



13.06.2013

Kokousaika 13.06.2013 klo 16:00 - 17:10

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

Läsnä

Jäsenet

Pakarinen, Pia	puheenjohtaja
Das Bhowmik, Elina	paitsi 334 §
Hytti, Antti	300 - 336 §, klo 16:13 - 17:10
Klemetti, Tapio	
Pihlaja, Kirsi	
Rantanen, Mari	
Rantanen, Tuomas	
Sademies, Olli	

Muut

Kousa, Tuuli	kaupunginhallituksen edustaja
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
	300 - 336 §, klo 16:06 - 17:10
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Vähäaho, Ilkka	osastopäällikkö
	298 - 309 §, klo 16:00 - 16:24
Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Metsäranta, Markku	vs. tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies

Puheenjohtaja

Pakarinen	298 - 333 ja 335 - 336 §
Sademies	334 §

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö	Stauffer
	§ 298 - 300 ja 331 - 336
Geotekninen osasto	Vähäaho
	§ 301



13.06.2013

Tilakeskus

Tonttiosasto

Metsäranta

§ 302 - 309

Tuuttila

§ 310 - 330

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



13.06.2013

§	Asia	
298	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
299	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
300	Vp/3	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Veturitien liikennesuunnitelmasta
301	Geo/1	Geotekniset pohjatutkimuspalvelut vuodelle 2013
302	Tila/1	Eesitys kaupunginhallitukselle Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
303	Tila/2	HOAS Hermannin kehitysvammaisten asuntoryhmän hankesuunnitelman hyväksyminen ja huonetilojen vuokraaminen HOAS:lta
304	Tila/3	Paloheinän ala-asteen korjaustöiden teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen
305	Tila/4	Siilitien peruskoulun pohjaviemärin, salaojen, vesikatteen ja kosteusvaurioiden korjaustöiden hankesuunnitelman ja rakennuttamistarjousten hyväksyminen
306	Tila/5	Siltamäen palvelukodin päärakennuksen sekä sauna- ja navettarakennusten kattojen ja julkisivujen korjaustöiden hankesuunnitelman sekä urakan hyväksyminen
307	Tila/6	Naulakallion hoitokotien toimistorakennuksen Villa Kastellin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
308	Tila/7	Metropolia AMK:n vesikaton korjaushankkeen rakennuttamisen tilaaminen
309	Tila/8	Osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitsevien tilojen vuokrasopimusten yhdistäminen
310	To/1	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen (Suutarila, tontti 40148/3)
311	To/2	Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)
312	To/3	Teollisuustonttien vuokraaminen Velox Logistiikka Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Suutarila, tontit 40198/4 ja 5)
313	To/4	Asuinrakennusten tontin (AKR) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin



13.06.2013

		Asumisoikeus Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45156/7) sekä kyseiselle tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen
314	To/5	Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Laakso, tontti 18604/3)
315	To/6	Tontin vuokraaminen bio- ja maakaasun tankkausasemaa varten (Sörnäinen, tontti 10273/23)
316	To/7	Alueen vuokraaminen miehittämättömän moottoripolttoaineen jakelulaitteen pitämistä varten (Jakomäki, tontti 41220/2)
317	To/8	Määräalan vuokraaminen Alfmix Oy:lle Ormuspellon teollisuusalueelta (Malmi, tontti 38098/1)
318	To/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Keskuspuiston keskiosan (Pirkkolan liikuntapuisto ja Maunulan puisto) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12185
319	To/10	Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30010 tontin 4 myyminen
320	To/11	Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen vesialueesta Helsingin Työväenyhdistys ry:lle kelluvaa ravintolaa varten (Eläintarhanlahti)
321	To/12	Suomen elokuvasäätiön tontinvuokrauksen jatkaminen (Katajanokka, tontti 8189/2)
322	To/13	Kiinteistölautakunnan lausunto ja esitys kaupunginhallitukselle Munkkiniemen erityisasumisen (AS) tontin 30098/6 osan varaamiseksi Ruissalo Säätiölle vanhusten palvelutalon laajennusta varten (Munkkiniemi, osa tontista 30098/6)
323	To/14	Esitys kaupunginhallitukselle suunniteltujen urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tonttien varaamiseksi Arcada-säätiölle ja OP-Pohjola-ryhmän yhtiöille perustettavien yhtiöiden lukuun (Hermanni, suunnitellut tontit 21677/5 ja 6)
324	To/15	Kahden maanvuokrasopimuksen muuttaminen Viikin entiseltä puhdistamoalueelta
325	To/16	Esitys kaupunginhallitukselle Vasikkaluodon varaamiseksi Widablickin kannatusyhdistys ry:lle partiotoiminnan suunnittelua varten (Vartiosaari)
326	To/17	Erityisasumisen tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hermanni, tontti 21005/2)



13.06.2013

327	To/18	Töölönlahden maanalaisen alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1:lle (Töölönlahden yleinen katualue)
328	To/19	Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Suezinpuistolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20804/2)
329	To/20	Rakennuksen arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä (Pakila, tontti 34177/3)
330	To/21	Viiden kaupunkipientalotontin (omakotitalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10590/4 - 8)
331	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
332	Vp/5	Pyydetyt kaavalausunnot
333	Vp/8	Puheenjohtajan valinta
334	Vp/9	Puheenjohtajan virkamatka Turkuun
335	Vp/6	Viraston tiedotuksia
336	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 298

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Mari Rantasen (varalla Hytti) ja Klemetin (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet M. Rantasen (varalla Hytti) ja Pihlajan (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



13.06.2013

Vp/2

§ 299

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Lautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 300

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Veturitien liikennesuunnitelmasta

HEL 2013-004742 T 08 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Veturitien liikennesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Suunnitelman yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Liikennesuunnitelmassa Länsi-Pasilan reunaa seuraava Veturitie siirretään nykyistä idemmäksi junaradan viereen. Veturitiestä tulee Keski-Pasilan halki kulkeva pääkatu, joka yhdistää Hakamäentien Nordenskiöldinkatuun ja Teollisuuskatuun. Veturitien kaukalo- ja tunneliosuuksien yhteispituus on 461 metriä, josta Keski-Pasilan tornialueen kohdalla on suunnitelmassa esitetty 264 metriä pitkä betoninen liikennetunneli. Koko Veturitielle kohdistuvaksi liikennemääräksi on arvioitu vuodelle 2035 ennustetuista liikennemääristä seuraavaa:

- välillä Nordenskiöldinkatu-Pasilankatu noin 32 000 ajon./vrk
- välillä Pasilankatu-Teollisuuskatu noin 4 000 ajon./vrk pinnassa ja 26 000 ajon. tunnelissa
- välillä Teollisuuskatu-Radiokatu noin 50 000 ajon./vrk
- välillä Radiokatu-Hakamäentie noin 55 000 ajon./vrk.

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu käynnistyi alkuvuodesta 2011. Veturitien rakentaminen on aikataulullisesti sidoksissa Keskustakorttelin rakentamisen kanssa.

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki ovat solmineet Keski-Pasilan maankäytön periaateratkaisusta aiesopimuksen 30.12.2002. Sopimuksessa on sovittu Keski-Pasilan maankäytön suunnitteluperiaatteiden ja yhteistyön lisäksi muun muassa alueelle tulevan uudis- ja lisärakennusoikeuden jakamisesta, alueluovutuksissa noudatettavista periaatteista ja kunnallistekniikan toteuttamis- ja kustannusvastuusta sekä kansirakentamisesta.

Valtio omistaa pääosan Keski-Pasilan maa-alueista. Valtion maanomistus sopimusalueesta on noin 84 % ja kaupungin noin 16 %. Helsingin kaupunki omistaa noin 30 hehtaarin suuruisen alueen, joka



rajautuu Länsi-Pasilan puoleiseen reunaan. Sopimusaluetta kehitetään kokonaisuutena omistusrajoista riippumatta.

Sopimusalueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden jakaminen ja maa-alueiden luovutusperiaatteet

Sopimusalueelle kaavoitettava uudis- ja lisärakennusoikeus jaetaan edellä mainitun sopimuksen mukaan valtion ja kaupungin kesken siten, että kumpikin sopimusosapuoli saa ensin nykyistä maanomistustaan vastaavan suhteellisen osuuden sopimusalueelle tulevasta uudis- ja lisärakennusoikeudesta.

Siltä osin kuin sopimusalueen maanvarainen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 kem² ylitys jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että valtion osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Keski-Pasilan osayleiskaava-alueelle on rakennusoikeuden kokonaismääräksi arvioitu 560 000 kem², josta kaupungin osuus edellä kuvatus laskentaperiaatteen mukaisesti on noin 145 000 kem².

Liikennesuunnitelman rakentamiskustannukset ja laaditut kustannusarviot

Veturitien liikennesuunnitelman mukaan rakentamiskustannusten on arvioitu olevan 140 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Kustannusarviot sisältävät Nordenskiöldinkadun ja Hakamaentien välisen katuosuuden.

Esitetyt rakentamiskustannukset pohjautuvat osin liikennesuunnitelmasta laadittuihin rakenneteknisiin konsulttitöihin. Laadituista kustannusarvioista ei kuitenkaan käy selville tarkemmin kustannuslaskennan laskentaperusteita ja -rajauksia, jolloin rakennuskustannusten ja siten kokonaisinvestoinnin luotettavuutta on vaikea arvioida. Tältä osin liikennesuunnitelman rakennuskustannuksiin sisältyy epävarmuutta.

Kustannuslaskennassa tulisi ottaa huomioon erityisesti vaativista olosuhdetekijöistä johtuvia varauksia teknisiin ja taloudellisiin riskeihin sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin sekä arvioida vaikutuksia toteutusaikatauluihin. Vaativat olosuhdetekijät vaikeuttavat toteuttamista ja nostavat rakentamiskustannuksia. Vaativia olosuhdetekijöitä ovat esimerkiksi tunnelin toteuttamisessa huono maaperä (laaja pehmeikköalue), vilkas rautatieliikenne (ahdas rakennuspaikka, rakentamisen vaiheistus) sekä tunnelin välittömässä yhteydessä olevat puupaalujen varaan perustetut suojellut rakennukset (pohjaveden hallinta). Veturitien maaperä on pilaantunut. Senaatti vastaa pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista ja näitä kustannuksia ei ole huomioitu tässä kustannusarviossa. Kustannusarviointissa tulisi huomioida myös liikennesuunnitelmasta aiheutuvat välilliset kustannukset, joilla voi olla suurikin merkitys



kokonaisinvestoinnille. Tällaisia ovat muun muassa valvonta, käyttö- ja ylläpitoluonteiset kustannukset sekä mahdollisesti näiden järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

Rautatieläisenkadun jatketta pääradan alitse sekä sen teknistä toteutettavuutta ja kustannusvaikutusta tulee tarkastella myös jatkosuunnittelussa. Nyt esitettyä 20 miljoonaa euroa (alv. 0 %) rakentamiskustannusta voidaan pitää ilman tarkempia tietoja osin epävarmana ja alhaisena.

Liikennesuunnitelman tulee mahdollistaa ympäröivän maankäytön vaihteittainen toteuttaminen. Liikennesuunnitelman liikennetekninen toimivuus, liikenteen häiriöherkkyys ja ruuhkatilanteiden hallinta tulee varmistaa tarkasti jatkosuunnittelussa.

Liikennesuunnitelma ja maankäytön kaavataloudellisuus

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon liikennesuunnitelmavaihtoehtojen vaikutukset myös maankäytöllisestä näkökulmasta. Liikennesuunnitelmasta itsessään kohdistuu kaupungille raskaita investointeja, ja liikennesuunnitelma vaikuttaa myös maankäytön tehokkuuteen ja sitä kautta rakennusoikeuden luovutuksesta saataviin tuloihin. Kaavataloudellisessa mielessä tulee myös alueen maankäytöllinen hyöty olla osoitettavissa. Alueelta rakennusoikeuden luovutuksesta saatavien tulojen ja liikennesuunnitelmasta aiheutuvien menojen tulee olla oikeasuhtaisia, jotta raskaita investointeja voidaan perustella. Kaupungille kohdistuu myös tavanomaisen infrarakentamisen (kadut, puistot, johtosiirrot jne.) kustannukset.

Maankäytöllisen hyödyn mahdollistamiseksi tulee Pasilan alueen jatkosuunnittelussa pyrkiä varmistamaan toteuttamiskelpoinen ja tiivis ympäröivä maankäyttö suhteessa valittuun liikennesuunnitelmaan. Samanaikaisesti tulee tarkastella myös mahdollisuuksia keventää valittua, nykytietojen valossa erittäin kallista liikenteellistä suunnitteluratkaisua kustannusten pienentämiseksi. Aiesopimuksessa on edellytetty sopimusalueen suunnittelun lähtökohtana korttelirakennetta, jossa maanvaraisen rakentamisen osuus on mahdollisimman laaja. Jatkosuunnittelussa tulisi liikennesuunnitelmasta laatia kustannustarkastelu yhtenä kokonaisuutena koko Veturitien liikennesuunnitelman tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat neuvotelleet yli vuoden ajan kolmen eri kilpailijan kanssa Pasilan aseman kohdalle toteutettavasta Keski-Pasilan uudesta yksityisestä keskuksesta (noin 140 000 k-m²). Kilpailussa kaikkien kolmen kilpailijan



kanssa haetaan ratkaisua, jossa kilpailun voittanut keskuksen toteuttaja toteuttaa em. Veturitien kaukalon neuvotteluissa sovittavaan hintaan kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan keskukselle luovutettavan korttelin kohdalla. Tämä siksi, että tulevassa keskustakorttelissa Veturituen alle ja erityisesti päälle tulee paljon yksityisen keskuksen toimintoja, joiden tekninen toteuttaminen (kantavien rakenteiden sijoittelu, yhteiset rakenteet) ei ole katsottu mahdolliseksi muuten kuin yhtenä kokonaisuutena.

Kilpailun voittajan kanssa tehtävä sopimus mahdollistaa kaupungin itse suunnitella ja toteuttaa keskustakorttelin eteläpuolelle toteutettavan Veturitien osan joko maanpäällisenä tai lausunnossa esitettynä, nykytietojen valossa erityisen kalliina mutta kaupunkikuvallisesti parempana maanalaisena ratkaisuna.

Lopuksi

Veturitien osalta tulisi tutkia vaihtoehtoja, joissa tehdään vain Keski-Pasilan liikenteen kannalta välttämättömät ratkaisut nyt ja varaudutaan Tuusulanväylän mahdolliseen kääntämiseen ainoastaan tilavarauksella.

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

Käsittely

Stauffer Jaakko: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi toiseksi viimeinen kappale.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 23.4.2013 (§ 133)
- 2 Piirustus 6179_7
- 3 Piirustus 6180_7
- 4 Aiesopimus Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista 30.12.2002
- 5 Veturitien tunneli hankesuunnitelma 30.11.2012

Otteet



Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Veturitien liikennesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Suunnitelman yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Liikennesuunnitelmassa Länsi-Pasilan reunaa seuraava Veturitie siirretään nykyistä idemmäksi junaradan viereen. Veturitiestä tulee Keski-Pasilan halki kulkeva pääkatu, joka yhdistää Hakamäentien Nordenskiöldinkatuun ja Teollisuuskatuun. Veturitien kaukalo- ja tunneliosuuksien yhteispituus on 461 metriä, josta Keski-Pasilan tornialueen kohdalla on suunnitelmassa esitetty 264 metriä pitkä betoninen liikennetunneli. Koko Veturitielle kohdistuvaksi liikennemääräksi on arvioitu vuodelle 2035 ennustetuista liikennemääristä seuraavaa:

- välillä Nordenskiöldinkatu-Pasilankatu noin 32 000 ajon./vrk
- välillä Pasilankatu-Teollisuuskatu noin 4 000 ajon./vrk pinnassa ja 26 000 ajon. tunnelissa
- välillä Teollisuuskatu-Radiokatu noin 50 000 ajon./vrk
- välillä Radiokatu-Hakamäentie noin 55 000 ajon./vrk.

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu käynnistyi alkuvuodesta 2011. Veturitien rakentaminen on aikataulullisesti sidoksissa Keskustakorttelin rakentamisen kanssa.

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki ovat solmineet Keski-Pasilan maankäytön periaateratkaisusta aiesopimuksen 30.12.2002. Sopimuksessa on sovittu Keski-Pasilan maankäytön suunnitteluperiaatteiden ja yhteistyön lisäksi muun muassa alueelle tulevan uudis- ja lisärakennusoikeuden jakamisesta, alueluovutuksissa noudatettavista periaatteista ja kunnallistekniikan toteuttamis- ja kustannusvastuusta sekä kansirakentamisesta.

Valtio omistaa pääosan Keski-Pasilan maa-alueista. Valtion maanomistus sopimusalueesta on noin 84 % ja kaupungin noin 16 %. Helsingin kaupunki omistaa noin 30 hehtaarin suuruisen alueen, joka rajautuu Länsi-Pasilan puoleiseen reunaan. Sopimusaluetta kehitetään kokonaisuutena omistusrajoista riippumatta.



13.06.2013

Sopimusalueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden jakaminen ja maa-alueiden luovutusperiaatteet

Sopimusalueelle kaavoitettava uudis- ja lisärakennusoikeus jaetaan edellä mainitun sopimuksen mukaan valtion ja kaupungin kesken siten, että kumpikin sopimusosapuoli saa ensin nykyistä maanomistustaan vastaavan suhteellisen osuuden sopimusalueelle tulevasta uudis- ja lisärakennusoikeudesta.

Siltä osin kuin sopimusalueen maanvarainen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 kem² ylitys jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että valtion osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Keski-Pasilan osayleiskaava-alueelle on rakennusoikeuden kokonaismääräksi arvioitu 560 000 kem², josta kaupungin osuus edellä kuvatun laskentaperiaatteen mukaisesti on noin 145 000 kem².

Liikennesuunnitelman rakentamiskustannukset ja laaditut kustannusarviot

Veturitien liikennesuunnitelman mukaan rakentamiskustannusten on arvioitu olevan 140 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Kustannusarviot sisältävät Nordenskiöldinkadun ja Hakamäentien välisen katuosuuden.

Esitetyt rakentamiskustannukset pohjautuvat osin liikennesuunnitelmasta laadittuihin rakenneteknisiin konsulttitöihin. Laadituista kustannusarvioista ei kuitenkaan käy selville tarkemmin kustannuslaskennan laskentaperusteita ja -rajauksia, jolloin rakennuskustannusten ja siten kokonaisinvestoinnin luotettavuutta on vaikea arvioida. Tältä osin liikennesuunnitelman rakennuskustannuksiin sisältyy epävarmuutta.

Kustannuslaskennassa tulisi ottaa huomioon erityisesti vaativista olosuhdetekijöistä johtuvia varaumia teknisiin ja taloudellisiin riskeihin sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin sekä arvioida vaikutuksia toteutusaikatauluihin. Vaativat olosuhdetekijät vaikeuttavat toteuttamista ja nostavat rakentamiskustannuksia. Vaativia olosuhdetekijöitä ovat esimerkiksi tunnelin toteuttamisessa huono maaperä (laaja pehmeikköalue), vilkas rautatieliikenne (ahdas rakennuspaikka, rakentamisen vaiheistus) sekä tunnelin välittömässä yhteydessä olevat puupaalujen varaan perustetut suojellut rakennukset (pohjaveden hallinta). Veturitien maaperä on pilaantunut. Senaatti vastaa pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista ja näitä kustannuksia ei ole huomioitu tässä kustannusarviossa. Kustannusarvioinnissa tulisi huomioida myös liikennesuunnitelmasta aiheutuvat välilliset kustannukset, joilla voi olla suurikin merkitys kokonaisinvestoinnille. Tällaisia ovat muun muassa valvonta, käyttö- ja ylläpitoluonteiset kustannukset sekä mahdollisesti näiden järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.



Rautatieläisenkadun jatketta pääradan alitse sekä sen teknistä toteutettavuutta ja kustannusvaikutusta tulee tarkastella myös jatkosuunnittelussa. Nyt esitettyä 20 miljoonaa euroa (alv. 0 %) rakentamiskustannusta voidaan pitää ilman tarkempia tietoja osin epävarmana ja alhaisena.

Liikennesuunnitelman tulee mahdollistaa ympäröivän maankäytön vaihteittainen toteuttaminen. Liikennesuunnitelman liikennetekninen toimivuus, liikenteen häiriöherkkyys ja ruuhkatilanteiden hallinta tulee varmistaa tarkasti jatkosuunnittelussa.

Liikennesuunnitelma ja maankäytön kaavataloudellisuus

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon liikennesuunnitelmavaihtoehtojen vaikutukset myös maankäytöllisestä näkökulmasta. Liikennesuunnitelmasta itsessään kohdistuu kaupungille raskaita investointeja, ja liikennesuunnitelma vaikuttaa myös maankäytön tehokkuuteen ja sitä kautta rakennusoikeuden luovutuksesta saataviin tuloihin. Kaavataloudellisessa mielessä tulee myös alueen maankäytöllinen hyöty olla osoitettavissa. Alueelta rakennusoikeuden luovutuksesta saatavien tulojen ja liikennesuunnitelmasta aiheutuvien menojen tulee olla oikeasuhtaisia, jotta raskaita investointeja voidaan perustella. Kaupungille kohdistuu myös tavanomaisen infrarakentamisen (kadut, puistot, johtosiirrot jne.) kustannukset.

Maankäytöllisen hyödyn mahdollistamiseksi tulee Pasilan alueen jatkosuunnittelussa pyrkiä varmistamaan toteuttamiskelpoinen ja tiivis ympäröivä maankäyttö suhteessa valittuun liikennesuunnitelmaan. Samanaikaisesti tulee tarkastella myös mahdollisuuksia keventää valittua, nykytietojen valossa erittäin kallista liikenteellistä suunnitteluratkaisua kustannusten pienentämiseksi. Aiesopimuksessa on edellytetty sopimusalueen suunnittelun lähtökohtana korttelirakennetta, jossa maanvaraisen rakentamisen osuus on mahdollisimman laaja. Jatkosuunnittelussa tulisi liikennesuunnitelmasta laatia kustannustarkastelu yhtenä kokonaisuutena koko Veturitien liikennesuunnitelman tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat neuvotelleet yli vuoden ajan kolmen eri kilpailijan kanssa Pasilan aseman kohdalle toteutettavasta Keski-Pasilan uudesta yksityisestä keskuksesta (noin 140 000 k-m²). Kilpailussa kaikkien kolmen kilpailijan kanssa haetaan ratkaisua, jossa kilpailun voittanut keskuksen toteuttaja toteuttaa em. Veturitien kaukalon neuvotteluissa sovittavaan hintaan kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan keskukselle luovutettavan korttelin kohdalla. Tämä siksi, että tulevassa keskustakorttelissa



Veturituen alle ja erityisesti päälle tulee paljon yksityisen keskuksen toimintoja, joiden tekninen toteuttaminen (kantavien rakenteiden sijoittelu, yhteiset rakenteet) ei ole katsottu mahdolliseksi muuten kuin yhtenä kokonaisuutena.

Kilpailun voittajan kanssa tehtävä sopimus mahdollistaa kaupungin itse suunnitella ja toteuttaa keskustakorttelin eteläpuolelle toteutettavan Veturitien osan joko maanpäällisenä tai lausunnossa esitettynä, nykytietojen valossa erityisen kalliina mutta kaupunkikuvallisesti parempana maanalaisena ratkaisuna.

Lopuksi

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

Tiivistelmä

Liikennesuunnitelmassa Veturitie siirretään nykyistä idemmäksi junaradan viereen. Veturitiestä tulee Keski-Pasilan halki kulkeva pääkatu, jossa Keski-Pasilan kohdalla on 264 metriä pitkä liikennetunneli. Veturitien liikennesuunnitelman rakentamiskustannusten on arvioitu olevan 140 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Kustannusarvioihin liittyy osin epävarmuustekijöitä, ja tästä syystä johtuen tulisi jatkosuunnittelussa laatia tarkennettu kustannusarvio liikennesuunnitelmasta ja tarkastella aluetta kokonaisuutena.

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat neuvotelleet kolmen eri kilpailijan kanssa Pasilan aseman kohdalle toteutettavasta Keski-Pasilan uudesta yksityisestä keskuksesta. Sopimus kilpailun voittajan kanssa mahdollistaa kaupungin itse suunnitella ja toteuttaa tulevan keskuksen eteläpuolelle toteutettavan Veturitien osan joko maanpäällisenä tai lausunnossa esitettynä erityisen kalliina mutta kaupunkikuvallisesti parempana maanalaisena ratkaisuna.

