan käyttää



asuntorakentamiseen. Tontti soveltuu luovutettavaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Vesala

Vesalan pientaloalueella vaille käyttöä jäänyt päiväkotitontteineen on kaavoitettu asemakaavan muutoksella rakennusoikeudeltaan 576 neliön suuruiseksi asuinpientalotontiksi 47105/14. Kaavassa on määräys, jonka mukaan asuntojen keskikoon on oltava vähintään 140 k-m². Tontille voidaan tämän mukaan rakentaa yhteensä neljä asuntoa. Tontti, joka sijaitsee osoitteessa Jäkäränkuja 2, on rakentamaton eikä siihen kohdistu varauksia. Tontti myytäisiin tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Lautakunta voi päättää vuoden jatkoista

Kaupunginhallitus päätti 12.2.2007 (186 §) oikeuttaa lautakunnan jatkamaan kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään.

Vuoden 2012 lopussa päättyneet varaukset on kaikki tehty tai niitä on jatkettu tuohon ajankohtaan asti kaupunginhallituksen päätöksillä, joten lautakunta on oikeutettu jatkamaan näitä ja myös jo aiemmin päättyneitä varauksia 31.12.2013 saakka.

Esittelijän käsityksen mukaan päätösehdotuksessa mainittujen tonttien varausaikoja on perusteltua jatkaa vuodella ja samalla esittää kahta uutta tonttia varattavaksi 31.12.2014 saakka vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten.

Lopuksi

Esittelijä pitää nyt käsiteltävien hintakilpailujen järjestämistä perusteltuna. Myytäväksi esitettävät tontit ovat pieniä tai pienehköjä eikä näiden tonttien myynnillä liene juuri merkitystä po. alueiden asuntokannan alueellisten rahoitus- ja hallintamuotojakaumien osalta. Mainitut varaukset ja niiden perusteella järjestettävät hintakilpailut monipuolistaisivat kaupungin tontinluovutustapoja ja lisäisivät omatoimiseen sekä pienille rakennusalan toimijoille suunnattua tonttitarjontaa. Edelleen tonttien myyminen tukisi kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista. Kiinteistötoimelle asetettu maanmyyntitavoite vuodelle 2013 on 85 miljoonaa euroa.

Tontit, joita ei mahdollisesti saada myytyä nyt puheena olevien hintakilpailujen yhteydessä, on tarkoitus siirtää ns. jatkuvaan tonttihakuun, jolloin tontit julkaistaan tonttiosaston Internet-sivuilla ja



tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa. Tontinvarauksesta päättää tällöin kiinteistölautakunta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartat
- 2 Tonttien perustiedot

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupungin sisäiset



02.05.2013

Vp/5

§ 235

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 22.4. - 2.5.2013 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	90, 91
Tonttiosaston osastopäällikkö	61, 62
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	73 - 76
Tonttiosaston maanhankintatoimiston toimistopäällikkö	96 - 105

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Teuvo Sarin

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



02.05.2013

Vp/6

§ 236
Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Teuvo Sarin

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



02.05.2013

Vp/7

§ 237

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Teuvo Sarin

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



02.05.2013

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Das Bhowmik

Tuomas Rantanen

Tapio Klemetti

Mari Rantanen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 10.05.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



02.05.2013

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 205 - 210, 216 - 219, 222 - 223, 226, 229 - 230, 232, 234, 236 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 213 (OSITTAIN), 214, 225, 235, 237 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 211, 212, 215, 220, 221, 224, 227, 228, 231, 233 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



02.05.2013

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja



02.05.2013

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

4

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 213 (OSITTAIN) §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



02.05.2013

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos 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



02.05.2013

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 lähettämistä, 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 arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

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 kohdista 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



02.05.2013

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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



02.05.2013

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.