Jatkosuunnittelussa tulisi pyrkiä vahvistamaan ympäröivää maankäyttöä suhteessa liikennesuunnitelmaan sekä samanaikaisesti pohtia mahdollisuuksia keventää valittua suunnitteluratkaisua kustannusten pienentämiseksi ja siten mahdollistaa kokonaistaloudellisuuden saavuttaminen. Aiesopimuksessa on edellytetty sopimusalueen suunnittelun lähtökohtana korttelirakennetta, jossa maanvaraisen rakentamisen osuus on mahdollisimman laajaa.

Jatkosuunnittelussa tulisi liikennesuunnitelmasta laatia kustannustarkastelu yhtenä kokonaisuutena koko Veturitien liikennesuunnitelman tosiasialliselta vaikutusalueelta. Pasilan alueelta



tulee kaavasuunnittelun jatkamiseksi laatia myös kaavataloudellinen toteuttamiskelpoisuus selvitys.

Esittelijä

Liikennesuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteenä nro 1. Liikennesuunnitelman piirustukset ovat liitteinä nrot 2 ja 3. Keski-Pasilan aiesopimus on liitteenä nro 4 ja Veturitien hankesuunnitelma liitteenä nro 5.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää Veturitien liikennesuunnitelmasta kiinteistölautakunnan lausuntoa 28.6.2013 mennessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 23.4.2013 (§ 133)
- 2 Piirustus 6179_7
- 3 Piirustus 6180_7
- 4 Aiesopimus Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista 30.12.2002
- 5 Veturitien tunneli hankesuunnitelma 30.11.2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2013 § 133

HEL 2013-004742 T 08 00 00

Karttaruutu G4/S2-4, hankenro 0870_1

Päätös



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Veturitien liikennesuunnitelma hyväksytään liikennesuunnitteluosaston piirustusten 6179-7 ja 6180-7 mukaisena seuraavalla lisäyksellä: Jatkosuunnittelussa selvitetään, onko tarkoituksenmukaista siirtää Veturitien keskellä oleva vihreä jalankulkualueen ja ajokaistojen väliin.

Käsittely

23.04.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Ville Lehmuskoski: Esittelijän lisäys: "Jatkosuunnittelussa selvitetään, onko tarkoituksenmukaista siirtää Veturitien keskellä oleva vihreä jalankulkualueen ja ajokaistojen väliin."

Pöydällepanoehdotus:

Sampo Villanen: Pöydälle.

Kannattajat: Outi Silfverberg

Palautusehdotus:

Sampo Villanen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että hankkeen kokonaisvolyyymiä ja kustannusten pienentämistä selvitetään yhteistyössä valtion kanssa.

Kannattajat: Outi Silfverberg

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Pöydälle.

Jaa-äänet: 5

Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Elina Palmroth-Leino, Heta Välimäki

Ei-äänet: 3

Outi Silfverberg, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Poissa: 1

Hennariikka Andersson

Äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti ja asian käsittelyä jatkettiin.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että hankkeen kokonaisvolyyymiä ja kustannusten pienentämistä selvitetään yhteistyössä valtion kanssa.



13.06.2013

Jaa-äännet: 6

Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Elina Palmroth-Leino,
Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2

Outi Silfverberg, Sampo Villanen

Poissa: 1

Hennariikka Andersson

Äänestyksessä esittelijä ehdotus voitti.

16.04.2013 Pöydälle

09.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Timo Lepistö, projektipäällikkö, puhelin: 310 37232
timo.lepisto(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi



§ 301

Geotekniset pohjatutkimuspalvelut vuodelle 2013

HEL 2013-002972 T 02 08 02 00

Päätös

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Geopalvelu Oy:n tarjouksen, koska se ei saapunut perille määräajassa.

Lautakunta päätti

- valita pohjatutkimuspalvelujen puitesopimustarjouskilpailun osatarjousten 1 - 6 perusteella seuraavat yritykset suorittamaan pohjatutkimuksia:

1. Pohjatutkimuspalvelut raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

- GeoUnion Oy
- Finnmap Infra Oy
- Pöyry Finland Oy
- Taratest Oy
- Geotek Oy
- Ramboll Finland Oy

2. Pohjatutkimuspalvelut kevyellä kalustolla

- GeoUnion Oy
- Finnmap Infra Oy
- Pöyry Finland Oy

3. Vesistökäiraukset raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

- GeoUnion Oy
- Pöyry Finland Oy
- Geotek Oy

4. Vesistökäiraukset kevyellä kalustolla

- GeoUnion Oy
- Geotek Oy
- Pöyry Finland Oy

5. Kalliotutkimuspalvelut

- Geotek Oy
- Suomen Malmi Oy
- Pöyry Finland Oy



6.1 Työlautat, kevyet

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy

6.2 Työlautat, keskiraskaat

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy

6.3 Työlautat, raskaat

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa geoteknisen osaston tilaamaan laskutyönä geoteknisiä pohjatutkimustöitä.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa geoteknisen osaston osastopäällikön tekemään puitesopimukset valittujen yritysten kanssa ajalle 1.9.2013 - 1.9.2015 ja päättämään yhden + yhden vuoden (1+1) option mahdollisesta käyttöönotosta. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin neljä vuotta.

Puitesopimukset tulevat voimaan, kun osapuolet ovat ne allekirjoittaneet. Geotekninen osasto ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Tilauskohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestyksessä. Työt tulee tehdä tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Mikäli edullisin tuottaja ei kykene suorittamaan tarjottua toimeksiantoa annetussa aikataulussa, tarjotaan työtä seuraavaksi edullisimmalle jne. Arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 4 000 000 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Ilkka Vähäaho

Lisätiedot

Tuula Oinonen, toimistonhoitaja, puhelin: 310 37812
tuula.oinonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Puitesopimushintavertailu 2013



Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen sulkea pois tarjouskilpailusta Geopalvelu Oy:n tarjouksen, koska se ei saapunut perille määräajassa.

Lautakunta päättäneen

- valita pohjatutkimuspalvelujen puitesopimustarjouskilpailun osatarjousten 1 - 6 perusteella seuraavat yritykset suorittamaan pohjatutkimuksia:

1. Pohjatutkimuspalvelut raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

- GeoUnion Oy
- Finnmap Infra Oy
- Pöyry Finland Oy
- Taratest Oy
- Geotek Oy
- Ramboll Finland Oy

2. Pohjatutkimuspalvelut kevyellä kalustolla

- GeoUnion Oy
- Finnmap Infra Oy
- Pöyry Finland Oy

3. Vesistökäiraukset raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

- GeoUnion Oy
- Pöyry Finland Oy
- Geotek Oy

4. Vesistökäiraukset kevyellä kalustolla

- GeoUnion Oy
- Geotek Oy
- Pöyry Finland Oy

5. Kalliotutkimuspalvelut

- Geotek Oy
- Suomen Malmi Oy
- Pöyry Finland Oy



6.1 Työlautat, kevyet

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy

6.2 Työlautat, keskiraskaat

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy

6.3 Työlautat, raskaat

- F:ma Tikander Marin
- Meritaito Oy
- Suomen Vesityö Oy.

Edelleen lautakunta päättäneen oikeuttaa geoteknisen osaston tilaamaan laskutyönä geoteknisiä pohjatutkimustoita.

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa geoteknisen osaston osastopäällikön tekemään puitesopimukset valittujen yritysten kanssa ajalle 1.9.2013 - 1.9.2015 ja päättämään yhden + yhden vuoden (1+1) option mahdollisesta käyttöönotosta. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin neljä vuotta.

Puitesopimukset tulevat voimaan, kun osapuolet ovat ne allekirjoittaneet. Geotekninen osasto ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Tilauskohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestyksessä. Työt tulee tehdä tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Mikäli edullisin tuottaja ei kykene suorittamaan tarjottua toimeksiantoa annetussa aikataulussa, tarjotaan työtä seuraavaksi edullisimmalle jne. Arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 4 000 000 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu mahdolliset optiovuodet.

Tiivistelmä

Geotekninen osasto tilaa in-house -periaatteen mukaisesti pohjatutkimuksia Helsingin kaupungin rakentamispalvelulta eli Staralta. Kilpailuedellytysten syntymiselle ja yksityisen tarjonnan kehittymiselle varmistetaan mahdollisuudet tilaamalla osa töistä yksityisiltä yrityksiltä. Yrityksiltä tilataan ne työt, joita Stara ei ehdi tekemään annetussa aikataulussa. Lisäksi yrityksiä tarvitaan suorittamaan sellaisia pohjatutkimuspalveluja, jotka eivät kuulu Staran tarjontaan.



Esittelijä

Hankintamenettely

Tarjouspyynnöstä on julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 28.3.2013.

Geotekninen osasto on pyytänyt avoimella menettelyllä tarjoukset pohjatutkimustöiden laskutusperusteista.

Määräaikaan 15.5.2013 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti neljätoista (14) yritystä.

Avauspöytäkirja on nähtävänä geoteknisellä osastolla.

Tarjoajien soveltuvuus, tarjousten vertailu ja valinta

Yhteiset vaatimukset kaikille tarjoajille olivat:

- Datasiiirron tiedostojen tulee noudattaa Infra-pohjatutkimusformaatti versio 2.2 muotoa (löydettävissä:
<http://www.getunderground.fi/getfile.ashx?cid=72843&cc=3&refid=18>).
- Paikkatietojen on oltava ETRS-GK25 koordinaatistossa ja N2000 korkeusjärjestelmässä.
- Pisteiden paikalleenmittaus tulee tapahtua GPS- tai takymetrikalustolla.
- Kaikki kairauslaitteistot tulee olla varustettuina maastotallentimilla.
- Tutkimukset suoritetaan SFS-KÄSIKIRJOJEN 179-1 ja 179-2 mukaisesti.
- Tutkimusmenetelmistä, joita ei ole esitetty yllä mainituissa ohjeissa, tulee sopia erikseen tutkimustilauksen yhteydessä.
- palveluntuottaja tekee kairauksista yksityiskohtaiset kairauspöytäkirjat sekä kustakin työstä pohjatutkimustöiden työraportin SFS-KÄSIKIRJAN 179-3 mukaisesti.
- Kairaustulokset tulee luovuttaa sähköisenä datana.
- Tilaajalle luovutetun datan on oltava palveluntuottajan editoimaa siten, että siinä on kaikki Infra-pohjatutkimusformaatin edellyttämät tiedot ja että siitä on poistettu kaikki siihen kuulumaton, kuten kaluston asentamisesta syntyneet häiriöt.



- Laaditut aineistot ja tutkimustulokset ovat tilaajan omaisuutta eikä tuottaja saa tilaajan suostumuksetta luovuttaa niitä kolmannelle osapuolelle eikä antaa niistä tietoja muiden käyttöön.

Hankintayksikkö tarkasti, että tarjoajat oli merkitty ennakoperintälain mukaiseen ennakoperintärekisteriin ja arvonlisäverollisten rekisteriin. Lisäksi tarkistettiin tarjonneiden yritysten kaupparekisteriotteet.

Soveltuvuusehtoina lakisääteisten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta tuli tarjoajan toimittaa todistukset verojen ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta. Edellä mainitut todistukset eivät saaneet olla kolmea kuukautta vanhempia tarjouksen jättöpäivästä laskettuna. Yrityksen tuli toimittaa myös vakuutusyhtiön todistus toiminnan vastuuvakuutuksen ja lakisääteisen tapaturmavakuutuksen voimassaolosta sekä selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai selvitys keskeisistä työehdoista.

Käytettävien aliurakoitsijoiden osalta tarjouspyynnössä edellytettiin, että urakoitsijan tulee hyväksyttävä mahdollisesti käytettävät aliurakoitsijat tilaajalla ennen työsuoritusta sekä vastata aliurakoitsijoiden osuudesta kuten omastaan ja toimittaa aliurakoitsijan osalta kaikki tilaajavastuulain edellyttämät todistukset ja selvitykset.

Yksikköhinnat tuli ilmoittaa eriteltyinä osatarjouslomakkeen mukaisesti. Osatarjoukset vertailtiin kunkin osatarjouksen kohdalla ilmoitetun kaavan mukaisesti. Puutteellisia tai poikkeavia hintatietoja ja omia hinnanmääräytymis- tai muutosehtoja sisältävät tarjoukset hylätään.

Osatarjousten vertailuhinnat laskettiin kaavalla, joka edustaa tyypillistä tilausta kussakin osatarjouksessa. Seuraavassa ovat kunkin osatarjouksen vertailuhinnan kaavat:

Osatarjousten vertailuhinnat laskettiin seuraavasti:

Osatarjous 1, Pohjatutkimuspalvelut raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

1 työvuoro siipikairausta +
1 työvuoro porakonenäytteenottimella +
3 työvuoroa puristinheijarikairausta +
2 työvuoroa porausta ja putkikairausta (maakerrosten paksuus 2-10 m)
+
2 työvuoroa porausta ja putkikairausta (maakerrosten paksuus >10 m)
+
1 työvuoro mittausta ja vaaitusta +
1 kpl työn aloitus / lopetus +
työnjohtokustannukset (6 tuntia veloitusluokka 04 + 3 tuntia
veloitusluokka 03).



Hintavertailu tehtiin kahden hengen työryhmällä.

Osatarjous 2, Pohjatutkimuspalvelut kevyellä kalustolla

3 työvuoroa painokairausta +
1 työvuoro siipikairausta +
1 työvuoro porakonekairausta (alle 2 m puhkaisut, kalliovarmistus) +
1 työvuoro näytteenottoa (pienoismäntäkaira Ø 26 mm-, kierre- tai vastaavalla ottimella) +
1 työvuoro mittausta ja kartoitusta +
1 kpl työn aloitus / lopetus +
työn valvontakustannus + työnjohtokustannus (4 tuntia velotusluokka 04 + 2 tuntia velotusluokka 03).

Osatarjous 3, Vesistökaivaukset raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

1 työvuoro näytteenottoa porakonenäytteenottimella +
3 työvuoroa puristinheijarikairausta +
2 työvuoroa porausta (maakerrosten paksuus 2-10 m) +
2 työvuoroa porausta (maakerrosten paksuus >10 m) +
2 odotuspäivää (16 tuntia) +
1 työvuoro paikalleenmittausta +
1 kpl työn aloitus / lopetus +
työnjohtokustannus (6 tuntia velotusluokka 04 + 6 tuntia velotusluokka 03).

Hintavertailu tehtiin kahden hengen työryhmällä.

Osatarjous 4, Vesistökaivaukset kevyellä kalustolla

3 työvuoroa painokairausta (monitoimikoneella) +
1 työvuoro siipikairausta (monitoimikoneella) +
1 työvuoro näytteenottoa (pienoismäntäkaira Ø 26 mm tai vastaava näytteenotin) +
1 odotuspäivä (8 tuntia) +
1 työvuoro paikalleenmittausta +
1 kpl työn aloitus / lopetus +
työnjohtokustannukset (4 tuntia velotusluokka 04 + 4 tuntia velotusluokka 03).

Hintavertailu tehtiin kahden hengen työryhmällä.

Osatarjous 5, Kalliotutkimukset

1 työvuoro mittausta ja vaaitusta +
4 työvuoroa porakonekairausta (maakerrosten paksuus 2-10 m) +
15 työvuoroa timanttikairausta (T56 kalusto) +
teräkorvaus 150 m +
2 työvuoroa vesimenekikoe +



1 kpl työn aloitus / lopetus (kallionäytekairaus) +
raportointi (40 tuntia veloitusluokka 03) +
työnjohtokustannus (10 tuntia veloitusluokka 04 + 5 tuntia
veloitusluokka 03).

Hintavertailu tehtiin kahden hengen työryhmällä.

Osatarjous 6.1 - 6.3, Työlautat

4 työvuoroa kairaustoimintaa +
4 työvuoroa paikalleenmittausta +
1 työvuoro odotus +
2 työvuoroa sukeltajan käyttö +
1 kpl työn aloitus / lopetus
(= kaluston nosto lautalle, kaluston siirto työkohteeseen sekä kaluston
nosto lautalta).

Hintavertailu tehtiin saatujen tarjousten perusteella.

Yhteenveto tarjouksista

Kyselyssä pyydettiin työvuorohintoja.

Veloitushinnat ovat kokonaishintoja, joihin piti sisältyä kaikki
sovellettavan työehtosopimuksen mukaiset palkkakulut
sosiaalikuluihin.

Laskettujen hyväksytyjen tarjousten vertailuhintojen vaihteluväli on:

- Raskaalla/keskiraskaalla kalustolla 9 114 euroa - 14 602 euroa
- Kevyellä kalustolla 4 216 euroa - 7 600 euroa
- Raskaalla/keskiraskaalla kalustolla vesistöalueella 11 184 euroa -
14 224 euroa
- Kevyellä kalustolla vesistöalueella 5 096 euroa - 9 740 euroa
- Kalliotutkimukset 24 625 euroa - 35 328 euroa
- Kevyet työlautat 10 160 euroa - 16 480 euroa
- Keskiraskaat työlautat 10 760 euroa - 16 480 euroa
- Raskaat työlautat 12 160 euroa - 17 280 euroa.

Vertailutaulukko on liitteenä nro 1 ja laskentaperusteet on esitetty yllä.

Pohjatutkimustöitä on tilattu vuosittain noin 1 miljoonan euron edestä
yrityksiltä ja noin 3 miljoonalla eurolla Staralta.

Esittelijä ehdottaa, että seuraavat yritykset valitaan suorittamaan
pohjatutkimustöitä 1.9.2013 alkavalle sopimuskaudelle:

Pohjatutkimuspalvelut raskaalla/keskiraskaalla kalustolla



Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	GeoUnion Oy	9 114
2	Finnmap Infra Oy	9 513
3	Pöyry Finland Oy	9 566
4	Taratest Oy	9 631
5	Geotek Oy	10 632
6	Ramboll Finland Oy	10 751

Pohjatutkimuspalvelut kevyellä kalustolla

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	GeoUnion Oy	4 216
2	Finnmap Infra Oy	4 627
3	Pöyry Finland Oy	4 724

Vesistökäiraukset raskaalla/keskiraskaalla kalustolla

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	GeoUnion Oy	11 184
2	Pöyry Finland Oy	11 242
3	Geotek Oy	12 351

Vesistökäiraukset kevyellä kalustolla

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	GeoUnion Oy	5 096
2	Geotek Oy	6 069
3	Pöyry Finland Oy	6 548



Kalliotutkimuspalvelut

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	Geotek Oy	24 625
2	Suomen Malmi Oy	26 835
3	Pöyry Finland Oy	28 585

Työlaudat, kevyet

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	F:ma Tikander Marin	10 160
2	Meritaito Oy	11 000
3	Suomen Vesityö Oy	16 480

Työlaudat, keskiraskaat

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	F:ma Tikander Marin	10 760
2	Meritaito Oy	11 200
3	Suomen Vesityö Oy	16 480

Työlaudat, raskaat

Sijoitus	Yritys	Vertailuhinta €(alv. 0 %)
1	F:ma Tikander Marin	12 160
2	Meritaito Oy	12 600
3	Suomen Vesityö Oy	17 280



Valittujen yritysten kanssa tullaan tekemään puitesopimukset.

Projektikohtainen hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestyksessä edellyttäen, että kyseisellä yrityksellä on mahdollisuus suorittaa työt annetussa aikataulussa Tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Hankintojen arvioitu kaikkien tilausten yhteenlaskettu kokonaisarvo on enintään 4 000 000 euroa (alv. 0 %). Arviossa on huomioitu mahdolliset optiovuodet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Ilkka Vähäaho

Lisätiedot

Tuula Oinonen, toimistonhoitaja, puhelin: 310 37812
tuula.oinonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Puitesopimushintavertailu 2013

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 302

Esitys kaupunginhallitukselle Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Kiinteistökartta H6 T3, Lucina Hagmanin kuja 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen 6.2.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa huhtikuun 2012 kustannustasossa.

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 Pihlajamäen aa HS liitteineen 6.2.2012
- 2 Työsuojelulausunto Pihlajamäen aa 2.4.2013

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Rakennusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen 6.2.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa huhtikuun 2012 kustannustasossa.



Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Tiivistelmä

Pihlajamäen ala-asteen kouluun, osoitteessa Lucina Hagmanin kuja 3, on suunniteltu laaja talotekninen ja toiminnallinen perusparannus, jonka tavoitteena on parantaa sisäilma- ja lämpöolosuhteita sekä energiataloutta. Hankkeen yhteydessä parannetaan opetustiloja, hallinnon tiloja, ruokahuollon tiloja sekä rakennuksen kulkuyhteyksiä ja esteettömyyttä. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2015 - 2016.

Perusparannuksesta on laadittu 6.2.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Pihlajamäen ala-asteen koulurakennus

Pihlajamäen ala-asteen koulu on valmistunut vuonna 1965 arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelemana. Rakennus on vuoden 2006 asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 ja lisäksi osalla sen pihalle alueista ja ulkokatoksilla on suojelumerkinnät.

Koulussa on parannettu aiemmin aineopetustilojen varustusta erillisinä hankkeina ja mm. muutettu entinen terveysasema opetustiloiksi. Rakennuksen julkisivut on korjattu sekä tehty parannuksia salaojitukseen.

Kiinteistö on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Pääosa lvi-tekniikasta ja osa sähköasennuksista on alkuperäisiä. Rakennuksessa on puutteellinen ilmanvaihto, jonka seurauksena tiloissa on koettu sekä ilman hiilidioksidipitoisuudesta että mikrobeista johtuvia ongelmia. Ilmanvaihtoa on parannettu väliaikaisesti tilakohtaisilla koneilla, jotta toiminta rakennuksessa on turvallista perusparannusta odotettaessa. Muita merkittäviä puutteita ovat alapohjan epätiiveys, ulkoseinän sisäkuoren ilmatiiveyspuutteet sekä ulkoseinissä olevat paikalliset mikrobivauriot. Ikkunat ja lasitiiliseinät ovat huonokuntoiset. Vesikate kokonaisuudessaan on uusimisen tarpeessa.



Rakennuksen sisäisissä kulkuyhteyksissä ja esteettömyydessä on puutteita ja osa tiloista on tehottomassa käytössä. Hallinnon tilat ovat riittämättömät. Koulun keittiö on ahdas ja laitteistoltaan vanhentunut. Opetustilojen kalusteet ovat kunnostuksen tarpeessa ja aineopetustilojen varustus vaatii perusparannusta.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksesta on laadittu 6.2.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus varustetaan uudella ilmanvaihtojärjestelmällä, johon liitetään lämmön talteenotto. Vesi- ja viemärijärjestelmät, lämmitysverkosto sekä sähkö- ja valaistusjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Hankkeeseen sisältyy vesikaton ja ikkunoiden uusiminen sekä vaurioituneiden ulkoseinärakenteiden korjaaminen.

Yleisopetustilojen ja aineopetustilojen kalustus ajanmukaistetaan. Tilojen toimivuutta parannetaan nykyisten pedagogisten tavoitteiden ja koulun painotusten mukaisiksi. Koulussa halutaan tarjota hyvät edellytykset taito- ja taideaineiden opetukselle. Alueen oppilasmäärä on väestöennusteen mukaan nouseva. Tilankäyttöä tehostetaan koulun vähimmäisoppilasmäärän mukaiseksi. Kulkuyhteyksiä ja esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi ja varustamalla aineopetustilasiipi luiskalla. Hallinnon tilat perusparannetaan ja ruokahuollon tilat rakennetaan vastaamaan nykyistä vaatimustasoa.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta on kokouksessaan 16.4.2013 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossa tähdennetään sitä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyys-vaikuttavat puutteet ja virheet tulee korjata parhaalla mahdollisella tavalla. Jatkosuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että kaikki sisäilmaan vaikuttavat puutteet korjataan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennustyön huolelliseen toteutukseen ja rakennusaikaiseen valvontaan.

Opetusviraston työsuojelutoimikunnan lausunto

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja antanut niistä lausunnon. Lausunnossa tähdennetään



maantasokerroksessa olevien ulkoseinien korjaamisen tärkeyttä, jotta rakennuksen peruskorjauksessa ei jää huomioimatta mahdollisesti vaurioituneita osia.

Kuntotutkimuksissa on selvinnyt, että ulkoseinissä on mikrobivaurioituneita osia. Hankkeeseen on sisällytetty kustannusvaraus kaikkien riskialueella olevien seinänosien avaamiselle sisäpuolelta, lämmöneristeiden uusimiselle ja uuden pintarakenteen rakentamiselle.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa (2 156 euroa/brm²) huhtikuun 2012 kustannustasossa.

Kustannusarvioon sisältyy 80 000 euron määräraha taidehankintaa varten.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 10,06 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 502 872 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 167 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 19,76 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 16,84 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 2,92 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 1 022 940 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 315 htm².

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisen suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana, joka on 78 000 euroa vuodessa 10 vuoden ajan.

Väistötilat

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheistettuna siten, että osa koulun toiminnasta siirretään pihalle pystytettäviin siirrettäviin paviljonkirakennuksiin. Väistötilojen kustannukset ovat yhteensä 738 000 euroa, joka ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2012 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2013 - 2017. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattuna rahoitusta 10,50 milj. euroa vuosille 2013 - 2016.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



13.06.2013

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2015 ja tilat valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on 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 Pihlajamäen aa HS liitteineen 6.2.2012
- 2 Työsuojelulausunto Pihlajamäen aa 2.4.2013

Otteet

Ote

Opetusvirasto
Rakennusvirasto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 16.04.2013 § 47

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa Pihlajamäen ala-asteen 6.2.2013 päivätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Pihlajamäen ala-asteen perusparannushanke on tekninen ja toiminnallinen perusparannushanke, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilmaolosuhteita sekä energiataloutta. Hankkeen yhteydessä parannetaan koulun ruokahuollon tilat, parannetaan opetustiloja vastaamaan nykyajan opetusmenetelmiä sekä parannetaan rakennuksen esteettömyyttä.

Pihlajamäen ala-asteen rakennus on valmistunut vuonna 1965 arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnitelmien mukaan. Kiinteistö on elinkaarensa puolesta kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Suurin osa LVIA-tekniikasta on alkuperäistä. Julkisivuja on korjattu vuonna 2009, mutta ikkunat ovat alkuperäiset.



Rakenne- ja kosteusteknisten kuntotutkimusten perusteella rakennuksen nykyinen koneellinen poistoilmanvaihto aiheuttaa rakennukseen niin suuren alipaineen, että seinärakenteissa olevat epäpuhtaudet voivat ilmavuotoreittien kautta kulkeutua sisäilmaan, heikentää sisäilman laatua ja aiheuttaa oireilua tilojen käyttäjissä. Puutteellisen ilmanvaihdon korjaamiseksi on jouduttu tekemään väliaikaisratkaisuja.

Muita merkittäviä havaittuja puutteita ovat ulkoseinien liikuntasaumojen puutteet, alapohjan epätiivisyys, putkikanaaleissa oleva pöly, lika ja orgaaninen aines, ulkoseinän sisäkuoren ilmatiiviyspuutteet, ikkunoiden ja liikuntasalin lasitiiliseinän huono kunto ja vesikatteen paikoin huono kunto. Alempien ikkunanauhojen ja sokkelin välisillä seinäosuuksilla todettiin villatilassa mikrobivaurioita, jotka ovat todennäköisesti aiheutuneet ikkunarakenteen ja ulkoseinän läpi kulkeutuneesta sadevedestä.

Rakennus on vuoden 2006 asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 ja lisäksi osalla sen piha-alueista ja ulkokatoksilla on suojelumerkinnot. Opetuslautakunta pitää tärkeänä suojelunäkökohtien huomioon ottamista arvotarkennusten perussparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat puutteet ja virheet tulee korjatuksi parhaalla mahdollisella tavalla. Jatko-suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että kaikki sisäilmaan vaikuttavat puutteet korjataan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennustyön huolelliseen toteutukseen ja rakennusaikaiseen valvontaan.

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja antanut lausunnon. Lausunnossa esitetyt asiat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa jatkosuunnittelun pohjaksi edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Marketta Savelainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
marketta.savelainen(a)hel.fi



§ 303

**HOAS Hermannin kehitysvammaisten asuntoryhmän
hankesuunnitelman hyväksyminen ja huonetilojen vuokraaminen
HOAS:lta**

HEL 2013-005512 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä osoitteeseen Haukilahdenkuja 15, 00580 Helsinki (kortteli 21005, tontti 2) rakennettavan HOAS Hermannin kehitysvammaisten asuntoryhmän 29.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että uudisrakennushankkeen laajuus on asuntoryhmän osalta 1 018 brm² ja 662 htm². Asuntoryhmä rakennetaan osaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) opiskelija-asuntokohdetta.

- oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan HOAS:lta osoitteessa Haukilahdenkuja 15 sijaitsevan 662 m²:n suuruisen kehitysvammaisten asuntoryhmän käyttöön tulevan tilan 12,33 euroa/m²/kk suuruisesta vuokrasta lisättynä arvonlisäverolla tilan valmistumisesta lukien (arvio joulukuussa 2014) vähintään 20 vuodeksi ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin.

- oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskukseen henkilökunnan käyttöön tulevan 90,5 m²:n suuruisen tilan vuokranantajalle kulloinkin suoritettavan vuokran suuruisella vuokralla, tällä hetkellä 12,33 euroa/m²/kk lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,50 euroa/m²/kk. Vuokrasopimus tehdään samoilla ehdoilla kuin tila on vuokrattu HOAS:lta.

Tilakeskuksen asuntovuokraus vuokraa yhteensä 571,5 m²:n suuruiset asuintilat sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen valitsemille asukkaille.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus hyväksyy osaltaan hankesuunnitelman.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 46922
paula.k.heikkinen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi



Liitteet

1 HOAS Hermannin hankesuunnitelma 29.5.2013

Otteet

Ote

Sosiaali- ja terveystieteiden
Tilakeskus
HOAS

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä osoitteeseen Haukilahdenkuja 15, 00580 Helsinki (kortteli 21005, tontti 2) rakennettavan HOAS Hermannin kehitysvammaisten asuntoryhmän 29.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että uudisrakennushankkeen laajuus on asuntoryhmän osalta 1 018 brm² ja 662 htm². Asuntoryhmä rakennetaan osaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) opiskelija-asuntokohdetta.

- oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan HOAS:lta osoitteessa Haukilahdenkuja 15 sijaitsevan 662 m²:n suuruisen kehitysvammaisten asuntoryhmän käyttöön tulevan tilan 12,33 euroa/m²/kk suuruisesta vuokrasta lisättynä arvonnäköavaruuden tilan valmistumisesta lukien (arvio joulukuussa 2014) vähintään 20 vuodeksi ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin.

- oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan sosiaali- ja terveystieteiden henkilökunnan käyttöön tulevan 90,5 m²:n suuruisen tilan vuokranantajalle kulloinkin suoritettavan vuokran suuruisella vuokralla, tällä hetkellä 12,33 euroa/m²/kk lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,50 euroa/m²/kk. Vuokrasopimus tehdään samoilla ehdoilla kuin tila on vuokrattu HOAS:lta.

Tilakeskuksen asuntovuokraus vuokraa yhteensä 571,5 m²:n suuruiset asuintilat sosiaali- ja terveystieteiden valitsemille asukkaille.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaali- ja terveystieteiden hyväksyy osaltaan hankesuunnitelman.

Tiivistelmä

Asuntoryhmässä on 13 asuntoa nuorille kehitysvammaisille. Asuntoryhmä sijoittuu Hermannin osoitteeseen Haukilahdenkuja 15 rakennettavaan HOAS:n kohteeseen, jossa asuntoryhmän lisäksi on 145 opiskelija-asuntoa. Tilakeskus vuokraa asuntoryhmän tilat



HOAS:lta ja vuokraa ne edelleen asukkaille sekä sosiaali- ja terveysvirastolle.

Esittelijä

Hankkeen tausta ja tarveperustelut

Hanke perustuu sosiaalilautakunnan päätöksiin kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehityshankkeesta (ASU-hanke). Hanke on tarkoitus toteuttaa vuosina 2008 - 2017. Kehitysvammahuollon palvelurakennetta monipuolistetaan vastaamaan paremmin kehitysvammaisten asumisen ja palvelun tarpeita. Laitoshoidon sijaan järjestetään yksilöllisen tuen ja palvelun tarjoavaa asumista. Nykyiset laitospaikat lakkaavat korvaavien palvelujen valmistuttua. Lisäksi puutteellisissa asumisolosuhteissa asuville ja kotoa muuttaville tarjotaan yksilöllisiä asumisratkaisuja.

Hankkeen laajuus

Asuntoryhmän bruttoala on 1 018 brm² ja huoneistoala 662 htm². Asuntoryhmän käyttöön tuleva tila jakautuu asuntoihin ja asukkaiden osuuksiin yhteisistä tiloista, joita ovat ruokailutila, olohuone, irtaimistovarastot, apuvälinetila ja kuraeteinen (yhteensä 571,5 htm²), sekä henkilökunnan käytössä oleviin tiloihin (90,5 htm²).

Kustannukset

HOAS:n tekemän urakkasopimuksen mukaan kaupungille vuokralle tulevan asuntoryhmän rakennuskustannus on 2 190 917 euroa eli 2 152 euroa/brm² ja 3 309 euroa/htm² helmikuun 2013 kustannustasossa. Kustannukset ovat arvonnalisäverottomia.

Vuokravaikutus

Tilakeskus vuokraa HOAS:lta asuntoryhmän käyttöön tulevan yhteensä 662 m²:n suuruisen huonetilan. Huonetilan vuokra on 12,33 euroa/m²/kk. Vuokra on laskettu oletuksella, että investointiavustusta saadaan 30 % kustannuksista. Mikäli investointiavustus on suurempi, alenee vuokra vastaavasti. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero.

Vuokra 12,33 euroa/m²/kk jakautuu seuraavasti:

pääomavuokra 5,87 euroa/m²/kk
tontinvuokra 1,85 euroa/m²/kk
ylläpitovuokra (hoitokulut) 4,61 euroa/m²/kk.

Vuokra on omakustannusvuokra ja sitä tarkistetaan todellisten kustannusten muutosten mukaan.



HOAS:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääomitetu arvo on 581 026 euroa. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Henkilökunnan tilojen vuokraan lisätään tilakeskuksen asiantuntijapalkkio 0,50 euroa/m²/kk.

Sosiaali- ja terveysvirasto maksaa asuntoryhmän henkilökunnan käyttöön tulevan 90,5 m²:n suuruisen tilan vuokran, joka on 1 161,12 euroa/kk ja 13 933,40 euroa/vuosi. Asukkaille vuokrataan asukkaiden käyttöön tulevat tilat osuuksin yhteistiloista, yhteensä 571,5 m².

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelu on alkanut lokakuussa 2012. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen aloitetaan kesäkuussa 2013, ja rakennus valmistuu joulukuussa 2014. Hankkeen toteuttaa HOAS, joka rakennuttaa kohteen ja vastaa toteutuskustannuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymän hankinta-arvon mukaisesti sekä vastaa hankkeen pysymisestä sovitussa aikataulussa. Rakennuksen ylläpidosta vastaa HOAS.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 46922
paula.k.heikkinen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

1 HOAS Hermannin hankesuunnitelma 29.5.2013

Otteet

Ote

Sosiaali- ja terveysvirasto
Tilakeskus
HOAS

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 304

Paloheinän ala-asteen korjaustöiden teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-008237 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Paloheinän ala-asteen korjaustöiden hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 875 000 euroa helmikuun 2013 hintatasossa.

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

Liitteet

- 1 Paloheinän ala-aste hankesuunnitelma 14.4.2013
- 2 Paloheinän ala-aste kustannusarvio HKA

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä Paloheinän ala-asteen korjaustöiden hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 875 000 euroa helmikuun 2013 hintatasossa.

Esittelijä

Hankesuunnitelma

Peruskorjaus käsittää vesikaton muutostyöt, sisäpuoliset sisäilmaan vaikuttavat korjaustyöt sekä salaojien ja pihan kallistusten korjaamisen.

Hanketta on valmisteltu yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa.

Hankkeen hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ohjauksessa.



Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.

Kyseessä on tekninen peruskorjaustoimenpide, joten hankkeella on vuokravaikutus.

Aikataulu

Työt aloitetaan kesäkuussa 2013, ja työ on valmis joulukuussa 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

Liitteet

- 1 Paloheinän ala-aste hankesuunnitelma 14.4.2013
- 2 Paloheinän ala-aste kustannusarvio HKA

Otteet

Ote
Tilakeskus



13.06.2013

§ 305

Siilitien peruskoulun pohjaviemärin, salaojien, vesikatteen ja kosteusvaurioiden korjaustöiden hankesuunnitelman ja rakennuttamistarjousten hyväksyminen

HEL 2013-007288 T 10 06 00

Kiinteistökartta J5 S1, Hillerikuja 4

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 14.6.2012 päivätyn ja 21.5.2013 päivitetyn Siilitien peruskoulun teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 386 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 490 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä HKR-Rakennuttajan 26.4.2013 antaman tarjouksen Siilitien peruskoulun vesikatteen uusimisesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 402 200 euroa.

C

hyväksyä HKR-Rakennuttajan 29.4.2013 antaman tarjouksen Siilitien peruskoulun viemärikorjauksista arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 204 500 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 150 000 euroa arvonlisäverottomana.

E

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan edellä mainitut korjaustyöt HKR-Rakennuttajalta ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



- 1 Siilitien peruskoulu tekninen peruskorjaus hankesuunnitelma 14.6.2012, päivitetty 21.5.2013
- 2 Siilitien ala-aste, tekninen peruskorjaus kustannusarvio HKA

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä 14.6.2012 päivätyn ja 21.5.2013 päivitetyn Siilitien peruskoulun teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 386 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 490 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä HKR-Rakennuttajan 26.4.2013 antaman tarjouksen Siilitien peruskoulun vesikatteen uusimisesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 402 200 euroa.

C

hyväksyä HKR-Rakennuttajan 29.4.2013 antaman tarjouksen Siilitien peruskoulun viemärikorjauksista arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 204 500 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan lisä- ja muutostöitä enimmillään 150 000 euroa arvonlisäverottomana.

E

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan edellä mainitut korjaustyöt HKR-Rakennuttajalta ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Tiivistelmä

Siilitien peruskoulussa on todettu, että vesikattojen ja vaurioituneiden vesikattojen alusrakenteiden korjaaminen on ensiarvoisen tärkeää rakennusten kunnossapidon kannalta.

Pohjaviemäriä, salaojitusta, terveydenhoitotilaa ja teknistä luokkaa on jo korjattu kiireellisenä työnä jotta on voitu estää vaurioiden laajeneminen ja kosteusvaurioiden eteneminen rakennuksessa.



Rakennuksen käyttötarkoitusta ei muuteta hankkeen yhteydessä.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Siilitien peruskoulu on valmistunut vuonna 1961. Kouluun on vuonna 2011 tehty kuntotutkimus. Tutkimuksessa on todettu, että vesikatto on huonossa kunnossa ja vuotaa. Kuntotutkimuksessa todettiin myös pohjaviemärin erittäin huono kunto sekä salaojien huono toiminta ja puutteellisuus. Salaojat on osin uusittu kiireellisinä vuonna 2011 ja osa pohjaviemäriä vuonna 2012, jotta on voitu estää kosteusongelmien laajeneminen. Pohjaviemärin loppuosa uusitaan kesällä 2013.

Kuntotutkimuksessa havaitut alapohjien kosteusongelmat puutyösalissa ja terveydenhoitajan tiloissa on korjattu kiireellisenä työnä. Tilat ovat olleet käyttökiellossa havaittujen kosteusongelmien vuoksi. Kiireellisiä korjaustöitä on tilattu tilausvaltuuksien puitteissa 571 655 eurolla (21.5.2013).

HKR-Rakennuttaja tarjoaa tarjouksissaan 26.4.2013 ja 29.4.2013 hankkeen lopun rakennuttamisen enimmäishintaan arvonlisäverottomana 606 700 euroa.

Päärakennuksen konesaumattu peltikate on elinkaarensa lopussa. Katto on vuotanut erityisesti jiireistä ja liittymistä, ja alapuolisiin puurakenteisiin päässyt vesi on aiheuttanut kosteusvaurioita. Vesikattorakenteet uusitaan kokonaan niin, että saadaan epäpuhtaudet pois rakenteista ja vuodot pois. Samalla parannetaan rakennuksen lämpötaloutta lisäeristämällä mahdollisuuksien mukaan. Kate uusitaan vuonna 2013.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio on 1 490 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 4/2013.

Urakkavaiheen kustannus alittaa hankesuunnitelman kustannusarvion 11 prosentilla.

Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija esittää opetusvirastolle hankkeen vuokravaikutuksen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.



Rakentaminen alkaa vesikaton ja pohjaviemärin 2. osan osalta toukokuussa 2013, ja hanke valmistuu elokuussa 2013. Muiden vaiheiden aikataulu sovitaan myöhemmin kuitenkin niin, että työt valmistuvat 2013.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta. Rakennuttamistehtävät hoitaa HKR-Rakennuttaja.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siilitien peruskoulu tekninen peruskorjaus hankesuunnitelma 14.6.2012, päivitetty 21.5.2013
- 2 Siilitien ala-aste, tekninen peruskorjaus kustannusarvio HKA

Otteet

Ote
Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja



§ 306

Siltamäen palvelukodin päärakennuksen sekä sauna- ja navettarakennusten kattojen ja julkisivujen korjaustöiden hankesuunnitelman sekä urakan hyväksyminen

HEL 2013-008213 T 10 06 00

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4-8

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 30.5.2013 päivätyn teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 356 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvolisäverottomana 1 350 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä Stara rakennustekniikan urakkatarjouksen nro 13T1022.2 Siltamäen palvelukodin korjaustöistä kokonaishintaan arvolisäverottomana 731 800 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvolisäverottomana 200 000 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset / urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janika.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltamäen palvelukoti hankesuunnitelma 30.5.2013
- 2 Siltamäen palvelukoti kustannusarviot HKA ja UKA

Otteet

Ote



13.06.2013

Tilakeskus
Stara rakennustekniikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä 30.5.2013 päivätyn teknisen korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 356 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 350 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2013.

B

hyväksyä Stara rakennustekniikan urakkatarjouksen nro 13T1022.2 Siltamäen palvelukodin korjaustöistä kokonaishintaan arvonlisäverottomana 731 800 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 200 000 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset / urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Siltamäen palvelukodissa päärakennuksen, navetan ja saunarakennuksen vesikattojen, vaurioituneiden vesikattojen alusrakenteiden, sadevesijärjestelmän ja alustilatuuletuksen korjaaminen on ensiarvoisen tärkeää rakennusten kunnossapidon kannalta. Korjauksella estetään jo syntyneiden kosteusvaurioiden leviäminen runkorakenteisiin ja vältetään uudet vauriot. Navetan julkisivu kunnostetaan rakennusvalvonnan kehotuksesta vesikattotöiden yhteydessä. Rakennusten käyttötarkoitusta ei muuteta hankkeen yhteydessä.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Siltamäen palvelukoti toimii vanhassa kunnalliskotikiinteistössä. Palvelukoti asuin- ja maatalousrakennuksineen sijaitsee Tapaninvainion ja Siltamäen viljelyalueiden yhteydessä näkyvällä paikalla ja on alueen maamerkki. Päärakennus on valmistunut 1889, pesula- ja saunarakennus 1930 ja navettarakennus 1936. Korjaustyö



koskee näiden rakennusten vesikattorakenteiden uusimisia ja navetan julkisivujen kunnostamista.

Päärakennuksen palapeltikate on elinkaarensa lopussa. Katto on vuotanut erityisesti jiireistä ja alapuolisiin puurakenteisiin päässyt vesi on aiheuttanut kosteusvaurioita. Syöksytorvilta ei ole toimivaa sadevesien poistoa, mikä on aiheuttanut veden lammikoitumista erityisesti sisäpihan puoleisella sokkelinvierustalla. Kosteus tunkeutuu rakennuksen ryömintätilaan.

Navetan vesikaton katemateriaalien käyttöikä on päättymässä. Sadevesijärjestelyt ovat puutteelliset. Navetan ulkoseinissä on halkeamia ja paikallisia rapautumia. Tiilimuuraus on paikoin vaurioitunut. Maakosteus on noussut seinien alaosaan.

Saunarakennuksen palapeltikatossa on havaittu vuotoa vuonna 2012. Ruodelaudoituksessa on lahovaurioita. Pahimpia vaurioita on paikkakorjattu. Palapeltikatteen saumoissa ja ylösnostoissa on edelleen yläpohjan puhallettuun lämmöneristeeseen tiputtavia vuotoja.

Päärakennuksen ullakolle ja vesikatolle sijoitetaan alipainetuuletusputkia ja korjataan vanhat ilmanvaihdon piiput. Päärakennuksen sadevesi ohjataan uusiin rännikaivoihin, jotka liitetään uuteen sadevesiviemäriin. Navetan nurkalle rakennetaan uusi kokoojakaivo.

Navetan katonharjan tuuletuspiiput kunnostetaan. Ne piiput, joihin liittyvät hormit on aikaisemmin katkaistu, poistetaan. Navetan julkisivut ja ajoliуска kunnostetaan rakennusvalvontaviraston määräyksestä (kehotuskirjeessä 11.3.2013) syksyyn 2013 mennessä. Määräys on sanktiollinen.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio on 1 350 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 4/2013.

Tilakeskuksen laskema urakkavaiheen kustannusarvio on 1 083 800 euroa arvonlisäverottomana, kausi 4/2013, joka alittaa hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion 24,5 %.

Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija on esittänyt sosiaali- ja terveystaloudelle hankkeen vuokravaikutuksen. Vuokrasopimukseen 222003912 (huoneistoala on 2 436 htm²) teknisestä korjauksesta aiheutuva vuokran päivitys: 1.1.2014 alkaen perittävä pääomavuokra tulee olemaan 10,67 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra 3,20 euroa/m²/kk (vuokra on nyt 8,79 + 3,09).



Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2013 - 2017 vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta. Rakennuttamistehtävät tilakeskus hoitaa itse lukuun ottamatta valvontaa ja turvallisuuskoordinaatin tehtäviä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janika.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltamäen palvelukoti hankesuunnitelma 30.5.2013
- 2 Siltamäen palvelukoti kustannusarviot HKA ja UKA

Otteet

Ote
Tilakeskus
Stara rakennustekniikka



§ 307

Naulakallion hoitokotien toimistorakennuksen Villa Kastellin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-005549 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 T2, Naulakalliontie 11

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Villa Kastellin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 160 000,00 euroa helmikuun 2013 hintatasossa, ehdollisena siten, että sosiaali- ja terveystalokunta hyväksyy hankesuunnitelman 18.6.2013.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Pentti Salo, projektinjohtaja, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Naulakallion hoitokoti Kastelli hankesuunnitelma 16.4.2013
- 2 Naulakallio Kastelli kustannusarvio HKA 27.3.2013

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä Villa Kastellin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 160 000,00 euroa helmikuun 2013 hintatasossa, ehdollisena siten, että sosiaali- ja terveystalokunta hyväksyy hankesuunnitelman 18.6.2013.

Esittelijä

Hankesuunnitelma

Peruskorjaus käsittää molempien kerrosten ja kellarin alustatilan korjaus- ja muutostyöt sekä vesikaton ja julkisivun korjaustyöt.



Talotekniikka, salaojitus ja sadevesijärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Rakennuksen kaikki sisäpinnat uusitaan nykyisten/alkuperäisten materiaalien mukaisiksi.

Toimistohenkilöstölle toteutetaan riittävät ja nykyajan vaatimuksia vastaavat työtilat.

Hanketta on valmisteltu yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa.

Hankkeen hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ohjauksessa.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Kyseessä on perusparannushanke, joten hankkeella on vuokravaikutus.

Aikataulu

Työt aloitetaan kesäkuussa 2013, ja työ on valmis huhtikuussa 2014.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Pentti Salo, projektinjohtaja, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Naulakallion hoitokoti Kastelli hankesuunnitelma 16.4.2013 |
| 2 | Naulakallio Kastelli kustannusarvio HKA 27.3.2013 |

Otteet

Ote
Tilakeskus



§ 308

Metropolia AMK:n vesikaton korjaushankkeen rakennuttamisen tilaaminen

HEL 2013-004134 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 T1, Eerikinkatu 36

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä HKR-Rakennuttajan antamat Metropolia Ammattikorkeakoulun Eerikinkatu 36:n vesikattokorjaustyön rakennuttamistarjoukset 2.5.2013 enimmäishintaan 326 000 euroa arvolisäverottomana.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 30 000 euroa sekä tekemään rakennuttamistilauksen HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Tuomo Virolainen, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40322
tuomo.virolainen(a)hel.fi

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä HKR-Rakennuttajan antamat Metropolia Ammattikorkeakoulun Eerikinkatu 36:n vesikattokorjaustyön rakennuttamistarjoukset 2.5.2013 enimmäishintaan 326 000 euroa arvolisäverottomana.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin



lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 30 000 euroa sekä tekemään rakennustilauksen HKR-Rakennuttajalta.

Tiivistelmä

Korjaustyö käsittää rapautuneiden betonirakenteiden räystäiden korjauksen, räystään tuuletuksen korjaamisen, kuparisen vesikatteen vaihdon sekä torniosan huopakaton uusimisen.

Esittelijä

Kustannukset

Tilakeskus on tilannut työtä kiireellisenä vuotokorjauksena hankkeeseen tilausvaltuuksien mukaisesti aiemmin 494 200 euroa arvolisäverottomana.

Lopullisten suunnitelmien valmistuttua ja saatujen urakkatarjousten perusteella koko hankkeen laskettu arvonlisäveroton urakkavaiheen kustannusarvio on 859 425 euroa huhtikuukuun 2013 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan 12,9 %.

Tarjouspyyntömenettely

HKR-Rakennuttaja on pyytänyt korjaustyötarjouksen vuosiksi 2011-2013 kilpailutetulta rakennustöiden urakoitsijalta Rakennusliike Halmesvaara Oy:ltä.

Aikataulu

Rakentaminen on alkanut kesäkuussa 2013 ja valmistuu syyskuussa 2013.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa 2013 - 2017 vuonna 2013 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Tuomo Virolainen, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40322
tuomo.virolainen(a)hel.fi

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja



Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2013 § 154

HEL 2013-004134 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 T1, Eerikinkatu 36

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 21.6.2012 päivätyn Metropolia ammattikorkeakoulun räystäs- ja vesikattokorjauksen teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen kokopinta-ala on noin 1 000 m² ja että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 990 000 euroa ja arvonlisäverollisena 1 227 600 euroa kustannustasossa huhtikuu 2012.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Tuomo Virolainen, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40322
tuomo.virolainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



§ 309

**Osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitsevien tilojen
vuokrasopimusten yhdistäminen**

HEL 2013-007738 T 10 01 02

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan yhdistämispöytäkirjan, jolla yhdistetään Sveafastigheter-HGR Investment I Oy:n omistamien, osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitsevien, opetusviraston Stadin ammattiopiston käytössä olevien tilojen 20.5.2009 ja 17.12.2010 päivätyt vuokrasopimukset yhdeksi vuokrasopimukseksi. Yhdistämispöytäkirjassa vanhan 20.5.2009 päivätyn, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-aika pitenee 6 vuotta ja 5 kuukautta.

Uuden yhdistetyn vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2019 muin tarkennuksin ja päivityksin liitteenä esitetyn yhdistämispöytäkirjaluonnoksen mukaisesti. Sopimusten yhdistetty, päivitetty arvonlisäveroton pääomavuokra on 156 710,31 euroa/kk. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään vuokrasopimuksen yhdistämispöytäkirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan yllä mainituin ehdoin opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella asiantuntijamaksulla.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusten yhdistämispöytäkirja
- 2 Opetusviraston kirje

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



13.06.2013

Tilakeskus
Opetusvirasto
Sveafastigheter-HGR
Investment I Oy

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan yhdistämispöytäkirjan, jolla yhdistetään Sveafastigheter-HGR Investment I Oy:n omistamien, osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitsevien, opetusviraston Stadin ammattiopiston käytössä olevien tilojen 20.5.2009 ja 17.12.2010 päivättyt vuokrasopimukset yhdeksi vuokrasopimukseksi. Yhdistämispöytäkirjassa vanhan 20.5.2009 päivätyn, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-aika pitenee 6 vuotta ja 5 kuukautta.

Uuden yhdistetyn vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2019 muin tarkennuksin ja päivityksin liitteenä esitetyn yhdistämispöytäkirjaluonnoksen mukaisesti. Sopimusten yhdistetty, päivitetty arvonlisäveroton pääomavuokra on 156 710,31 euroa/kk. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään vuokrasopimuksen yhdistämispöytäkirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan yllä mainituin ehdoin opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättyä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella asiantuntijamaksulla.

Tiivistelmä

Osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitseva Sveafastigheter-HGR Investment I Oy:n omistama rakennus muodostuu kahdesta osasta. Tilojen vuokrasopimukset ovat eri pituiset. Rakennuksen vuokrasopimukset on tarkoituksenmukaista yhdenmukaistaa niin, että Stadin ammattiopiston toiminta rakennuksen kaikissa osissa voidaan turvata toisen vuokrasopimuksen katkeamatta.

Vuokrasopimusten yhdistämispöytäkirja on liitteenä nro 1.

Opetusvirasto on kirjeellään 12.3.2013 puoltanut vuokrasopimuksen jatkamista (liitteenä nro 2).



Vuokrasopimusten yhdistäminen hyväksyttiin johtajistossa 29.5.2013. Jatketavan vuokrasopimuksen, pääomavuokra 50 336 euroa/kk, seitsemälle vuodelle laskettu päivitetty pääomitettu vuokra on 3,5 milj. euroa.

Esittelijä

Osoitteessa Abraham Wetterintie 4 sijaitseva Sveafastigheter-HGR Investment I Oy:n omistama rakennus muodostuu kahdesta osasta, vanhasta peruskorjatusta rakennuksesta ja uudesta laajennusosasta. Molemmat rakennukset on rakennettu opetusviraston Stadin ammattiopiston tekniikka- ja logistiikkaopetuksen käyttöön.

Vanhan osan yhteensä 5 098 htm²:n suuruisten tilojen 20.5.2009 päivätyn, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.8.2013 Uuden osan yhteensä 8 600 htm²:n suuruisten tilojen 17.12.2010 päivätyn, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2019. Irtisanomisaika molemmissa sopimuksissa on molemmin puolin 12 kk.

Rakennuksen vuokrasopimukset on tarkoituksenmukaista yhdenmukaistaa niin, että Stadin ammattiopiston toiminta rakennuksen kaikissa osissa voidaan turvata vuokrasopimuksen katkeamatta. Rakennuksen vanhan osan 20.5.2009 päivätyn vuokrasopimuksen vuokra-aika muutetaan niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä ei ole 1.8.2013 vaan 31.12.2019. Näin kiinteää vuokra-aikaa jatketaan 6 vuotta ja 5 kuukautta. Jatketavan vuokrasopimuksen päivitetty arvonlisäveroton pääomavuokra on 50 335,81 euroa/kk eli 9,87 euroa/m²/kk ja ylläpito vuokra 1 9831,22 euroa/kk eli 3,89 euroa/m²/kk. Opetusvirasto on hyväksynyt omalta osaltaan sopimuksen jatkon.

Jatketavan vuokrasopimuksen seitsemälle vuodelle laskettu päivitetty pääomitettu vuokra on 3,5 milj. euroa.

Uudessa yhdistetyssä vuokrasopimuksessa koko vuokrauskohteesta maksettavan pääomavuokran määrä on arvonlisäverottomana 156 710,31 euroa perustuen tammikuulta 2013 vuokrauskohteesta laskettuihin pääomavuokriin. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Se on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimusten yhdistäminen ei aiheuta Sveafastigheter-HGR Investment I Oy:n laskuttamiin pääoma- ja ylläpito vuokriin muutoksia.

Tilakeskus vuokraa näin vuokratun tilan yllä mainituin ehdoin opetusviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,5 euroa/m²/kk suuruisella asiantuntijamaksulla.



Stadin ammattiopiston tekniikka- ja logistiikkaopetukselle suunnitellaan osoitteeseen Holkkitie 5 Stadin ammattiopistolle rakennettavalle kampusalueelle uusia tiloja. Uusien tilojen on arvioitu valmistuvan vuoden 2020 jälkeen, johon asti opetustoiminta jatkuu osoitteessa Abraham Wetterintie 4.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusten yhdistämispöytäkirja
- 2 Opetusviraston kirje

Otteet

Ote

Tilakeskus
Opetusvirasto
Sveafastigheter-HGR
Investment I Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 310

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen (Suutarila, tontti 40148/3)

HEL 2013-005000 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 R3, Tikkurikuja 1

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40148 tontin nro 3 (pinta-ala 8 957 m², os. Tikkurikuja 1) K Oy Helsingin Tikkurikuja 1:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 262 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 42 797 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2013 – 31.3.2015 on 74 895 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

3

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-



13.06.2013

alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

5

Tonttiin kohdistuva nykyinen maanvuokrasopimus (sop. nro 14482, laskutustunnus T1140-9) merkitään 30.6.2013 päättyväksi.

(T1140-70)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40148 tontin nro 3 (pinta-ala 8 957 m², os. Tikkurikuja 1) K Oy Helsingin Tikkurikuja 1:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 262 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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



Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 42 797 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2013 – 31.3.2015 on 74 895 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

3

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

5

Tonttiin kohdistuva nykyinen maanvuokrasopimus (sop. nro 14482, laskutustunnus T1140-9) merkitään 30.6.2013 päättyväksi.

(T1140-70)

Esittelijä

Hakemus

K Oy Helsingin Tikkurikuja 1 pyytää 8.4.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 40148/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 40148/3 on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella hakijalle. Tontin perusvuokra on 2 259,60 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 38 167,36 euroa.

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



Tontti 40148/3 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 10.12.1984 hyväksymän ja 21.12.1984 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8735 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY). Tontin pinta-ala on 8 957 m² ja rakennusoikeus 4 479 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontilla sijaitsee 979 m²:n suuruinen teollisuusvarastorakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti 40148/3 uudelleen 30.6.2043 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokrasopimuksen uusiminen pitkäaikaisella sopimuksella jo tässä vaiheessa on perusteltua, koska hakijalle on myönnetty rakennuslupa uusien toimitilojen rakentamista varten. Toteutuva rakennusoikeus tulee olemaan 3 700 k-m².

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,10 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 191 euroa/k-m² (ind. 1892). Samaa yksikköhintaa on käytetty kohteessa edellisen vuokrauksen yhteydessä. Hintaa voidaan edelleen pitää käypänä hintana alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1892)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1892)
4 479	10,10	191	2 262	42 797

Esittelijän mielestä teollisuustontti 40148/3 voidaan vuokrata uudelleen 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin edellä esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut



§ 311

Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)

HEL 2013-007631 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J6 T4, Masuunikuja

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Stena Recycling Oy:lle varattujen, Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 tontin nro 28 (pinta-ala 6 782 m²) sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 (pinta-ala 6 465 m²) ja 91-418-1-59 (pinta-ala 39 m²) määräalojen varausaikaa 30.6.2014 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Varauksensaaja
Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Stena Recycling Oy:lle varattujen, Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 tontin nro 28 (pinta-ala 6 782 m²) sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 (pinta-ala 6 465 m²) ja 91-418-1-59 (pinta-ala 39 m²) määräalojen varausaikaa 30.6.2014 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Esittelijä

Vireilletulo

Stena Recycling Oy pyytää 28.5.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattujen, tontin 38171/28 sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 määräalojen varausaikaa jatkettaisiin vuodella teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.



Aiempi varaus

Kaupunginhallitus päätti 20.2.2012 varata tontin 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 Stena Recycling Oy:lle 30.6.2013 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 38171/28 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 30.1.2008 vahvistaman ja 14.3.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11550 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 6 782 m² ja rakennusoikeus 3 391 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 rajoittuvat em. tonttiin ja kuuluvat vuonna 1964 hyväksytyn asemakaavan nro 5343 mukaan puistoalueeseen (P). Määräaloilla ei ole rakennuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan tontin alueelle ko. toiminta on mahdollista toteuttaa, mutta määräaloille on hankkeen toteuttamiseksi laadittava asemakaavan muutos.

Varausajan jatkaminen perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille kierrätyslogistiikkaa varten toimitilarakennus. Määräaloille sijoittuisi kierrätyslogistiikan apualueita.

Hakija on hakenut toiminnalleen ympäristölupaa, joka hakijalta saadun tiedon mukaan myönnettäisiin tämän kesän aikana. Kierrätyslogistiikan toimitilarakennuksen suunnittelu on kannattavaa aloittaa vasta ympäristöluvan myöntämisen jälkeen.

Varattavien alueiden ja Lahdenväylän väliselle alueelle on suunnitteilla meluvallien rakentamista ylijäämämaita tehokkaasti hyödyntämällä. Määräalojen osalta hankkeen toteuttaminen vaatii kuitenkin asemakaavan muutoksen.

Esittelijän mielestä po. alueen varausajan jatkaminen hakijalle 30.6.2014 saakka on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

(T1138-308)

Esittelijä



osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Varauksensaaja
Muut

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 312

Teollisuustonttien vuokraaminen Velox Logistiikka Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Suutarila, tontit 40198/4 ja 5)

HEL 2013-006823 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Lampettikuja 3 ja 5

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40198 tontit nrot 4 ja 5 (os. Lampettikuja 3 ja 5, pinta-ala yhteensä 5 657 m²) Velox Logistiikka Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuus- ja varastotarkoituksiin tonttiosaston osastopäällikön päättämästä ajankohdasta lukien 30.9.2043 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 782 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 33 716 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 16 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen



13.06.2013

saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

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

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja vuokraoikeutta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

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

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

6

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1140-71)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40198 tontit nrot 4 ja 5 (os. Lampettikuja 3 ja 5, pinta-ala yhteensä 5 657 m²) Velox Logistiikka Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuus- ja varastotarkoituksiin tonttiosaston osastopäällikön päättämästä ajankohdasta lukien 30.9.2043 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 782 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 33 716 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 16 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.



Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

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

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja vuokraoikeutta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

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

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

6

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1140-71)

Esittelijä

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Velox Logistiikka Oy on vuonna 2002 perustettu yritys, joka työllistää 11 työntekijää, ja sen liikevaihto vuonna 2012 oli 1,9 milj. euroa.

Yrityksen toimialana on logistiikkapalvelujen tuottaminen. Yritys toimii tällä hetkellä Vantaalla ja sillä on tarkoitus siirtää koko toimintansa Suutarilan teollisuusalueelle.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontit 40198/4 ja 5 kuuluvat voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 23.6.2004 hyväksymän ja 6.8.2004 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11221 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tonttien rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaanmyymälöihin enintään 40 %.

Tontin 40198/4 pinta-ala on 2 388 m² ja rakennusoikeus 1 672 k-m² sekä tontin 40198/5 pinta-ala 3 269 m² rakennusoikeus 2 288 k-m². Tonttien rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuslukua e=0,70.

Tontit ovat rakentamattomia.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontit 40198/4 ja 5 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 30.9.2043 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 9 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 170 euroa/k-m² (ind. 1892). Hinta vastaa Suutarilan teollisuustonttien hintatasoa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraaviksi:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1892)
40198/4	1 672	9	170	752	14 228
40198/5	2 288	9	170	1 030	19 488

Maaperäasiat

Käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohja-veden pilaantumista.

Tontin vuokraaminen

Esittelijä toteaa, että vuokrattava alue rajoittuu länsi-eteläosiltaan täyttömäkeen, josta johtuen rakentaminen vaatii tarkempaa suunnittelua. Vuokralaisen ja kiinteistöviraston geoteknisen osaston kanssa on yhteistyössä laadittu suunnitelmat maaperän vakavoittamiseksi. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa



13.06.2013

maanrakennustöiden kustannuksista siltä osin kuin se koskee massanvaihtoja. Tämä on perusteltua, koska perusparannustyö on tehtävä joka tapauksessa ennen kuin tontteja voi luovuttaa rakennettaviksi.

Perusparannustyön suunnittelu on aloitettu, mutta työn aikataulu ei ole vielä vahvistunut. Tästä johtuen esittelijän mielestä vuokrasopimuksen alkamisajankohdan voisi päättää tonttiosaston osastopäällikkö.

Esittelijän mielestä hakijalle voitaisiin vuokrata tontit 40198/4 ja 5 Suutarilan teollisuusalueelta 30.9.2043 saakka edellä esitetyin perustein sekä muutoin teollisuustonttien maanvuokrasopimuksen tavanomaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 22.05.2013 § 93

HEL 2013-006823 T 10 01 01 02

Karttalehti J8 P2, Lampettikuja 3 ja 5, T1140-69

Päätös

Vuokranantaja

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Päättäjä

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö

Vuokralainen

Velox Logistiikka Oy



Vuokra-alue

40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40198 tontit 4 ja 5.

Käyttötarkoitus

Teollisuusrakennuksen rakennusluvan hakemista varten.

Vuokra-aika

1.6.2013 – 31.8.2013 väliseksi ajaksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes aluetta koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

Koko vuokra-ajalta 5 619 euroa (vastaa kahden kuukauden vuokraa). Eräpäivä on 30.6.2013.

Muut ehdot

1

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

2

Maanrakennustöitä ei saa aloittaa, ennen kuin tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

3

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 313

**Asuinrakennusten tontin (AKR) pitkäaikainen vuokraaminen
Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti
45156/7) sekä kyseiselle tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja
hallintamuodon muuttaminen**

HEL 2011-004954 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Alakiventie 4

Päätös

A

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin asuntotuotantotoimistolle varatun, Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa seuraavasti:

1

Asuntotuotantotoimistolle varatun, Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 hanke toteutetaan siten, että tontille rakennetaan korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen sijaan.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

B

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 (os. Alakiventie 4, pinta-ala 7 762 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 085 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.



13.06.2013

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 31.12.2014 saakka 61 830 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 105 626 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §) sekä sen lisäehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10937 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

5

Tontin 45156/7 vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 45156/7 ja 45156/8 välillä 14.6.2012 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja / tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja / tai käytön edellyttämistä rasitteista.



6

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Tontti 45156/6, Alakiventie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 16.8.2011). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoittamisessa.

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

7

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta kaivettavista ja louhittavista massoista sekä kaadettavista puista. Ohje on päivitetty viimeksi 11.3.2013

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 ennakoidusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia tai käytöstä poistettuja yhdyskuntateknisiä tai kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja viemäreitä.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä



13.06.2013

mainituille johdoille, putkille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin ennen rakentamisen aloittamista sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen ja putkien omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot ja putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. putkien ja johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Jos vuokra-alueelle jää edellä mainittuja putkia ja johtoja, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan putkien ja johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista putkista, johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.

11

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.

12

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

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tahi päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

13



13.06.2013

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

14

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).

15

Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II –ehdot. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen.

16

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

(A1145-831)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Korttelin nro 45156 tontin nro 7 pitkäaikainen vuokraus/Helsingin Asumisoikeus Oy/Startti |
| 2 | Kopio kaavamuutoksen nro 10937 kaavakartasta |
| 3 | Tonttijakokartta nro 12005 |
| 4 | Alakiventie4_sijaintikartta |



5 Energiaselvitys 110929_Startti

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tonttiosasto

Kmo

Hallinto-osasto

HKR

Stara

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin asuntotuotantotoimistolle varatun, Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 hankkeen rahoitus- ja hallintamuotoa seuraavasti:

1

Asuntotuotantotoimistolle varatun, Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 hanke toteutetaan siten, että tontille rakennetaan korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen sijaan.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §) sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45156 tontin 7 (os. Alakiventie 4, pinta-ala 7 762 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 085 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 31.12.2014 saakka 61 830 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 105 626 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava valtion korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja.

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §) sekä sen lisäehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10937 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

5

Tontin 45156/7 vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 45156/7 ja 45156/8 välillä 14.6.2012 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja / tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,



mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja / tai käytön edellyttämistä rasitteista.

6

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Tontti 45156/6, Alakiventie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 16.8.2011). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoittamisessa.

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

7

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston toimintaohjetta kaivettavista ja louhittavista massoista sekä kaadettavista puista. Ohje on päivitetty viimeksi 11.3.2013

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 ennakoidusta aikataulusta.

10



13.06.2013

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia tai käytöstä poistettuja yhdyskuntateknisiä tai kunnallisteknisiä johtoja, laitteita, rakenteita ja viemäreitä.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä mainituille johdoille, putkille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin ennen rakentamisen aloittamista sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen ja putkien omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot ja putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. putkien ja johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Jos vuokra-alueelle jää edellä mainittuja putkia ja johtoja, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan putkien ja johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista putkista, johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.

11

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.

12

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

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



13.06.2013

jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tahi päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

13

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

14

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).

15

Mikäli vuokralainen muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, joissa voidaan myydä yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, tai mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen luovutetaan mainitun yhtiön hallintaan, vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen on sisällytettävä Hitas II –ehdot. Yhtiöjärjestyksestä ja vuokrasopimuksesta koskeville muutoksille on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen.

16

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja seuraavin muutoksin:

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

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

(A1145-831)

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimistolle on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Vartiokylästä Myllypurosta asuinrakennusten tontti 45156/7. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden



13.06.2013

kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AKR) ja sen rakennusoikeus on 3 887 k-m².

Asuntotuotantotoimisto pyytää hakemuksessaan, että kiinteistövirasto ryhtyisi toimenpiteisiin tontin 45156/7 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi Helsingin Asumisoikeus Oy:n nimiin.

Lisäksi asuntotuotantotoimisto pyytää, että tontin varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §) ja sen muutosta 3.11.2011 (535 §) muutettaisiin siten, että tontille voisi omistusasuntojen sijaan toteuttaa korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle asemakaavan mukaisen tontin 45156/6 (8 000 k-m²) välimuodon asuntojen suunnittelua varten siten, että tontin rakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Tontti varattiin 31.12.2012 saakka.

Tontista 45156/6 on muodostettu 18.7.2011 tonttijaossa nro 12005 tontit 45156/7 ja 45156/8. Att (asuntotuotantotoimisto) on esittänyt, että tontille 45156/8 rakennettaisiin asumisoikeusasuntoja ja tontille 7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kiinteistölautakunta tarkensi varausehtoja (3.11.2011, 535 §) tontin 45156/7 osalta siten, että ko. tontti varataan vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas I -ehtoja. Muuten noudatetaan entisiä varauspäätöksessä ilmoitettuja ehtoja ja lisäehtoja.

Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Tontti on varattu vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas I -ehtoja. Asuntojen kysyntään liittyvien tekijöiden vuoksi varausta on perusteltua muuttaa siten, että tontille saa toteuttaa korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja omistusasuntojen sijaan.

Kiinteistölautakunnalla on kaupunginhallituksen päätöksen (Khs 3.11.2008, 1311 §) mukaan oikeus päättää muutoksista tonttien rahoitus- ja hallintamuotoon, ellei muutos merkitse tontin rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Lyhytaikainen vuokraus



13.06.2013

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 3.10.2011 (59 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2011 - 31.3.2012.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.11.2001 asemakaavan muutoksen nro 10937. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 19.9.2003. Kaavamuutoksen mukaisen asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) tontin 45156/6 kokonaiskerrosala on 8 000 k-m². Tontin pinta-ala on 15 974 m² ja tonttitehokkuus on 0,5.

Tontista 45156/6 on muodostettu 18.7.2011 tonttijaossa nro 12005 tontit 45156/7 ja 45156/8.

Tontin 45156/7 rakennusoikeus on 3 887 k-m². Pinta-ala on 7 762 m² ja tehokkuusluku 0,5. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.10.2011 ja sen osoite on Alakiventie 4.

Ote asemakaavasta, tonttijakokartta ja sijaintikartta ovat liitteinä nrot 2, 3 ja 4.

Hankkeen tiedot

Tontille on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:n lukuun. Kohteen rakennuttajana toimii asuntotuotantotoimisto.

Tontille rakennetaan asuntoja yhteensä 39 kpl. Tontille tulevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 3 928 k-m². Rakennusluvassa on ilmoitettu asuinhuoneistojen keskipinta-alaksi 88 m².

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Rakennuksen piirustukset on hyväksytty tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 27.2.2013 (48 §).

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

Energiatodistus on liitteenä nro 5.

Rasitesopimus



13.06.2013

Tontin 45156/7 vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 45156/7 ja 45156/8 välillä 14.6.2012 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Tontti 45156/6, Alakiventie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 16.8.2011). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoittamisessa.

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2011 (254 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

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

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan vuosivuokra on asuntotonteilla 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen 14.12.2011 (254 §) mukaan seuraavasti:



13.06.2013

K-m ²	e/ k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1892	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1892	alkuvuosi- vuokra alennuksella (80 %) euroa
3 928	26	492	4 085	77 288	61 830

$$(3\,928 \times 26 \times 4 \%) \times 18,92 \times 80 \% = 61\,830$$

Saadun selvityksen mukaan rakennusoikeutta käytetään 3 928 k-m² ja maanvuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Kaavan mukainen rakennusoikeus (3 887 k-m²) ylittyi 41 k-m².

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,97 e/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,57 e/kk/m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korttelin nro 45156 tontin nro 7 pitkäaikainen vuokraus/Helsingin Asumisoikeus Oy/Startti
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 10937 kaavakartasta
- 3 Tonttijakokartta nro 12005
- 4 Alakiventie4_sijaintikartta
- 5 Energiaselvitys 110929_Startti

Otteet

Ote
Vuokralainen

Tonttiosasto
Kmo
Hallinto-osasto
HKR
Stara

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 03.10.2011

HEL 2011-004954 T 10 01 01 02



Kiinteistökartta K5 P3, Alakiventie

A1145-749

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätätaja

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Miia Pasuri, puhelin 310 73889

Vuokralainen

Asuntotuotantotoimisto

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro)
korttelin nro 45156 tontti nro 7 (pinta-ala 7 762 m², osoite Alakiventie)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.10.2011 - 31.3.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva
pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

13 642 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään
pitkäaikaisessa maanvuokrassa 6 821 euroa/kuukausi, mikäli
pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aikaisemmin kuin kahden
kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan
alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka
ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan yhdessä erässä laskun eräpäivänä.

Muut ehdot



1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Rakennustöitä eikä maanrakennustöitä saa aloittaa ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 19.4.2010 (502 §).

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 10937 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

5

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

6

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaava-alueelle vahvistettua rakentamistapaohjetta sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

7

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

8



13.06.2013

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

9

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien maaperätutkimustietojen perusteella, että vuokra-alueella ei ole havaittu pilaantuneisuutta. Tontin tutkimuksissa on kuitenkin löytynyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja. Mikäli vuokra-alueelta poistetaan maa-aineksia, tulee ne toimittaa maankaatopaikalle.

10

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 4.3.2010.

11

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

12

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

13

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

14

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen



vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-5, 3, 5, 6, 7, 11, 16 ja 17.4-10.
Lomakkeen 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Lisätiedot

Pasuri Miia, kiinteistölakimies, puhelin: +3589310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi



§ 314

Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Laakso, tontti 18604/3)

HEL 2012-017622 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G4 R2, Reijolankatu 3

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa huolto- ja jakeluasemaa varten BC Real Estate Oy:lle (Y-tunnus 2061871-3) vuokratun 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin 18604 tontin 3 (91-18-604-3) vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka seuraavin ehdoin:

1

Rakennuksen peruskorjaus on aloitettava 1.9.2014 mennessä. Ellei peruskorjaustöitä ole aloitettu ko. päivämäärään mennessä, vuokra-aika päättyy 31.12.2023.

2

Vuokrasopimuksen 15 § korvataan seuraavilla ehdoilla:

15 a §

Vuokralaisen vastuu toiminnastaan ja maaperän puhtaudesta

Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savun, hajun tai muun sellaisen kautta kohtuuttomasti häiritsee ympärillä asuvia. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, etteivät vuokra-alueella käsiteltävät öljytuotteet tai muut kemikaalit pääse asemaa ympäröivään maastoon eikä vesiin eikä aiheuttamaan muuta vahinkoa.

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

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

15 b §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

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



13.06.2013

mainittu ei koske suojeltuja rakennuksia ja rakenteita, joista sovitaan erikseen.

Vuokralainen on myös velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen pilaantuneen maaperän sen hetkisen lainsäädännön mukaisesti siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

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

3

Muutoin entisin ehdoin.

(H1118-2)

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:



13.06.2013

Päätösehdotukseen lisätään uusi ehto 2 niin, että ehto 2 muuttuu samalla ehdoksi 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

BC Real Estate Oy

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa huolto- ja jakeluasemaa varten BC Real Estate Oy:lle (Y-tunnus 2061871-3) vuokratun 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin 18604 tontin 3 (91-18-604-3) vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka seuraavin ehdoin:

1

Rakennuksen peruskorjaus on aloitettava 1.9.2014 mennessä. Ellei peruskorjaustöitä ole aloitettu ko. päivämäärään mennessä, vuokra-aika päättyy 31.12.2023.

2

Muutoin entisin ehdoin.

(H1118-2)

Esittelijä

Hakemus

BC Real Estate Oy pyytää yhtiölle Reijolankatu 3:sta vuokratun huoltoasematontin vuokrasopimuksen jatkamista 1.1.2014 lukien 25 vuodella.

Kiinteistö on tarkoitus peruskorjata ja toimintaa kehittää. Investointien suuruudesta (1,2 - 1,5 Me) johtuen maanvuokrasopimuksen jatkamista riittävän pitkällä vuokra-ajalla pidetään tärkeänä.



Yhtiön omistaja on ulkomainen kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on sijoituksiinsa rahoitus, joka on riippuvainen omistamiensa kiinteistöjen arvosta, joka perustuu kiinteistöarvioitsijan antamaan lausuntoon kiinteistön arvosta. Kiinteistön arvo on vahvasti sidottu vuokra-ajan keston, koska arvioitsija olettaa, että maanvuokrasopimus päättyy sopimuksen päättyessä. Arvioitsijan mukaan arvo on jäljellä oleva vuokra miinus kohteen purkukustannukset. Kiinteistön arvon lasku aiheuttaa siten rahoituskulujen tuntuvaa nousua.

Vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu alun perin vuonna 1938 ja sillä oleva rakennus rakennettu vuonna 1939. Nykyinen sopimus on ollut voimassa vuodesta 1961 lähtien ja sitä on jatkettu viimeksi uudella sopimuksella ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2014 (Kik 19.12.2000, 1059 §). Tontin nykyinen indeksiin sidottu vuosivuokra on 37 105,00 e/v ja perusvuosivuokra 1 991,68 e/v (ind 100).

Vuokralaiselle on myönnetty (Kik 21.2.2006, 116 §) lupa luovuttaa vuokra-alueesta rajattu alue edelleen kolmannelle jakelulaitteiden pitämistä varten. Jakelulaitteet mittarikatoksineen on varustettava Nesteen tunnuksen mukaisin värein ja liikepaikkatunnuksin. Rakennuksessa toimii McDonald's ravintola sekä entisessä autojen huoltotilassa sähköasennusliike. Tontin vuokralainen vastaa sopimusehtojen noudattamisesta kaikkien kiinteistössä toimivien osalta.

Vuokraus poikkeaa normaaleista huoltoasemavuokrauksista siten, että vuokralaisena on sijoitusyhtiö, jolle on annettu oikeus vuokrata jakelualaitealue öljy-yhtiölle. Yhtiölle on vuokrattu yhteensä 9 kohdetta. Muissa huolto- ja jakeluasemavuokrauksissa vuokraukset (50 kpl) on tehty suoraan polttoaineen jakelua suorittavalle yhtiölle.

Asemakaavatiedot

Aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 8420 (vahvistunut 12.3.1982) mukaan tontti 18604/3 kuuluu huoltoasemarakennusten korttelialueeseen (LH).

Tontin pinta-ala on 2 235 m² ja rakennusoikeus 800 k-m².

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

Rakennus

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama 761 k-m²:n suuruinen rakennus.



Vuokra-ajan jatkaminen sekä vuokra

Esittelijän mielestä sopimusta voitaisiin jatkaa 31.12.2033 saakka (20 v.), koska vuokralaisella on tarkoitus peruskorjata rakennus. Normaalisti vuokra-aikaa jatkettaisiin 10 vuodella.

Esittelijän mielestä sopimukseen tulee lisätä ehto, että mikäli rakennuksen peruskorjausta ei ole aloitettu 1.9.2014 mennessä, vuokra-aika päättyy 31.12.2023.

Tämän hetkinen perittävä vuosivuokra ajalta 1.4.2013 - 31.3.2014 on 37 105 e/v. Tontilla olevan rakennuksen ja ilmoitetun polttonesteen myynnin perusteella vuosivuokraa ei ole tarvetta tarkistaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
BC Real Estate Oy

Kv
Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 315

Tontin vuokraaminen bio- ja maakaasun tankkausasemaa varten (Sörnäinen, tontti 10273/23)

HEL 2012-000439 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Vanha Talvitie 21

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Gasum Oy:lle (Y-tunnus 0969819-3) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Sörnäinen) korttelin 10273 tontin 23 (91-10-273-23) bio- ja maakaasun (os. Vanha Talvitie 21, pinta-ala 987 m²) tankkausasemaa varten ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 159 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 1.8.2013 – 31.3.2015 välisenä aikana 3 000 euroa vuodessa.

Vuokrasta peritään vuokra-ajan alkamisesta lukien alkaen puolet (1/2) siihen saakka, kunnes asema otetaan käyttöön, kuitenkin kauintaan puolen vuoden ajalta. Tämän jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

2

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

3

Ennen sopimuksen allekirjoittamista on vuokralaisen annettava 10 000 euron suuruinen pantti sopimuksen noudattamisen vakuudeksi.

4



Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokralainen velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

5

Vuokralainen vastaa asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (pp) hoidosta ja kunnossapidosta, eikä ko. alueen yleistä käyttöä ei saa estää.

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia ehtoja.

(H2110-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Gasum Sörnäinen ehtoliite

Otteet

Ote
Gasum Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1

Muut

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Gasum Oy:lle (Y-tunnus 0969819-3) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Sörnäinen) korttelin 10273 tontin 23 (91-10-273-23) bio- ja maakaasun (os. Vanha Talvitie 21, pinta-ala 987 m²) tankkausasemaa varten ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 159 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun



13.06.2013

laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 1.8.2013 – 31.3.2015 välisenä aikana 3 000 euroa vuodessa.

Vuokrasta peritään vuokra-ajan alkamisesta lukien alkaen puolet (1/2) siihen saakka, kunnes asema otetaan käyttöön, kuitenkin kauintaan puolen vuoden ajalta. Tämän jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

2

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

3

Ennen sopimuksen allekirjoittamista on vuokralaisen annettava 10 000 euron suuruinen pantti sopimuksen noudattamisen vakuudeksi.

4

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokralainen velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

5

Vuokralainen vastaa asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (pp) hoidosta ja kunnossapidosta, eikä ko. alueen yleistä käyttöä ei saa estää.

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia ehtoja.

(H2110-10)

Esittelijä

Hakemus

Gasum Oy esittää, että sille vuokrattaisiin Hermannin Rantatien ja Vanhan Talvitien kulmassa oleva tontti 10273/23 bio- ja maakaasun tankkausaseman toteuttamista varten.



13.06.2013

Hakijalla on tällä hetkellä Helsingin alueella maakaasun tankkausasemat Tattarisuolla ja Roihupellossa sekä Ruskeasuon linja-autovarikon yhteydessä.

Nyt haettava tankkausaseman sijoituspaikka korvaisi Helsingin Sörnäisistä Suvilahden alueelta huhtikuussa 2009 käytöstä poistetun julkisen tankkauspisteen. Kyseinen tankkauspiste jouduttiin poistamaan käytöstä alueen käyttötarkoituksen muuttuessa.

Bio-/maakaasun tankkausasema mitoitetaan pääasiallisesti henkilö- ja pakettiautojen tankkaustarpeita varten.

Kaavoitustilanne

Alueelle on 27.2.2009 vahvistettu asemakaavan muutos 11744, jossa Vanhan Talvitien ja Hermannin rantatien risteykseen muodostettiin KTY-tontti, jolle saadaan sijoittaa polttoaineen jakelulaite.

Varaukset ja lyhytaikainen sopimus

Hakaniemi-Sörnäinen alueelta on yritetty löytää jo vuosia alue maakaasun tankkausasemalle. Lautakunta vuokrasikin (21.2.2006, 117 §) yhtiölle alueen Hakaniemestä Näkinkujan alueelta, mutta siihen ei saatu aseman rakentamiseen vaadittavia lupia.

Hakijalle on vuokrattu hakemusta koskeva tontti 10273/23 ajaksi 1.2. - 31.7.2013 maakaasun tankkausaseman vaatimien lupien hakemista varten (El ptl 22.1.2013, 13 §).

Rakennuslupa

Maakaasun jakeluaseman rakentamista varten on myönnetty toimenpidelupa (10-0707-13-C, päivätty 19.04.2013).

Alueen vuokraaminen ja vuokra

Estettä tontin vuokraamiseksi ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 ei ole.

Huolto- ja jakeluasemien vuokrat on normaalisti määritelty rakennuksen kerrosalan ja arvioidun polttonesteen myynnin perusteella. Tällä hetkellä kaasuaajoneuvoja on niin vähän, että myyntiin perustuvan vuokran käyttäminen ei liene mielekäästä.

Roihupellosta hakijalle vuokratun kaasutankkausaseman kiinteäksi vuosivuokraksi on määritelty 3 000 e/v (Klk 26.05.2009, 278 §).

Esittelijän mielestä alkuvuosivuokraksi voitaisiin määritellä sama 3 000 e/v, jolloin indeksiä 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi tulee 159 e/v.



Muutoin noudatetaan päätösehdotuksen mukaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Gasum Sörnäinen ehtoliite

Otteet

Ote
Gasum Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1

Muut

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 22.01.2013 § 13

HEL 2012-000439 T 10 01 01 02

H2110-9

Päätös

Vuokranantaja

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Päättäjä

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö

Vuokralainen

Gasum Oy

Kohde

10. kaupunginosasta (Sörnäinen) korttelin 10273 noin 987 m²:n
suuruinen suunniteltu tontti 23 (karttalehti H4 R/S2, os. Vanha Talvitie
21/Hermannin rantatie 16b).

Käyttötarkoitus



13.06.2013

Henkilö- ja pakettiautojen kaasutankkausaseman rakentamiseen vaadittavien lupien hakeminen.

Vuokra-aika

1.2.2013 lukien 31.7.2013 saakka kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra

500 euron kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava laskun eräpäivään mennessä.

Ellei vuokraeriä erääntymispäivinä suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Ehdot

1

Aseman piirustukset on ennen normaalia rakennuslupakäsittelyä hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Tontilla kulkee useita johtoja joiden sijainnit on otettava huomioon tontin rakentamisessa.

2

Vuokraus ei oikeuta rakennustöiden tekemistä tontilla.

3

Alueella saa suorittaa suunnittelun vaatimia maaperätutkimuksia. Vuokralainen vastaa maaperätutkimuksien tekemisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

5

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston



tonttiosastolle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6

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

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

7

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

8

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

9

Kaupunki ei myöskään vastaa siitä vahingosta, joka vuokralaiselle saattaa aiheutua sen vuoksi, että aseman rakentamiseen vaadittavaa maanvuokrasopimusta ei solmita.

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö toteaa, että po. alueen vuokra poikkeaa tonttiosaston osastopäällikön 21.3.2006, 4 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisista tilapäisvuokraustaksoista. Vuokra vastaa kuitenkin kiinteistölautakunnan 26.5.2009, 308 §:ssä tekemän kaasuasemavuokraukseen perustuvaa vuokrahinnoittelua (3 000 euroa/v : 12 kk x 2 kk) sekä rakennusluvan hakemista varten tehtyjen vuokrausten vuokraperiaatteita. Alueen käyttötarkoitus huomioiden voidaan po. taksaa pitää sopivana.

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447



13.06.2013

To/6

esa.andsten(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

F102012566



§ 316

Alueen vuokraaminen miehittämättömän moottoripolttoaineen jakelulaitteen pitämistä varten (Jakomäki, tontti 41220/2)

HEL 2013-000891 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Oy Teboil Ab:lle (Y-tunnus 0114795-2) miehittämätöntä moottoripolttoaineiden jakeluasemaa varten Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 41220 suunnitellusta tontista 2 (91-41-220-2) liitekartan mukaisen noin 835 m²:n suuruisen määräalan ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 952 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 1.8.2013 – 31.3.2015 välisenä aikana 18 000 euroa vuodessa.

Vuokrasta peritään vuokra-ajan alkamisesta lukien puolet (1/2) siihen saakka, kunnes asema otetaan käyttöön, kuitenkin kauintaan puolen vuoden ajalta. Tämän jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

3

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maalle merkitsemisestä aiheutuvat kulut.

4



13.06.2013

Vuokra-alue sekä siihen liittyvät liikennejärjestelyt on suunniteltava yhdessä tontin 41202/2 vuokralaisen (Ruokakesko Oy) ja tonttiosaston kanssa.

5

Tontille tulevien ajoyhteyksien rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta sopivat tontin vuokralaiset keskenään erikseen.

Tontin vuokralaisten tulee sopia vuokra-alueidensa samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta.

6

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokralainen velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

7

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus 6.9.1972 – 31.1.2013 välisenä aikana (sopimusnro 9288, vuokraustunnus H1141-1). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen osittaisesta uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

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

8

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia ehtoja.

(H2141-12)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



13.06.2013

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Teboil_Jakomäki_vuokra-aluekartta

Otteet

Ote

Oy Teboil Ab

Ruokakesko Oy

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Oy Teboil Ab:lle (Y-tunnus 0114795-2) miehittämätöntä moottoripolttoaineiden jakeluasemaa varten Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 41220 suunnitellusta tontista 2 (91-41-220-2) liitekartan mukaisen noin 835 m²:n suuruisen määräalan ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 952 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 1.8.2013 – 31.3.2015 välisenä aikana 18 000 euroa vuodessa.

Vuokrasta peritään vuokra-ajan alkamisesta lukien puolet (1/2) siihen saakka, kunnes asema otetaan käyttöön, kuitenkin kauintaan puolen vuoden ajalta. Tämän jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

2



13.06.2013

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

3

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maalle merkitsemisestä aiheutuvat kulut.

4

Vuokra-alue sekä siihen liittyvät liikennejärjestelyt on suunniteltava yhdessä tontin 41202/2 vuokralaisen (Ruokakesko Oy) ja tonttiosaston kanssa.

5

Tontille tulevien ajoyhteyksien rakentamisesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta sopivat tontin vuokralaiset keskenään erikseen.

Tontin vuokralaisten tulee sopia vuokra-alueidensa samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta.

6

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokralainen velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

7

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus 6.9.1972 – 31.1.2013 välisenä aikana (sopimusnro 9288, vuokraustunnus H1141-1). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen osittaisesta uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

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



8

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia ehtoja.

(H2141-12)

Esittelijä

Hakemus

Oy Teboil Ab pyytää, että yhtiölle vuokrataan 20 vuodeksi määräala liiketontista 41220/2 jakelulaitteen pitämistä varten.

Tontilla on ollut vuodesta 1972 lähtien Teboilin huoltoasema, jonka pitkäaikainen sopimus päättyi 31.1.2013. Jakomäen keskuksen kehittämisen johdosta alueelle on tehty asemakaavan muutos, jossa huoltoasematontti poistui ja tilalle kaavoitettiin liiketontti, jolle saa sijoittaa jakelukatoksen. Alueella ollut huoltoasemarakennus on purettu ja maaperän kunnostaminen on menossa.

Kaavatilanne

Alueen asemakaavan muutoksen nro 11926/5.11.2012 mukaan tontti 41220/2 kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa huoltoasematiloja lh-rakennusalueelle. Lisäksi tontille on merkitty pj-alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelukatoksen.

Tontin pinta-ala on 5 696 m² ja rakennusoikeus 2 350 k-m².

Varaus

Tontti 41220/2 on varattu Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten 30.6.2013 saakka (Khs 6.8.2012, 827 §). Varauksessa on ehto, että kaupunki tulee tekemään Oy Teboil Ab:n kanssa erillisen polttonesteen jakelualueen oikeuttavan vuokrasopimuksen tontin alueelta.

Tontin toteuttamistilanne

Ruokakesko ja Teboil neuvottelivat liikekeskukseen merkityn lh-tilan vuokraamisesta Teboilille, mutta tila todettiin liiketaloudellisesti kannattamattomaksi Teboilin toimintaan.

Ruokakeskolle ja Teboilille on kummallekin tehty lyhytaikaiset vuokraukset rakennuslupien hakemista varten. Ruokakeskon on tarkoitus aloittaa liikekeskuksen rakentaminen tontilla kesän aikana.

Jakeluasema-alueen vuokraaminen ja vuokra



13.06.2013

Teboilin päättyneessä sopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisella on alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä oikeus saada vuokra-alue edelleen vuokralle edellyttäen, ettei kaupunki tarvitse aluetta muuhun tarkoitukseen ja ettei muitakaan esteitä alueen edelleen vuokraamiselle tai muistutuksia vuokralaista vastaan ole. Koska entiselle huoltoasematontille on kaavoitettu jakeluasemalle paikka, ei ole estettä alueen vuokraamiseksi hakijalle päättyneen sopimuksen ehdon perusteella.

Jakeluasema-alueen pinta-ala on noin 835 m². Alue voitaisiin vuokrata käytössä olevien periaatteiden mukaisesti ajaksi 1.8.2013 - 31.7.2023 Oy Teboil Ab:lle jakelulaitteen pitämistä varten.

Vanhan aseman myyntilitratietojen perusteella alueen vuokraksi tulee noudatettujen vuokrausperiaatteiden mukaan 18 000 e/vuosi, jolloin perusvuokraksi tulee 952 e/vuosi (ind. 100).

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Teboil_Jakomäki_vuokra-aluekartta

Otteet

Ote

Oy Teboil Ab

Ruokakesko Oy

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 23.01.2013 § 15

HEL 2013-000891 T 10 01 01 02

H2141-11

Päätös



Vuokranantaja

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Päätäjä

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö

Vuokralainen

Oy Teboil Ab

Kohde

41. kaupunginosasta (Suurmetsä) korttelin 41220 suunnitellusta tontista 2 (91-41-220-2) liitekartan mukainen noin 830 m²:n suuruinen alue (os. Huokotie 2).

Käyttötarkoitus

Jakeluaseman rakentamiseen vaadittavien lupien hakeminen.

Vuokra-aika

1.2.2013 lukien 31.7.2013 saakka kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra

2 835 euron kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava laskun eräpäivään mennessä.

Ellei vuokraeriä erääntymispäivinä suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään pitkäaikaisessa maanvuokrassa 1 417,50 euroa/kuukausi, mikäli pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aikaisemmin kuin kahden kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Ehdot

1

Vuokra-alue sekä siihen liittyvät liikennejärjestelyt on suunniteltava yhdessä tontin 41220/2 varaajan Ruokakesko Oy:n ja tonttiosaston kanssa.



Aseman piirustukset on ennen normaalia rakennuslupakäsittelyä hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Vuokraus ei oikeuta rakennustöiden tekemistä tontilla.

3

Alueella saa suorittaa suunnittelun vaatimia maaperätutkimuksia. Vuokralainen vastaa maaperätutkimuksien tekemisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

5

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

6

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

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

7

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

8

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



9

Kaupunki ei myöskään vastaa siitä vahingosta, joka vuokralaiselle saattaa aiheutua sen vuoksi, että aseman rakentamiseen vaadittavaa maanvuokrasopimusta ei solmita.

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö toteaa, että po. alueen vuokra poikkeaa tonttiosaston osastopäällikön 21.3.2006, 4 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisista tilapäisvuokraustaksoista. Vuokra vastaa jakeluasemaa varten tehtyjen vuokrausten sekä lyhytaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrahinnoittelua (17 000 euroa/v : 12 kk x 2 kk). Alueen käyttötarkoitus huomioiden voidaan po. taksaa pitää sopivana.

Lisätiedot

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



§ 317

**Määräalan vuokraaminen Alfmix Oy:lle Ormuspellon
teollisuusalueelta (Malmi, tontti 38098/1)**

HEL 2013-007884 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J7 R2, Ormusmäentie 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata 5 786 m²:n suuruisen liitekartan nro 1 mukaisen määräalan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38098 tontista nro 1 (os. Ormusmäentie 4) Alfmix Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 891 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 73 617 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2013 – 31.3.2015 on 128 830 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Vuokralainen vastaa tontin maaperän puhtaudesta paitsi uudelta vuokra-ajaltaan myös vuokra-alueeseen kohdistuneen aikaisemman vuokrasopimuksensa vuokra-ajalta.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 15271, laskutustunnus T1138-112) merkitään 30.6.2013 päättyväksi.

5



Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1138-312)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Muut

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata 5 786 m²:n suuruisen liitekartan nro 1 mukaisen määräalan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38098 tontista nro 1 (os. Ormusmäentie 4) Alfmix Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 891 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 73 617 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2013 – 31.3.2015 on 128 830 euroa.

2



Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

3

Vuokralainen vastaa tontin maaperän puhtaudesta paitsi uudelta vuokra-ajaltaan myös vuokra-alueeseen kohdistuneen aikaisemman vuokrasopimuksensa vuokra-ajalta.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 15271, laskutustunnus T1138-112) merkitään 30.6.2013 päättyväksi.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1138-312)

Esittelijä

Hakemus ja tiedot hakijasta

Alfmix Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun Ormuspellon teollisuusalueen tontin 38098/1 vuokrasopimusta muutettaisiin ja jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Alfmix Oy:lle vuokratun tontin vuokrasopimus päättyy 30.6.2022. Tontin perusvuokra on 4 679,66 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 82 156,11 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 38098/1 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 28.2.1990 hyväksymän ja 12.4.1990 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9727 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 6 956 m² ja rakennusoikeus 6 956 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama 3 448 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot



13.06.2013

Hakijalle voitaisiin vuokrata 30.6.2043 päättyvällä maanvuokrasopimuksella noin 5 786 m²:n suuruinen määräala tontista 38098/1.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 13,45 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 254 euroa/k-m² (ind. 1892). Hinta vastaa alueella aiemmin käytettyä hintatasoa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan määräalan vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1892)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1892)
5 786	13,45	254	3 891	73 617

Vuokraus perusteltua

Hakijalle on aiemmin vuokrattu koko tontti 38098/1. Nyt vuokrasopimusta uusittaessa esitetään vuokrattavaksi liitekartan mukainen määräala em. tontista. Tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta eikä tontin alaa voi nykytilanteessa hyödyntää kokonaisuudessaan tontin pohjoisosan läpi kulkevan suuren ojan vuoksi. Ojan siirtäminen toiseen paikkaan on mahdotonta eikä ojaa varten rakennettava putki olisi rakennuskustannuksiltaan kannattava. Kaupungille vapautuvaa tontinosaa voidaan hyödyntää viereisen kaupungin omistaman tontin käytössä.

Esittelijän mielestä Ormuspellon teollisuusalueen em. määräalan vuokraaminen hakijalle 1.7.2013 – 30.6.2043 väliseksi ajaksi on perusteltua edellä esitetyin ehdoin teollisuus- ja varastotarkoituksiin sekä muutoin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen tavanmukaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 318

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Keskuspuiston keskiosan (Pirkkolan liikuntapuisto ja Maunulan
puisto) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro
12185**

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Kiinteistökartta G5 ja G6, Metsäläntien, Hämeenlinnanväylän, Kehä I:n ja Pirkkolantien ja Maunulan asuinalueiden rajaama alue

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Keskuspuiston keskiosan asemakaava- ja asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12185 seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta Maunulan
urnahautausmaata, jonka omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

Kaupungin omistamat alueet ovat pääosin rakennusviraston,
liikuntaviraston ja tilakeskuksen hallinnassa. Pirkkolantien ja
Metsäpurontien kulmasta on vuokrattu noin 1 200 m²:n suuruinen
määräala tilasta 91-437-1-10 Tertun Taimi ja Kukka Oy:lle 30.4.2015
saakka taimimymälätoimintaa varten.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset rakennusoikeudet

Kaava-alueella on kerrosalaa yhteensä 43 105 k-m², josta toteutunutta
kerrosalaa on 21 180 k-m² ja uutta 21 925 k-m². Pääosa toteutuneesta
ja uudesta rakennusoikeudesta sijoittuu liikuntatoimintaan varatuille
alueille.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueella (YU) sijaitsee
Pirkkolan uima-, palloilu- ja jääkiekkohallialueet, joiden toteutunut
rakennusoikeus on 19 100 k-m². Uutta kerrosalaa on merkitty alueelle
yhteensä 20 600 k-m² uuden palloiluhallin ja mahdollisen uuden
jäähallin rakentamista sekä uimahallin mahdollista laajenemista varten.

Rakennusoikeutta on osoitettu myös kaava-alueen urheilu- ja
virkistyspalvelujen alueelle (VU), joka sijoittuu pääosin Pirkkolan
liikuntakeskuksen ympäristöön. Alueen toteutunut rakennusoikeus on
yhteensä 2 425 k-m². Uutta rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle
varikkoalueelle yhteensä 1 050 k-m².

Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) on merkitty rakennusoikeutta yhteensä
210 k-m². Alueella sijaitseva entinen torpparakennus (60 k-m²)



13.06.2013

suojellaan kaavassa merkinnällä sr-3. Kaavamerkintä mahdollistaa asumisen. VR-alueella sijaitsee myös taimimyymälä, jonka toteutunut kerrosala on 51 k-m². Myymälä jää Raide-Jokerin linjauksen alle, joten kaavassa on osoitettu Metsäpurontien varresta alueen osa (ktm) uudelle taimimyymälälle, jolle on merkitty rakennusoikeutta 150 k-m².

Kaavan toteuttamisen vaikutukset maanvuokrasopimuksiin

Kiinteistövirasto tulee sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti tarkistamaan kaupungin hallintokunnille vuokrattujen alueiden tila- ja maanvuokrasopimuksia siltä osin kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen aiheuttavat muutostarvetta.

Taimimyymälän vuokralaisen kanssa on neuvoteltu taimimyymälän sijoittamisesta asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetulle paikalle nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä.

Tarpeettoman pysäköintialueen käyttötarkoituksen muutos

Kaavamuutosehdotuksessa Kehä I:n ja Kaarelantien välissä oleva nykyinen pysäköintialue (LP) poistetaan tarpeettomana ja alue muutetaan suojaviheralueeksi.

Pysäköintialue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaan Kehä I:n varressa, joten alue soveltuisi liikepaikka-alueeksi, jossa mahdollisesti voisi toimia myös polttoaineenjakelupiste. Kaavan käyttötarkoituseräystä tulee muuttaa niin, että se mahdollistaa em. liiketoiminnan tontilla.

Lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 26.3.2013
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12185
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Keskuspuiston keskiosan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12185 seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta Maunulan uurnahautausmaata, jonka omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

Kaupungin omistamat alueet ovat pääosin rakennusviraston, liikuntaviraston ja tilakeskuksen hallinnassa. Pirkkolantien ja Metsäpurontien kulmasta on vuokrattu noin 1 200 m²:n suuruinen määräala tilasta 91-437-1-10 Tertun Taimi ja Kukka Oy:lle 30.4.2015 saakka taimimyymälätoimintaa varten.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset rakennusoikeudet

Kaava-alueella on kerrosalaa yhteensä 43 105 k-m², josta toteutunutta kerrosalaa on 21 180 k-m² ja uutta 21 925 k-m². Pääosa toteutuneesta ja uudesta rakennusoikeudesta sijoittuu liikuntatoimintaan varatuille alueille.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueella (YU) sijaitsee Pirkkolan uima-, palloilu- ja jääkiekkohallialueet, joiden toteutunut rakennusoikeus on 19 100 k-m². Uutta kerrosalaa on merkitty alueelle yhteensä 20 600 k-m² uuden palloiluhallin ja mahdollisen uuden jäähallin rakentamista sekä uimahallin mahdollista laajenemista varten.

Rakennusoikeutta on osoitettu myös kaava-alueen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), joka sijoittuu pääosin Pirkkolan liikuntakeskuksen ympäristöön. Alueen toteutunut rakennusoikeus on yhteensä 2 425 k-m². Uutta rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle varikkoalueelle yhteensä 1 050 k-m².

Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 210 k-m². Alueella sijaitseva entinen torpparakennus (60 k-m²) suojellaan kaavassa merkinnällä sr-3. Kaavamerkintä mahdollistaa asumisen. VR-alueella sijaitsee myös taimimyymälä, jonka toteutunut kerrosala on 51 k-m². Myymälä jää Raide-Jokerin linjauksen alle, joten kaavassa on osoitettu Metsäpurontien varresta alueen osa (ktm) uudelle taimimyymälälle, jolle on merkitty rakennusoikeutta 150 k-m².

Kaavan toteuttamisen vaikutukset maanvuokrasopimuksiin

Kiinteistövirasto tulee sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti tarkistamaan kaupungin hallintokunnille vuokrattujen alueiden tila- ja



13.06.2013

maanvuokrasopimuksia siltä osin kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen aiheuttavat muutostarvetta.

Taimimyymälän vuokralaisen kanssa on neuvoteltu taimimyymälän sijoittamisesta asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetulle paikalle nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä.

Tarpeettoman pysäköintialueen käyttötarkoituksen muutos

Kaavamuutosehdotuksessa Kehä I:n ja Kaarelantien välissä oleva nykyinen pysäköintialue (LP) poistetaan tarpeettomana ja alue muutetaan suojaviheralueeksi.

Pysäköintialue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaan Kehä I:n varressa, joten alue soveltuisi liikepaikka-alueeksi, jossa mahdollisesti voisi toimia myös polttoaineenjakelupiste. Kaavan käyttötarkoituseräystä tulee muuttaa niin, että se mahdollistaa em. liiketoiminnan tontilla.

Lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.3.2013 puoltamasta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12185.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Suunnittelualueeseen kuuluvat Maunulanpuisto ja Pirkkolan liikuntapuisto. Kyseessä on Yleiskaava 2002:een merkityn Keskuspuiston alueen viimeinen asemakaavoittamaton osa, joka varataan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön. Kaava turvaa osaltaan Keskuspuiston aseman kaupunkirakenteessa. Keskuspuiston keskiosan maisema, luonne ulkoilumetsänä ja luonto- ja retkeilyalueena säilytetään. Samalla parannetaan alueen ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia ja suojellaan alueen arvokkaat luontokohteet ja kulttuuriympäristön osat. Kaava turvaa myös tärkeät seudulliset virkistysyhteydet.

Kaava mahdollistaa Maunulan ulkoilumajan ympäristön parantamisen sekä ulkoilupalvelujen kehittämisen. Pirkkolan liikuntapuistoon on varattu alue palloiluhallille sekä uimahallin ja jäähallin laajennukselle.



Maunulan uurnahautausmaa ja viljelypalsta-alue on merkitty kaavaan. Kaava mahdollistaa yleiskaavaan merkityn poikittaisen joukkoliikenneväylän (Raide-Jokerin) rakentamisen sekä Hämeenlinnanväylän ja Kehä I:n eritasoliittymän parantamisen. Vanha Käskynhaltijantien jatkeen katuvaraus on poistettu. Kaava mahdollistaa paikallisen lumenvastaanottoaikan perustamisen alueen lounaiskulmaan. Raide-Jokerin linjan alle jäävälle taimimyymälälle on osoitettu uusi paikka. Maakaasuputkelle on osoitettu ohjeellinen linja.

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu pähkinäpensaslehto ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat linnoituslaitteet on merkitty kaavaan. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskanta (Pirkkolan uimahalli, henkilökunnan asunnot ja lämpökeskus, Maunulan ulkoilumaja ja entinen torpparakennus) on suojeltu. Kaava-alueella on kerrosalaa yhteensä 43 105 k-m², josta 20 230 k-m² on jo olemassa olevaa ja 20 875 k-m² uutta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 26.3.2013
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12185
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 184

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Päätös



Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Kaava-aineistossa on paneuduttu tavallista perusteellisemmin luontoarvoihin, mikä on alueen luonteen vuoksi hyvä lähestymistapa. Luonnonsuojelua koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset ovat yksityiskohtaisia ja hyvin muotoiltuja. Erityisesti luo-merkinnän käyttö arvokkaissa kasvillisuuskohteissa ja puronvarsissa korostaa olemassa olevia luontoarvoja ja osoittaa samalla alueita, joiden kunnostamis- ja hoitotarvetta on syytä tutkia. Kaava-alueella on myös metsäluonnon monimuotoisuuskohteiden inventoinnissa esiin tulleita metsän rakenteeseen ja lahoppuustoon liittyviä luontoarvoja, jotka on liitetty luontotietojärjestelmään kaavoitustyön loppuvaiheessa. Ne tullaan ottamaan huomioon luonnonhoidon suunnittelussa kaavamerkinnot riippumatta. Kaavaselostuksesta ilmenee, että Keskuspuiston metsien luontoarvot ovat yleisesti huomattavat. Tästä syystä luo-merkintä olisi mahdollinen myös metsäluonnon monimuotoisimmille osille.

Luonnonsuojelua koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset hyötyisivät eräistä täsmennyksistä. Monen luo-alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät puuston luonnontilaisen kaltaiseen rakenteeseen ja pitkään harjoitettuun hallittuun hoitamattomuuteen. Tämä näkyy mm. Metso-selvitysten tuloksissa, joissa paikallistetuista arvokkaimmista metsäkohteista osa sijaitsee nyt esitettyjen luo-alueiden ulkopuolella.

Lisäksi alueella on monipuolisia kasvillisuus- ja lintukohteita, joiden arvot niin ikään hyötyisivät siitä, jos kohteiden puuston annettaisiin kehittyä ilman merkittäviä metsänhoitotoimia. Siksi luo-alueiden rajoja voisi vielä uudelleen tarkistaa ja niiden kaavamääräys voisi kirjoittaa esimerkiksi seuraavaan muotoon: Metsiä voidaan hoitaa ulkoilumetsinä jättämällä kuitenkin puustorakenteen arvokkaimmat, luonnontilaisen kaltaiset tai lahoppuustoiset elinympäristöt (Metso I ja Metso II luokat kohteet, korpialueet sekä kääpä- ja orvakkalajistolaan edustavimmat kuviot) kehittymään mahdollisimman luonnontilassa. Alueiden ulkoilukäytön turvallisuuden kannalta perustellut yksittäisten puiden kaadot sekä lehtokohteiden perustellut hoitotoimenpiteet ovat sallittuja myös luo-alueilla.

Suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto, on merkitty asianmukaisella suojelumerkinillä S-1, joka myös mahdollistaa hoitotoimet siinä tapauksessa, että pähkinäpensaat jäisivät liaksi nopeampikasvuisen puuston varjoon.

Entisen Maunulan ampumarata-alueen voimakkaimmin pilaantunut alue on kaavassa osoitettu ohjeelliseksi alueeksi, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva riskinhallintatarve. Aloitettuja riskitarkasteluja on tarpeen jatkotyöstää. SAMASSA YHTEYDESSÄ ON SYYTÄ HUOMIOIDA ALUEEN LUONTOARVOJA OMAAVAT



13.06.2013

METSÄT, JOIDEN ARVOJEN SÄILYMINEN SAATTAA VAARANTUA TOIMENPITEIDEN TAKIA. Tarvittavat kunnostus- ja riskinhallintatoimet tulee priorisoida ja ne tulee suunnitella ja aikatauluttaa alueella lähivuosina tehtävien luonnonhoitotoiden kanssa samanaikaisiksi, etenkin kun metsänhoitotoimia voidaan mahdollisesti hyödyntää osana riskinhallintaa.

Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän varsille on osoitettu meluntorjuntatarve. Hämeenlinnanväylän varret Pohjois-Haagan kohdalla ovat mukana meluestekohteena Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmaluonnoksessa vuosille 2013-2018. Helsingin kaupungin edustajat toivat suojaustarpeen esiin suunnitelmaa valmisteleavassa työpajassa. Tavoitteena on suojata länsipuolen asuinalueiden lisäksi myös itäpuolella sijaitsevaa vilkkaassa virkistyskäytössä olevaa Keskuspuistoa. Kaavakartassa meluntorjuntatarvetta osoittava merkintä olisi tarpeen tuoda selvemmin näkyviin merkitsemällä se virkistysalueen reunaviivan sisäpuolelle erillisenä kaavamerkintänä. Meluntorjunta on toteutettava olemassa oleva kasvillisuus säilyttäen tavalla, joka ei vaurioita alueen luontoarvoja ja viihtyvyyttä. Melu- ja ympäristöhaittoja voitaisiin vähentää myös autoilua kevyempää ja ympäristöystävällisempää liikennettä suosimalla.

Käsittely

11.06.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus 1:

Leo Stranius: Lisäys toisen kappaleen jälkeen:

Luonnonsuojelua koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset hyötyisivät eräistä täsmennyksistä. Monen luo-alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät puuston luonnontilaisen kaltaiseen rakenteeseen ja pitkään harjoitettuun hallittuun hoitamattomuuteen. Tämä näkyy mm. Metso-selvitysten tuloksissa, joissa paikallistetuista arvokkaimmista metsäkohteista osa sijaitsee nyt esitettyjen luo-alueiden ulkopuolella.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

Todettiin, että ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Leo Stranius: Lisäys yllä olevan kappaleen jälkeen:

Lisäksi alueella on monipuolisia kasvillisuus- ja lintukohteita, joiden arvot niin ikään hyötyisivät siitä, jos kohteiden puuston annettaisiin kehittyä ilman merkittäviä metsänhoitotoimia. Siksi luo-alueiden



rajauksia voisi vielä uudelleen tarkistaa ja niiden kaavamääräys voisi kirjoittaa esimerkiksi seuraavaan muotoon: Metsiä voidaan hoitaa ulkoilumetsinä jättämällä kuitenkin puustorakenteen arvokkaimmat, luonnontilaisen kaltaiset tai lahoppuustoiset elinympäristöt (Metso I ja Metso II luokat kohteet, korpialueet sekä kääpä- ja orvakkalajistolaan edustavimmat kuviot) kehittymään mahdollisimman luonnontilassa. Alueiden ulkoilukäytön turvallisuuden kannalta perustellut yksittäisten puiden kaadot sekä lehtokohteiden perustellut hoitotoimenpiteet ovat sallittuja myös luo-alueilla.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

Todettiin, että ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Leo Stranius: Lisäys pohjaesityksen neljännen kappaleen kolmanneksi lauseeksi (ISOILLA):

Entisen Maunulan ampumarata-alueen voimakkaimmin pilaantunut alue on kaavassa osoitettu ohjeelliseksi alueeksi, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva riskinhallintatarve. Aloitettuja riskitarkasteluja on tarpeen jatkotyöstää. SAMASSA YHTEYDESSÄ ON SYYTÄ HUOMIOIDA ALUEEN LUONTOARVOJA OMAAVAT METSÄT, JOIDEN ARVOJEN SÄILYMINEN SAATTAA VAARANTUA TOIMENPITEIDEN TAKIA. Tarvittavat kunnostus- ja riskinhallintatoimet tulee priorisoida ja ne tulee suunnitella ja aikatauluttaa alueella lähivuosina tehtävien luonnonhoitotoiden kanssa samanaikaisiksi, etenkin kun metsänhoitotoimia voidaan mahdollisesti hyödyntää osana riskinhallintaa.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

Todettiin, että ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

Vastaehdotus 4:

Leo Stranius: Viidennen kappaleen viimeiseksi lauseeksi maininta meluntorjunnan toteutuksesta:

Meluntorjunta on toteutettava olemassa oleva kasvillisuus säilyttäen tavalla, joka ei vaurioita alueen luontoarvoja ja viihtyvyyttä.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

Todettiin, että ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.



13.06.2013

Vastaehdotus 5:

Leo Stranius: Lisäys loppuun:

Kaavaehdotuksen sijoittamisratkaisut pienentävät jonkin verran nykyisiä yhtenäisempiä metsäalueita. Niiden osalta kannattaisi harkita esimerkiksi parkkipaikan sijoittamista uimahallin ja lämpökeskuksen väliseen, itäpuolella olevaan, metsäkaistaleeseen.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

Vastaehdotus 6:

Leo Stranius: Lisäys loppuun:

Melu- ja ympäristöhaittoja voitaisiin vähentää myös autoilua kevyempää ja ympäristöystävällisempää liikennettä suosimalla.

Kannattajat: Ernesto Hartikainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys loppuun: Kaavaehdotuksen sijoittamisratkaisut pienentävät jonkin verran nykyisiä yhtenäisempiä metsäalueita. Niiden osalta kannattaisi harkita esimerkiksi parkkipaikan sijoittamista uimahallin ja lämpökeskuksen väliseen, itäpuolella olevaan, metsäkaistaleeseen.

Jaa-äännet: 5

Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Sirpa Norvio, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 4

Ernesto Hartikainen, Matti Niemi, Tuula Palaste-Eerola, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 5-4 esittelijän ehdotus voitti jäsen Straniuksen vastaehdotuksen.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys loppuun:

Melu- ja ympäristöhaittoja voitaisiin vähentää myös autoilua kevyempää ja ympäristöystävällisempää liikennettä suosimalla.

Jaa-äännet: 2

Timo Latikka, Anita Vihervaara



13.06.2013

Ei-äänet: 7

Joona Haavisto, Ernesto Hartikainen, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 2-7 jäsen Straniuksen vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

21.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 11.06.2013 § 272

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsevat 28. ja 29. kaupunginosassa (Oulunkylä ja Haaga) käsittäen Maunulanpuiston ja Pirkkolan liikuntapuiston alueet Keskuspuistosta. Asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen kuuluvat urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, puisto, lähivirkistysalue, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, retkeily- ja ulkoilualue, palstaviljelyalue, yleinen pysäköintialue, hautausmaa-alue, suojelualue sekä katualueita.

Rakennusvirasto on tehnyt yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kaavasuunnittelun eri vaiheissa ja toimittanut lisätietoja kaavoitukseen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Keskuspuiston luonne ulkoilumetsänä säilytetään. Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi eli pähkinäpensaslehto ja muut arvokkaat luontokohteet, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat linnoituslaitteet on merkitty kaavaan, mikä turvaa Keskuspuiston keskiosan luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen samalla kun alueen metsiä voidaan hoitaa ulkoilualueina.



13.06.2013

Asemakaavaehdotuksessa esitetty maakaasuputken ohjeellinen linjaus on sijoitettu mahdollisimman pitkälti olemassa olevien ulkoilureittien yhteyteen, jolloin sen rakentamisen vaikutukset metsäluontoon minimoituvat.

Asemakaavaehdotuksessa Pirkkolantie ja Männikkötie muutetaan katualueiksi. Asemakaava mahdollistaa Raide-Jokerin rakentamisen Pirkkolantien eteläreunaan sekä pyöräilyn korkealuokkaisen pääreitit rakentamisen Pirkkolantien pohjoisreunaan. Myös Hämeenlinnanväylän eritasoliittymän vaatimat kaistajärjestelyt on otettu huomioon Pirkkolantien katualueen tilavarauksessa. Männikkötien katualueessa on varauduttu tulevaisuudessa rakennettavien pyöräkaistojen vaatimaan tilaan. Rajametsäntien eteläosan katualuetta on levennetty kaksi metriä länteen nykyisen pysäkin kohdalta Metsäläntien liittymään asti. Näin Männikkötien eteläreunan pyöräkaistaa on mahdollista jatkaa Rajametsäntiellä Metsäläntien liittymään asti.

Esitetty katuysteys nimeltään Plotinrinne, joka johtaa Pirkkolantieltä Pirkkolan liikuntapuiston jäähallille, ei vaadi nykyisen ajoyhteyden muuttamista katualueeksi, koska ajoyhteys johtaa puistoalueella sijaitsevaan kiinteistöön. Keskuspuiston nykyisten ajoyhteyksien muuttaminen katualueeksi vaarantaa tulevaisuudessa alueen säilymisen virkistysalueena nykyisessä laajuudessaan.

Asemakaavassa oleva yleinen pysäköintialue (LP) Pirkkolan liikuntapuiston eteläosassa tulee merkitä asemakaavassa joko VU- tai LPA-alueeksi, koska pysäköintialue palvelee pääasiassa liikuntapuiston asiakkaita. Katualueeksi tulee osoittaa se alue, joka palvelee joukkoliikennettä nykyisen pysäköintialueen yhteydessä. Toimivuuden vuosi joukkoliikenteen palvelualue ja alueen asiakaspysäköinti tulee erottaa jatkosuunnittelussa selkeästi erillisiksi alueiksi.

Suomen ilmasto äärevöityy nykyisen tietämyksen mukaan, joten on oletettavaa, että myös erittäin runsaslumiset talvet lisääntyvät. Ilmaston äärevöitymiseen on varauduttava maankäytön suunnittelussa kaavoittamalla riittävästi lumenvastaanottoaikoja ja huomioimalla tämä tarve myös uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusi alue lumenvastaanottoaikalalle. Alue soveltuu logistisesti erittäin hyvin lumenvastaanottoaikalaksi. Voimajohtolinjoihin liittyvät sähköturvallisuusmääräykset kuitenkin rajoittavat osoitetun alueen hyödyntämistä kokonaan lumenvastaanottoaikalana. Tämän vuoksi erittäin runsaslumisina talvina voi olla tarve ottaa käyttöön myös Maunulan majan länsipuolella oleva, aikaisemmin alueen väliaikaisena lumenvastaanottoaikalana toiminut alue. Lumenvastaanottoaikalalla



13.06.2013

avataan tarvittaessa vain runsaslumisina talvina sitten, kun Maununnevan ja Oulunkylän vastaanottopaikat ovat täynnä.

Asemakaavaehdotuksessa on varaus noin 3 500 neliömetrin koira-aitaukselle. Maunula-Seura ry, Pakila-Seura ry ja Pirkkolan Omakotiyhdistys r.y. ovat esittäneet yhdessä koira-aitausta alueelle. Rakennusvirasto vastasi yhdistyksille vuonna 2012, että asemakaavan laadinnan yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa uusi koira-aitaus Pirkkolan liikuntapuiston alueelle. Koira-aitausverkosto on alueella jo tällä hetkellä hyvä. Liikuntapuistossa liikutaan runsaasti koirien kanssa, joten uusi aitaus monipuolistaa alueen käyttöä koirien ulkoilutukseen tulevaisuudessa. Koira-aitauksen sijoittamisessa alueelle on tehty yhteistyötä liikuntaviraston kanssa.

Maunulan majan ympäristössä sijaitsevan entisen ampumarata-alueen maaperän haitta-aineista on alustavan riskitarkastelun perusteella arvioitu aiheutuvan kulkeutumis- ja terveysriskejä. Terveysriskin arvioidaan muodostuvan alueella kasvavien sienten syömisestä, vähäisemmässä määrin myös maaperän mahdollisesta pölyämisestä. Kaavan laadinnan yhteydessä on alustavasti arvioitu erilaisia kunnostustoimia riskien hallitsemiseksi sekä vertailtu eri kunnostusvaihtoehtojen toteutustapoja ja kunnostuskustannuksia. Arviot kunnostuskustannuksista vaihtelevat 0,5–12 miljoonan euron välillä. Rakennusvirasto on käynnistämässä vuoden 2013 kuluessa jatkosuunnittelun. Tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden tarkempi luonne, laajuus ja kustannukset selviävät jatkosuunnittelun ja ympäristölupakäsittelyn yhteydessä. Lisäksi rakennusvirasto tiedottaa kesällä 2013 alueen käyttäjiä siitä, että päivittäin syötyinä sienet voivat aiheuttaa haitallisia terveysvaikutuksia.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnisäveroa kaduista ja raiteista 2,70 miljoonaa euroa, suojaviheralueista 0,15 miljoonaa euroa, koira-aitauksesta 0,23 miljoonaa euroa ja pysäköintialueen laajennuksesta 0,33 miljoonaa euroa. Yhteenlasketut kustannukset ovat 3,41 miljoonaa euroa. Kustannuksiin ei sisälly liikuntaa palvelevien rakennusten, varastojen ja varastoalueiden toteuttaminen, Pirkkolantien Raide-Jokerin kustannukset eikä melunsuojarakenteet.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot



13.06.2013

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 28.05.2013 § 122

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa Keskuspuiston keskiosan (Pirkkolan liikuntapuisto ja Maunulanpuisto) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12185) seuraavan lausunnon:

Kyseessä on Helsingin yleiskaava 2002:een merkityn Keskuspuiston alueen viimeinen asemakaavoittamaton osa. Kaavassa on huomioitu Pirkkolan liikuntapuistoon tulevaisuudessa tarvittava uusi palloiluhalli, uimahallin laajennustarve sekä uuden jäähallin tarve. Kaava mahdollistaa myös Maunulan ulkoilumajan ympäristön parantamisen sekä ulkoilupalvelujen kehittämisen ja seudullisten virkistysyhteyksien kehittämisen.

Liikuntavirasto on ollut aktiivisesti mukana kaavan valmistelutyössä. Pirkkolan liikuntapuiston tulevaisuuden tarpeet on esitetty kaavassa liikuntaviraston toivomusten mukaisesti: uusi palloiluhalli, uimahallin laajennus ja uusi jäähalli samoin kuin uudet varastorakennukset on esitetty kaavassa. Rakentaminen on sijoitettu olemassa olevien liikuntatilojen yhteyteen.

Koko Pirkkolan uima-, palloilu- ja jääkiekkohallien alue on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Varaus uudelle palloiluhallille on 9 100 k-m², uimahallin laajennus on 9 000 k-m² ja varaus jäähallille 2 500 k-m². Uusien rakennusten kerrosala on yhteensä 20 600 k-m². Jo olemassa olevien rakennusten kerrosala on 19 100 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 39 700 k-m².

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sijoittuu pääosin Pirkkolan liikuntakeskuksen ympäristöön. Toiminnallisesti alue koostuu pallokentistä ja pysäköintialueesta. Alueella ovat mm. maauimala "Plotti" ja liikuntaviraston asuin-, varikko- ja varastoalueet, joilla on jo olemassa olevaa kerrosalaa yhteensä 1 035 k-m². Uutta rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle varikkoalueelle 850 k-m² ja 200 k-m². Tämän lisäksi Maunulan ulkoilumajan ympäristö on merkitty VU-alueeksi. Tällä alueella on jo olemassa olevaa kerrosalaa 340 k-m². VU-alueella on kerrosalaa yhteensä 2 425 k-m².

Kaava-alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on suojeltu. Suojelu koskee myös liikuntaviraston hallinnassa olevia



13.06.2013

rakennuksia. Arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemat Pirkkolan uimahalli ja siihen liittyvät asuinrakennus ja lämpökeskus on suojeltu sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Maunulan ulkoilumajan rakennus on suojeltu sr-2 -merkinnöin. Alueella olevat I maailmansodan aikaiset, muinaismuistolain nojalla suojellut linnoituslaitteet ja tykkiet on merkitty kaavakarttaan.

Uimahallirakennukseen kaavamerkintään sr-1 liittyy myös suojeltavia sisätiloja. Määräyksen mukaan kyseessä on "rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sisääntuloaula ja siihen liittyvät kahviotilat, uima-allas ja pallokenttäosasto sekä muut uimahallin yleiset tilat. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa tms. saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten kantavien rakenteiden, betoniporrassyökyjen, kaiteiden, alaslaskettujen puukattojen, lattia- ja seinäpintojen, ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien sekä kiinteiden kalusteiden säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Liikuntalautakunta katsoo, että uimahallirakennuksen kaavamerkintä on liian yksityiskohtainen. Jos kaava vaatii, että korjaushankkeeseen ryhtyvän tulee teettää asiantuntijalla rakennushistoriaselvitys sekä lähettää korjaussuunnitelma lausuttavaksi museoviranomaiselle, on korjaushankkeen kontrolli tiukin mahdollinen. On kuitenkin annettava mahdollisuus, että pätevä suunnittelija pystyy esittämään kohteeseen uusia materiaali- ja kiintokalusteratkaisuja, jotka toimivat paremmin kuin 1960-luvulla kehitetyt. Esitetty kaavamääräys ei anna mahdollisuutta muuttaa esim. alaslaskettuja puukattoja.

Alueen kävelyn ja pyöräilyn reitistö on merkitty kaavaan. Reitistöön on lisätty yksi uusi osuus Pirkkolantien eteläpuolelle. Nimistötoimikunta päätti 19.9.2012 esittää alueelle uusia nimiä, joista seuraavat koskevat liikuntaviraston toimintoja: Maunulanmaja–Månsasstugan, Pirkkolan



13.06.2013

liikuntapuisto–Britas idrottspark, Pirkkolanplotti–Britasplotten. Uusia kadunnimiä ovat: Pirkkolan metsätie–Britas skogsväg, Plotinrinne–Plottbrinken.

Uimahallin laajennus tai uusi palloilu- tai jäähalli eivät sisälly nykyiseen taloussuunnitelmaesitykseen, mutta ne kuuluvat pitkän aikajänteen toteutusohjelmaan, ja ne on tarpeen tässä vaiheessa esittää varauksena. Tukikohdan katos ja varastorakennus sekä varastoalueen katokset taas ovat kustannukseltaan pieniä ja ovat mahdollisesti toteutettavissa jo nykyisen taloussuunnitelmakauden aikana.

Kaavaehdotus on näillä kommentteilla hyvä ja kannatettava.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginmuseon johtokunta 21.05.2013 § 43

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon johtokuntaa antamaan lausunnon Keskuspuiston keskiosan asemakaavan muutosehdotuksesta. Johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältönä on Helsingin yleiskaava 2002:een merkityn Keskuspuiston alueen viimeinen asemakaavoittamaton osa. Alue muodostaa tärkeän osan kaupungin sormimaisesta viheralueverkostosta.

Keskuspuiston keskiosa varataan yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön. Kaava turvaa osaltaan Keskuspuiston merkityksen kaupunkirakenteessa ja samalla Keskuspuiston luonto-, maisema- ja virkistysarvojen säilymisen ja kehittämisen. Keskuspuiston keskiosan maisema, luonne ulkoilumetsänä ja luonto- ja retkeilyalueena säilytetään. Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto, ja muut arvokkaat luontokohteet, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat linnoituslaitteet on merkitty kaavaan. Samoin kaava-alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on suojeltu (Pirkkolan uimahalli, henkilökunnan asunnot ja lämpökeskus, Maunulan ulkoilumaja ja entinen torpparakennus).



13.06.2013

Kaava mahdollistaa Maunulan ulkoilumajan ympäristön parantamisen sekä ulkoilupalvelujen kehittämisen ja se turvaa myös tärkeät seudulliset virkistysyhteydet. Maunulan uurnahautausmaa ja viljelypalsta-alue on merkitty kaavaan. Kaava mahdollistaa yleiskaavaan merkityn poikittaisen joukkoliikenneväylän (Raide-Jokerin) rakentamisen sekä Härmeenlinnanväylän ja Kehä I:n eritasoliittymän parantamisen. Vanha Käskynhaltijantien jatkeen katuvaraus on poistettu. Paikallisen lumen-vastaanottoaikaan perustaminen on mahdollista alueen lounaiskulmaan. Maakaasuputkelle on merkitty ohjeellinen linja. Pienimuotoisen taimimyymlätoiminnan jatkuminen alueella on mahdollista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo ovat tehneet tiivistä yhteistä Keskuspuiston keskiosassa arkeologista kulttuuriperintöä ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa kaavan valmisteluvaiheessa. Kaikki muinaismuistolain suojaamat ensimmäisen maailmansodan linnoitteet (sm) ja tykkiet (sm-1) on merkitty asemakaavakarttaan ja kaavamääräykset ovat niiden kohdalla yksityiskohtaisia ja asianmukaisia. Samoin YU –alueille, urheilutoimintaa palveleviin uusien rakennusten tonttialueille, on merkitty kaavamääräyksissä museoviranomaisille mahdollisuus kartoittaa ennen rakentamista kohdilla tuhoutuneiksi merkityt, mutta todennäköisesti vain peitetyt linnoitteet. Asemakaavassa on annettu suojelumerkintä sr-1 Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema uimahallille ja sr-2 henkilökunnan rivitaloasunnoille ja lämpökeskukselle. Myös Maunulan majalle on annettu suojelumerkintä sr-2. Alueen pohjoisosassa sijaitsevalle vanhalle asuinrakennukselle on annettu sr-3 suojelumerkintä. Suojelumerkinnot ja niitä koskevat määräykset ovat yksityiskohtaiset ja asianmukaiset.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja se puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.03.2013 § 96

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Ksv 0692_1, Metsäläntien, Hämeenlinnanväylän, Kehä I:n ja Pirkkolantien ja Maunulan asuinalueiden rajaama alue, karttaruudut G5 ja G6



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 26.3.2013 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto, Pirkkola) kortteleiden 28205 ja 28206 sekä puistoalueen, lähivirkistysalueen, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden, retkeily- ja ulkoilualueiden, palstaviljelyalueen, yleisen pysäköintialueen, hautausmaa-alueen, suojelualueiden sekä katualueiden ja 29. kaupunginosan (Haaga, Pohjois-Haaga) retkeily- ja ulkoilualueen asemakaavaehdotuksen sekä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto, Pirkkola) puistoalueiden, retkeily- ja ulkoilualueiden, suojaviheralueen sekä katualueiden ja 29. kaupunginosan (Haaga, Pohjois-Haaga) puistoalueen ja 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12185 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jyri Hirsimäki, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37213
jyri.hirsimaki(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.9.2012

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 20.8.2012 pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Keskuspuiston keskiosan virkistysalueen



13.06.2013

asemakaavaluonnoksesta. Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee 28. ja 29. kaupunginosassa (Oulunkylä ja Haaga) käsittäen Maunulanpuiston ja Pirkkolan liikuntapuiston alueet Keskuspuistosta. Asemakaavaan ja asemakaavan muutosluonnokseen kuuluu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, puisto, lähivirkistysalue, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, retkeily- ja ulkoilualue, palstaviljelyalue, yleinen pysäköintialue, hautausmaa-alue, suojelualue sekä katualueita.

Kaavaluonnoksessa esitetyt aluevaraukset noudattavat hyvin pitkälti maastossa olevaa tilannetta kuvaten aluetta nykykäytössään. Asemakaavassa on otettu hyvin huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet merkitsemällä ne luo-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kuitenkin luo-merkintä määrittää kaavamääräyksenä vain puroluontoa, vaikka asemakaavaluonnoksessa on useita muita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset tulisi jakaa siten, että pienvesille on oma merkintänsä ja määräyksensä ja muille luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille metsäluonnonalueille oma merkintänsä ja määräyksensä.

Selostuksen tiivistelmässä mainitaan, että luonnonsuojelualueet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat linnoituslaitteet on merkitty kaavaan. Suojelualueeksi on merkitty Maunulanpuiston pähkinäpensaslehdot, jotka muodostavat luonnonsuojelulain nojalla suojellun luontotyypin. Asemakaava-alueelle ei ole kuitenkaan osoitettu luonnonsuojelualueita, vaan merkintöinä on käytetty S1-merkintää (suojelualue) ja luo-merkintää.

Kaavaluonnoksessa on esitetty meluesteitä sekä Hämeenlinnanväylän että Kehä I:n varteen Keskuspuiston puolelle. Meluesteet tulee esittää tiealueelle niin, että kevyenliikenteen väylät tulevat melunsuojauksen piiriin. Kyseiset väylät ovat valtion ylläpitämiä.

Esitetty katuyhteys Pirkkolantieltä Pirkkolan liikuntapuiston jäähallille ei vaadi nykyisen ajoyhteyden muuttamista katualueeksi, koska ajoyhteys johtaa puistoalueella sijaitsevaan kiinteistöön. Keskuspuiston nykyisten ajoyhteyksien muuttaminen katualueiksi vaarantaa tulevaisuudessa alueen säilymisen virkistysalueena nykyisessä laajuudessaan. Asemakaavaluonnoksessa oleva yleinen pysäköintialue (LP) tulee muuttaa asemakaavassa joko VU- tai LPA-alueeksi. Pysäköintialue palvelee pääasiallisesti liikuntapuiston asiakkaita ja uurnahautausmaalla käyviä. Tarvittaessa tässä yhteydessä katualueeksi tulee osoittaa se alue, joka palvelee joukkoliikennettä nykyisen pysäköintialueen yhteydessä. Joukkoliikenteen palvelualue ja alueen asiakaspysäköinti tulee erottaa jatkosuunnittelussa selkeästi erillisiksi alueiksi.



13.06.2013

Rakennusvirasto kiittää, että kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeellinen alue lumenvastaanottopaikaksi Maunulapuiston laidalla. Paikka on täyttöaluetta, jonne on läjitetty maata viereisten väylien rakentamisen yhteydessä. Alue soveltuu logistisesti erittäin hyvin lumenvastaanottopaikaksi. Maunulan lumenvastaanottopaikka avataan tarvittaessa vain runsaslumisina talvina sitten, kun Maununnevan ja Oulunkylän vastaanottopaikat ovat täynnä. Ilmasto tulee nykyisen tietämyksen mukaan äärevöitymään, joten on oletettavaa, että myös erittäin runsaslumiset talvet lisääntyvät. Ilmaston äärevöitymiseen on varauduttava maankäytön suunnittelussa kaavoittamalla riittävästi lumenvastaanottopaikkoja.

Asemakaavaluonnoksessa on varaus koira-aitaukselle, mitä rakennusvirasto pitää hyvänä asiana. Yleisten töiden lautakunnan hyväksymässä koirapalvelulinjauksessa vuodelta 2001 on todettu, että uusien koira-aitauksien tulee olla laajuudeltaan noin 3 000 neliömetriä. Aitaus jaetaan erikseen pienille ja isoille koirille.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitettyjen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Arponen Petri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ah(a)hel.fi
Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.9.2012

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa Keskuspuiston keskiosan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu niistä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Keskuspuiston keskiosa on pääosin asemakaavoittamaton ja asemakaavalla halutaan taata alueen säilyminen nykyisessä virkistyskäytössä. Päämääränä on turvata Keskuspuiston merkitys kaupunkirakenteessa, puiston liittyminen muihin virkistysalueisiin, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksien parantaminen. Uutta rakentamista sallitaan lähinnä vain Pirkkolan liikuntapuistoon uimahallin ja jäähallin laajennuksille ja Pirkkolantielle poikittaiselle joukkoliikenneväylälle.



13.06.2013

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo ovat tehneet tiivistä yhteistyötä Keskuspuiston keskiosassa arkeologista kulttuuriperintöä ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa kaavan valmisteluvaiheessa.

Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut suunnitelmiin ja toteaa, ettei sillä ole huomauttamista niihin.

Lisätiedot

Heikkinen Markku, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Terveyskeskus 10.9.2012

HEL 2012-005245 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Keskuspuiston keskiosaan. Suunnittelualueeseen kuuluvat Maunulanpuisto ja Pirkkolan liikuntapuisto.

Alue on pääosin asemakaavoittamaton ja asemakaavalla halutaan turvata alueen säilyminen nykyisessä virkistyskäytössä. Lisäksi asemakaavan tavoitteina on turvata Keskuspuiston merkitys kaupunkirakenteessa sekä puiston liittyminen muihin virkistysalueisiin, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksien parantaminen sekä luontokokemusten ja rauhan tarjoaminen. Pirkkolan liikuntapuistoon on varattu alue uimahallin ja jäähallin laajennukselle.

Kaavassa varataan Pirkkolantien varteen alue poikittaista joukkoliikenneväylää (Raide-Jokeri) varten. Käskynhaltijantien jatkeen aluevaraus Rajametsäntien länsipuolella poistetaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnoksesta pyydetään toimittamaan viimeistään 14.9.2012.

Mielipiteenään terveyskeskus esittää seuraavaa:

Terveyskeskus kannattaa suunnittelun tavoitteita ja periaatteita. Luonnossa liikkuminen on tärkeää kaikenikäisille ja -kuntoisille. Siksi terveyskeskus esittää, että kaavasunnittelun yhteydessä alueen kävely- ja pyöräilyreitistöön kehitetään myös esteettömiä, helppokulkuisia reittejä. Suunnittelun avulla tulee varmistaa, että joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta järjestetään esteettömät yhteydet Pirkkolan liikuntapuistoon ja kävelyreiteille.

Lisätiedot

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



§ 319

Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30010 tontin 4 myyminen

HEL 2013-007793 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta F4 S2, Kaartintorpantie 4

Päätös

Lautakunta päätti myydä Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiölle (Y-tunnus 0116764-6) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30010 tontin nro 4 (pinta-ala 1 834 m², osoite Kaartintorpantie 4) 1.722.000 euron kauppahinnasta liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin. Kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2013 aikana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Kauppakirjaluonnos, Tontin myyminen (Munkkiniemi, 30010-4) |
| 2 | Ote ajantasaisesta asemakaavasta 30010-4 |
| 3 | Sijaintikartta |

Otteet

Ote
Ostaja

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston
kaupunkimittausosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myydä Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiölle (Y-tunnus 0116764-6) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30010 tontin nro 4 (pinta-ala 1 834 m², osoite Kaartintorpantie 4) 1.722.000 euron kauppahinnasta liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin. Kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2013 aikana.



Perustelut

Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiö pyytää saada ostaa Munkkiniemen kaupunginosasta vuokraamansa tontin 30010/4. Tontille on rakennettu Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiön vanhuudenkotitarkoitusta palveleva asuntola.

Maanvuokrasopimus

Tontti on vuokrattu kaupunginvaltuuston 9.1.1957 tekemän päätöksen (30 §) mukaisesti Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiötä varten ajaksi 1.2.1957 – 31.12.2015. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 27.1.1957.

Vuokrasopimuksen 2 §:n mukaan vuokraa ei kanneta siltä ajalta, jolloin tonttia käytetään yksinomaan säätiön vanhuudenkotitarkoitukseen säätiön nykyisten sääntöjen mukaisesti. Tontilla sijaitsee säätiön vanhuudenkotitarkoitusta palveleva asuntola, eikä Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiö maksa tontista vuokraa Helsingin kaupungille.

Asemakaavatiedot

Ympäristöministeriön 2.3.1994 vahvistaman ja 18.3.1994 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavanmuutoksen nro 10088 mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.

Tontilla sijaitseva rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen, ja tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 230 k-m².

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.2.1957.

Tontilla sijaitsevat rakennukset

Tontilla on vuonna 1958 valmistunut vanhuudenkotitarkoitusta palveleva rakennus. Kiinteistöviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan toteutunut rakennuksen kerrosala on 1 225 k-m².

Tontin myynti säätiölle

Näyttelijöiden Vanhuudenkotisäätiön hallitus on 25.2.2013 päättänyt ostaa tontin, jos kaupunki siihen suostuu. Säätiön kanssa on neuvoteltu tontin myymisestä, ja säätiö on suostunut kauppaan liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa esitetyillä ehdoilla.

Kiinteistötoimelle on asetettu korkeat maan myyntitavoitteet vuodelle 2013. Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna tämän asetetun myyntitavoitteen saavuttamiseksi. Tontista ei myöskään nykyisen vuokrasopimuksen voimassaoloaikana ole saatavissa vuokratuottoa. Lisäksi kaupungin maanomistus on Munkkiniemessä vähäistä, eikä



13.06.2013

puheena olevan tontin myyminen riko kaupungin yhtenäistä maanomistusta alueella.

Kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä 1.722.000 (miljoonalla seitsemällä sadalla kahdelläkymmenellä kahdellatuhannella) eurolla.

Kauppahinta perustuu yksikköhintaan 1 400 euroa/kerrosneliömetri. Kauppahintaa voidaan pitää alueen käypänä hintana sijainti, kaavamääräykset ja rakennuksen käyttö vanhuudenkotitarkoitusta palvelevana asuntolana huomioon ottaen.

Rekisteritietoja säätiöstä

Säätiö on merkitty rekisteriin 27.6.1949.

Toimivalta

Kaupasta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ja kiinteistötoimen johtosäätöjen mukaan kiinteistölautakunnan toimivaltaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos, Tontin myyminen (Munkkiniemi, 30010-4)
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta 30010-4
- 3 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Ostaja

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston
kaupunkimittaussosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 1



§ 320

Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen vesialueesta Helsingin Työväenyhdistys ry:lle kelluvaa ravintolaa varten (Eläintarhanlahti)

HEL 2012-007284 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T4, Eläintarhanlahti, Säästöpankinranta 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin Työväenyhdistys ry:lle (Y-tunnus 0201307-5) Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) vesialueelta 11 W 100 (kiinteistötunnus 91-11-9909-100) liitteeseen nro 1 merkityn noin 700 m²:n suuruisen määräalan (os. Säästöpankinranta 3) kelluvaa ravintolaa varten ajaksi 1.10.2013 - 30.9.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 073 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 20 301 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 perittävä vuokra on 30 452 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan ravintolatilaa tai siihen verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 405 k-m².

2

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle kelluvan ravintolan korkeatasoista ruokaravintolaa varten.

3

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 10 000 euron suuruinen



omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja ravintola on otettu käyttöön, voidaan vuokralaiselle myöntää hakemuksesta vapaa siirto-oikeus.

5

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

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

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

6

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Tällöin on erityisesti otettava huomioon meriveden pinnan vaihtelut ja jatkuva liike sekä jään, tuulen ja aallokon aiheuttamat paineet ja mahdollisen jäätymisen estäminen.



Ponttoni-, talo- ja laiturirakenteet sekä niitä palveleva tekniikka on valittava siten, että ne kestävät kaikkien kuormien yhteisvaikutukset ja täyttävät edellytetyt normit sekä kiinnitettävä siten, että ne pysyvät paikoillaan kaikissa olosuhteissa.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

7

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

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

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

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

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan järjestämään kelluvaa ravintolaa varten kaksi autopaikkaa tontilta 11299/5 tai yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Saatto- ja huoltoliikenne tulee järjestää vuokra-alueelle Säästöpankinrannan kautta.

9

Vuokra-alueen sosiaali-, jätehuolto- ja ilmanvaihtokonehuonetilat tulee sijoittaa kelluvan ravintolan sisäpuolelle. Ilmanvaihtohormit ja niihin liittyvät tekniset kalusteet on sijoitettava ja suojattava säleiköllä siten, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin eivätkä näy kaupunkikuvassa. Huoltoliikenteen ja jätehuollon tiloja sekä näiden järjestelyjä ei saa sijoittaa laiturialueille eikä Säästöpankinrantaan.



Ilmanvaihtokoneiden aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Melu ei saa häiritä lähialueen asuinrakennuksia eikä ranta-alueen virkistyskäyttöä.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan laiturij- ja siltarakenteet, kunnallistekniset liittymät ja kevyen liikenteen järjestelyt ranta-alueella yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja muiden johtaja omistavien tahojen kanssa.

11

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kelluvan ravintolan sekä siihen liittyvien ja sitä palvelevien laitureiden, siltojen ym. mahdollisten tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta.

Tällöin vuokralainen on velvollinen säännöllisesti erityisellä huolella tarkistamaan ja varmistamaan kelluvan ravintolan ponttonin, rakenteiden ja laitteiden lujuuden, vakauden ja kantavuuden.

12

Vuokralaisella tulee olla voimassa vakuutus, johon sisältyy mahdollinen uponneen ravintolan nostaminen ja poistaminen. Vuokralaisen on toimitettava vuosittain vuokranantajalle vakuutuksen voimassaoloa koskeva selvitys. Mahdollisen uppoamisen sattuessa ravintola on nostettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa sen uppoamisesta, ellei muuta sovita.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan kelluvan ravintolan toteuttamisen edellyttämän ruoppaamisen sitä koskevien lupien mukaisesti sekä huolehtimaan myös kelluvan ravintolan käytön edellyttämästä ylläpitoruoppauksesta.

Mikäli edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuu vaurioita rantamuriin tai ranta-alueelle, vuokralainen vastaa aiheutuneesta vahingosta.

14

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



Mahdolliset rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Mahdollinen sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mahdollisista rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä tai 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 tai laitteiden rakentamisen, pitämisen, käytön, huollon ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

16

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvan ravintolan ja laituri- ynnä muut alueet vesikattovaiheeseen kolmen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

17

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyä tai estyy.

18



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

19

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1–1.4 §, 5.2-5.5 §, 11 § sekä 1§, 5.8-5.10 § ja 19 § edellä mainitulla tavalla täydennettyinä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaava
- 5 Asemapiirustus
- 6 Havainnekuvat

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Työväenyhdistys ry:lle (Y-tunnus 0201307-5) Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) vesialueelta 11 W 100 (kiinteistötunnus 91-11-9909-100) liitteeseen nro 1 merkityn noin 700 m²:n suuruisen määräalan (os. Säästöpankinranta 3) kelluvaa ravintolaa varten ajaksi 1.10.2013 - 30.9.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 073 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun



laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 20 301 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2013 - 31.3.2015 perittävä vuokra on 30 452 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan ravintolatilaa tai siihen verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 405 k-m².

2

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle kelluvan ravintolan korkeatasoista ruokaravintolaa varten.

3

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 10 000 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu kiinnitys, ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.



13.06.2013

Kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja ravintola on otettu käyttöön, voidaan vuokralaiselle myöntää hakemuksesta vapaa siirto-oikeus.

5

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

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

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

6

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Tällöin on erityisesti otettava huomioon meriveden pinnan vaihtelut ja jatkuva liike sekä jään, tuulen ja aallokon aiheuttamat paineet ja mahdollisen jäätymisen estäminen.

Ponttoni-, talo- ja laiturerakenteet sekä niitä palveleva tekniikka on valittava siten, että ne kestävät kaikkien kuormien yhteisvaikutukset ja täyttävät edellytetyt normit sekä kiinnitettävä siten, että ne pysyvät paikoillaan kaikissa olosuhteissa.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

7

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

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen



määrään ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava niiden omistajien/vuokralaisten kanssa.

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

8

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan järjestämään kelluvaa ravintolaa varten kaksi autopaikkaa tontilta 11299/5 tai yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Saatto- ja huoltoliikenne tulee järjestää vuokra-alueelle Säästöpankinrannan kautta.

9

Vuokra-alueen sosiaali-, jätehuolto- ja ilmanvaihtokonehuonetilat tulee sijoittaa kelluvan ravintolan sisäpuolelle. Ilmanvaihtohormit ja niihin liittyvät tekniset kalusteet on sijoitettava ja suojattava säleiköllä siten, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin eivätkä näy kaupunkikuvassa. Huoltoliikenteen ja jätehuollon tiloja sekä näiden järjestelyjä ei saa sijoittaa laiturialueille eikä Säästöpankinrantaan.

Ilmanvaihtokoneiden aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Melu ei saa häiritä lähialueen asuinrakennuksia eikä ranta-alueen virkistyskäyttöä.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan laiturijärjestelyt ja siltarakenteet, kunnallistekniset liittymät ja kevyen liikenteen järjestelyt ranta-alueella yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja muiden johtojen omistavien tahojen kanssa.

11

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kelluvan ravintolan sekä siihen liittyvien ja sitä palvelevien laitureiden, siltojen ym. mahdollisten tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta.

Tällöin vuokralainen on velvollinen säännöllisesti erityisellä huolella tarkistamaan ja varmistamaan kelluvan ravintolan ponttonin, rakenteiden ja laitteiden lujuuden, vakauden ja kantavuuden.

12



Vuokralaisella tulee olla voimassa vakuutus, johon sisältyy mahdollinen uponneen ravintolan nostaminen ja poistaminen. Vuokralaisen on toimitettava vuosittain vuokranantajalle vakuutuksen voimassaoloa koskeva selvitys. Mahdollisen uppoamisen sattuessa ravintola on nostettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa sen uppoamisesta, ellei muuta sovita.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan kelluvan ravintolan toteuttamisen edellyttämän ruoppaamisen sitä koskevien lupien mukaisesti sekä huolehtimaan myös kelluvan ravintolan käytön edellyttämästä ylläpitoruoppauksesta.

Mikäli edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuu vaurioita rantamuriin tai ranta-alueelle, vuokralainen vastaa aiheutuneesta vahingosta.

14

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

Mahdolliset rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Mahdollinen sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mahdollisista rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden tai laitteiden rakentamisen, pitämisen, käytön, huollon ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on



velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

16

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvan ravintolan ja laituri- ynnä muut alueet vesikattovaiheeseen kolmen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

17

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

18

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

19

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1–1.4 §, 5.2-5.5 §, 11 § sekä 1§, 5.8-5.10 § ja 19 § edellä mainitulla tavalla täydennettyinä.

Tiivistelmä

Siltasaaren Säästöpankinrannassa on tarkoitus rakentaa vedessä kelluvalle alustalle noin 405 k-m²:n laajuinen yksikerroksinen ravintolapaviljonki silta- ja laiturirakenteineen. Kelluva ravintola tulee täydentämään nykyistä Helsingin Työväenyhdistys ry:n ravintolatarjontaa. Kelluvan ravintolan liikeideana on toimia korkeatasoisena ruokaravintolana. Yhteensä ravintolaan tulee 200 asiakaspaikkaa. Kaikki ravintolan asiakaspaikat on suunniteltu sisäpaikoiksi. Ravintolatoimintaa tulee hallinnoimaan Graniittiravintolat Oy.



Lautakunnalle esitetään, että Helsingin Työväenyhdistys ry:lle vuokrataan pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) vesialueelta 11 W 100 (kiinteistötunnus 91-11-9909-100) noin 700 m²:n suuruinen määräala (os. Säästöpankinranta 3) kelluvaa ravintolaa varten ajaksi 1.10.2013 - 30.9.2043.

Esittelijä

Hakemus

Helsingin Työväenyhdistys ry pyytää 9.4.2013 päivätyllä hakemuksella, että sille vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella määräala 11. kaupunginosan (Kallio) vesialueesta 11 W 100 vedenpäällistä ravintolapaviljonkia varten. Helsingin Työväenyhdistys ry pyytää, että vuokrasopimus tehtäisiin 30 vuodeksi.

Asemakaava

Eläintarhanlahden vesialuetta koskeva asemakaavan muutos nro 11562 on tullut lainvoimaiseksi 6.6.2008. Asemakaavan muutoksen mukaan 405 k-m²:n laajuisen yksikerroksisen ravintolapaviljongin saa perustaa pilareille tai kelluvana. Paviljongille varattu alue on merkitty vesialueelle sijoittuvaksi ravintolarakennuksen rakennusalaksi (klw-1), jota ei saa täyttää. Rakennuksen tulee sijaita irti rannasta. Rakennus liittyy rantaan käyntisilloilla (wl-4). Paviljongin itäpuolelle sijoittuu vierasvenelaituri ravintolan asiakkaita varten (wl-3). Länsipuolelle saa sijoittaa kelluvan ulkoterrassin (wl-5).

Rakennuksen julkisivussa tulee käyttää pääasiallisena rakennusmateriaalina lasia, kuparia tai puuta. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan, kaupunkinäkyymiin ja kaupunkikuvaan. Myös ravintolarakennuksen merellinen sijainti tulee ottaa huomioon arkkitehtuurissa. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon vedenpinnan vaihtelut ja talviolosuhteet. Sisäänkäyntilaituri, vierasvenelaituri ja kelluva terassi tulee suunnitella kaupunkikuvaan ja rakennuksen arkkitehtuuriin hyvin soveltuvalla tavalla.

Sosiaalitilat sekä jätehuollon tilat ja ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava rakennuksen sisäpuolelle siten, että ne eivät näy kaupunkikuvassa. Jätehuollon tiloja ja järjestelyjä ei saa sijoittaa laitureille eikä ranta-alueelle. Iv-koneiden aiheuttama melu on vaimennettava niin, ettei melu häiritse lähialueen asuinrakennuksia eikä ranta-alueen virkistyskäyttöä.

Eläintarhanlahden rantamuuri on merkitty säilytettäväksi kohteeksi.



Ravintolapaviljonkia varten on varattava kaksi autopaikkaa, jotka on järjestettävä tontilta 11299/5 tai yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Vuokra-alue

Vuokra-alue on liitteeseen nro 1 merkitty noin 700 m²:n suuruinen määräala vesialueesta 11 W 100 (kiinteistötunnus 91-11-9909-100).

Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta on 3.5.2005 (285 §) varannut Eläintarhanlahdelta alueen Helsingin Työväenyhdistys ry:lle vedenpäällisen ravintolapaviljongin suunnittelua varten 31.12.2006 saakka.

Kaupunginhallitus on 6.8.2007 (999 §) päättänyt jatkaa Eläintarhanlahden vesialueen määräalan varausta Helsingin Työväenyhdistys ry:lle vedenpäällisen ravintolapaviljongin suunnittelua varten 31.12.2008 saakka entisin ehdoin sillä lisäyksellä, että hankkeen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja pyytää suunnitelmista myös kaupunginmuseon lausunto.

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2009 (592 §) jatkaa Eläintarhanlahden vesialueen varausta Helsingin Työväenyhdistys ry:lle vedenpäällisen ravintolapaviljongin suunnittelua varten 31.12.2010 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö on päättänyt 10.12.2009 (29 §), 28.6.2011 (13 §), 15.5.2012 (86 §) ja 11.3.2013 (40 §) vuokrata lyhytaikaisesti Helsingin Työväenyhdistys ry:lle Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) vesialueesta 11 W 100 määräalan noin 405 k-m²:n suuruisen ravintolapaviljongin jatkosuunnittelua ja maanrakennustöitä (ruoppaus) varten ajaksi 1.1. - 30.6.2010, 1.7. - 31.12.2011, 1.7. - 31.12.2012 ja 1.1. - 30.9.2013.

Rakennusluvan myöntäminen

Helsingin Työväenyhdistys ry:n suunnittelema ravintolapaviljongille on myönnetty rakennuslupa, joka on tullut lainvoimaiseksi 29.6.2010. Rakennusluvan mukaan käytettävä rakennusoikeus on 405 k-m². Hakijan mukaan ravintolapaviljongin toiminnan on tarkoitus alkaa vuonna 2014.

Vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (715 §) hyväksyä Helsingin Työväenyhdistys ry:lle Eläintarhanlahden vesialueen kelluvaa



ravintolaa varten varatun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen seuraavat vuokrausperusteet:

1

Alue vuokrataan pitkäaikaisella, korkeintaan 30 vuoden pituisella vuokrasopimuksella.

2

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 53 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin tullaan noudattamaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä ehtoja.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (715 §) päättämien vuokrausperusteiden mukaisesti ravintolapaviljongin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra €(ind. 100)	alkuvuosi- vuokra €(ind. 1892)
405	53	1 003	1 073	20 301

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 1 073 euroa/vuosi.

Muutoin esitetään noudatettavaksi päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta



- 4 Asemakaava
- 5 Asemapiirustus
- 6 Havainnekuvat

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 321

Suomen elokuvasäätiön tontinvuokrauksen jatkaminen (Katajanokka, tontti 8189/2)

HEL 2013-006310 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 R1, Kanavakatu 12

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Suomen elokuvasäätiölle (Y-tunnus 0202113-9) 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 189 tontin 2 (pinta-ala 1 354 m²) uudella vuokrasopimuksella ajalle 1.9.2013 - 31.8.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 017 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Alentamaton vuosivuokra ajalla 1.9.2013 - 31.3.2015 on 57 082 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.9.2013 - 31.12.2013 on 55,15 % alentamattomasta vuosivuokrasta eli 10 494 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.1.2014 – 31.12.2014 on 80 % alentamattomasta vuosivuokrasta eli 45 666 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.1.2015 – 31.3.2015 on 14 270 euroa.

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

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

2



Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

3

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

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

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.

5



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

6

Lisäksi noudatetaan liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja 4-10 §, 12-20 § ja 22 §.

(T1108-2)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Hakija

KV

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Suomen elokuvasäätiölle (Y-tunnus 0202113-9) 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 189 tontin 2 (pinta-ala 1 354 m²) uudella vuokrasopimuksella ajalle 1.9.2013 - 31.8.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 017 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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



Alentamaton vuosivuokra ajalla 1.9.2013 - 31.3.2015 on 57 082 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.9.2013 - 31.12.2013 on 55,15 %
alentamattomasta vuosivuokrasta eli 10 494 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.1.2014 – 31.12.2014 on 80 %
alentamattomasta vuosivuokrasta eli 45 666 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.1.2015 – 31.3.2015 on 14 270 euroa.

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

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

2

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää
vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa
vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-
Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös
luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta
sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-
Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon
saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden
suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada
ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa
pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

3

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen
vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aikaisemman
vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole
tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai



jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

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

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.

5

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

6

Lisäksi noudatetaan liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja 4-10 §, 12-20 § ja 22 §.

(T1108-2)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Tontin nykyinen vuokralainen, Suomen elokuvasäätiö, on lähettänyt kiinteistölautakunnalle 23.4.2013 päivätyn hakemuksen, jossa se pyytää tontin 8189/2 vuokra-ajan pidennystä siten, että uusi vuokra-aika olisi 30 vuotta. Hakemus on liitteessä nro 1.

Suomen elokuvasäätiö myöntää harkinnanvaraista tukea kotimaisen elokuva-, televisio- ja videotuotannon ja -jakelun sekä elokuvakulttuurin edistämiseen. Toiminta perustuu lakiin elokuvataiteen edistämisestä (28/2000). Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa on hakijan hallinnolliset tilat sekä elokuvateatteri.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa 23.1.1986 vahvistunut asemakaava nro 9049, jonka mukaan tontti 8189/2 kuuluu kulttuuritoimintaa palvelevien



rakennusten korttelialueeseen (YY), jolle saa rakentaa elokuvakulttuurin palvelutalon, jonka kokonaishuoneistoalasta 25 % saa olla toimistohuoneistoja. Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama, mainitulla asemakaavalla suojeltu rakennus, jonka toteutunut rakennusoikeus on 2 514 k-m².

Nykytilanne ja tontin vuokra

Tontti 8189/2 on vuokrattu hakijalle ajalle 1.9.1983 - 31.8.2013 (Satamalautakunta 14.6.1983/139 §, vuokrasopimus nro 13743).

Tontin vuokrauksessa on käytetty pääoma-arvoa noin 13 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 246 euroa k-m² (ind.1892). Uuden vuokran vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 24 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 454 euroa/k-m² (ind. 1892). Vuokraa voidaan pitää kohtuullisena alueen yleisen rakennuksen tontin hintana ottaen huomioon asemakaavan rajoitukset käyttötarkoituksen suhteen.

Tontin uusi vuokra muodostuu seuraavasti:

k-m2	€/k-m2 (ind.100)	Pääoma-arvo €/k-m2 (ind. 1892)	Perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra € (ind. 1892)
2 514	24	454	3 017	57 082

(2514 x 24 x 18,92 x 5 %)

Uusi vuosivuokra on 57 082 euroa entisen 31 481 euron asemesta.

Vuokran korotuksen suuruudesta johtuen esittelijä pitää kohtuullisena, että vuoden 2013 loppuun asti peritään aiemman vuokrasopimuksen mukaista vuokraa, mikä vastaa noin 55 % korotetusta vuokrasta. Vuokran korotus tulee voimaan porrastetusti siten, että vuodelta 2014 peritään 80 % korotetusta vuokrasta ja vuoden 2015 alusta lähtien peritään täyttä vuokraa.

Uusittava vuokrasopimus

Esittelijän mielestä tontin jatkovuokraus hakijalle 30 vuodeksi on perusteltua.

Uuden vuokrakauden alkaessa satamalautakunnan aikanaan laatima vuokrasopimus on tarkoituksenmukaista uusia kokonaisuudessaan kiinteistölautakunnan vakiintuneiden vuokrausperiaatteiden mukaiseksi.



Vuokrahinta on tarkistettu vastaamaan nykyistä tasoa. Suomen elokuvasäätiö omistaa tontilla olevan suojellun rakennuksen ja käyttää kiinteistöä kaavanmukaiseen tarkoitukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Hakija

KV

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 322

**Kiinteistölautakunnan lausunto ja esitys kaupunginhallitukselle
Munkkiniemen erityisasumisen (AS) tontin 30098/6 osan
varaamiseksi Ruissalo Säätiölle vanhusten palvelutalon laajennusta
varten (Munkkiniemi, osa tontista 30098/6)**

HEL 2012-014763 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta F4 S4, Dosentintie

Päätös

A

Lautakunta päätti pyydettyä lausuntonaan esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 31.12.2015 saakka Ruissalo Säätiölle (Y-tunnus 0994236-0) liitekartan osoittaman määräalan (pinta-ala noin 4 265 m² ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m²) 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) suunnitellusta erityisasumisen (AS) tontista 30098/6 vanhusten palveluasuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tonteilla 30098/4 ja 5 nykyisellään sijaitsevan vanhusten palvelutalon laajennuksen, jonka rakennusoikeus on noin 4 800 k-m².

Palvelutaloon sijoittuvat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina vanhuksille suunnattuina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Laajennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa olevien palvelutalojen kanssa kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2013 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hankkeen kaupunkikuvallista laatutasoa sekä muita arkkitehtonisia ja toiminnallisia perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman. Hanke on suunniteltava ja toteutettava tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

2



Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen ostamaan kaupungilta palvelutalon laajennusta varten vastaisuudessa kaavoitettavan alueen/tontinosan (noin 4 800 k-m²) 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hanketta varten laadittava asemamakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin myynnissä noudatetaan tällöin kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia hinnan määräytymiseen liittyviä sekä muita ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Alue (ja sille osoitettu rakennusoikeus) myydään käypään arvoon, joka määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Mainittu kiinteistökauppa tehdään Ruissalo Säätiön toimesta vastaisuudessa perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai Ruissalo Säätiön omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Dosentinrinteen lukuun.

3

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.

4

Varausalue 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 varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua



yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen 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 päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta. Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi seuraamuksitta oikeus pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta ja määrätä varaus kesken varausajan päätymään seuraavissa tilanteissa:

- Varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.
- Tonttiosasto ei hyväksy edellä mainittua viitesuunnitelmaa.
- Varauksensaajan hanke ei täytä hankkeen energiatehokkuudelle asetettua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- On ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- Varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

B



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi lautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen, että kauppahinta ei ylitä myyntihetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen myyntivaltuutta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaavaluonnos
- 3 Hakemus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen pyydettyä lausuntonaan esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 31.12.2015 saakka Ruissalo Säätiölle (Y-tunnus 0994236-0) liitekartan osoittaman määräalan (pinta-ala noin 4 265 m² ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m²) 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) suunnitellusta erityisasumisen (AS) tontista 30098/6 vanhusten palveluasuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tonteilla 30098/4 ja 5 nykyisellään sijaitsevan vanhusten palvelutalon laajennuksen, jonka rakennusoikeus on noin 4 800 k-m².

Palvelutaloon sijoittuvat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina vanhuksille suunnattuina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Laajennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa



olevien palvelutalojen kanssa kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2013 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hankkeen kaupunkikuvallista laatutasoa sekä muita arkkitehtonisia ja toiminnallisia perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman. Hanke on suunniteltava ja toteutettava tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen ostamaan kaupungilta palvelutalon laajennusta varten vastaisuudessa kaavoitettavan alueen/tontinosan (noin 4 800 k-m²) 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hanketta varten laadittava asemamakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin myynnissä noudatetaan tällöin kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia hinnan määräytymiseen liittyviä sekä muita ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämistä lisäehtoja. Alue (ja sille osoitettu rakennusoikeus) myydään käypään arvoon, joka määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Mainittu kiinteistökauppa tehdään Ruissalo Säätiön toimesta vastaisuudessa perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai Ruissalo Säätiön omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Dosentinrinteen lukuun.

3

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.

4

Varausalue 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 varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen 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 seuraamuksista määrätä varaus päättyään kesken varausajan.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksista olla jatkamatta varausta. Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi seuraamuksista oikeus pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta ja määrätä varaus kesken varausajan päättyään seuraavissa tilanteissa:



13.06.2013

- Varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.
- Tonttiosasto ei hyväksy edellä mainittua viitesuunnitelmaa.
- Varauksensaajan hanke ei täytä hankkeen energiatehokkuudelle asetettua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- On ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- Varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi lautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen, että kauppahinta ei ylitä myyntihetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen myyntivaltuutta.

Tiivistelmä

Ruissalo Säätiö omistaa kahden kiinteistöyhtiön kautta Munkkiniemessä osoitteessa Dosentintie 10 ja 12 sijaitsevat erityisasumisen (AS) tontit 30098/4 ja 5. Tonteilla sijaitsee 1990-luvun loppupuolella valmistunut vanhusten palvelutalokokonaisuus.

Ruissalo Säätiö ja palvelutalon operaattorina toimivat Saga Care Finland ovat laatineet alustavan viitesuunnitelman olemassa olevan palvelutalon laajentamiseksi. Laajennus käsittää noin 4 800 k-m²:n suuruisen lisärakennuksen rakentamisen, joka edellyttää nykyisin voimassa olevan asemakaavan nro 11079 muuttamista. Laajennus sijoittuisi kaupungin omistuksessa olevalle puistoalueen osalle, joka liitettäisiin olemassa oleviin tontteihin. Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.4.2013 julkaissut kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Ruissalo Säätiö ja Saga Care Finland Oy esittävät, että kaupunki varaisi niille palvelutalon laajennushanketta varten edellä mainitun kaavaluonnoksesta tarkemmin ilmenevän alueen. Alueelle toteutettava laajennus olisi toiminnallisesti osa olemassa olevaa palvelutaloa.



Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen kaupunginhallitukselle esitetään, että po. alue (pinta-ala noin 4 265 m² ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m²) varattaisiin hakemuksessa esitettyä vanhusten palvelutalon laajennushanketta varten. Rakennettavat asunnot toteutettaisiin sääntelemättöminä vuokra-asuntoina. Varattava alue luovutettaisiin varausehtojen mukaan lähtökohtaisesti myymällä, koska Ruissalo Säätiö omistaa jo muut po. hankekokonaisuuteen liittyvät tontit. Luovutushinta määräytyisi käyvän arvon mukaan, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa Ruissalo Säätiön ja Saga Care Finland Oy:n tontinvaraushakemuksesta. Hakemuksen sisältö on selostettu tarkemmin jäljempänä.

Nykytilanne

Ruissalo Säätiö omistaa kahden kiinteistöyhtiön kautta (Kiinteistö Oy Helsingin Dosentinrinne ja Kiinteistö Oy Helsingin Dosentinpuisto) Munkkiniemessä osoitteessa Dosentintie 10 ja 12 sijaitsevat erityisasumisen (AS) tontit 30098/4 ja 5. Tonteilla sijaitsee 1990-luvun loppupuolella valmistunut kahdesta rakennuksesta koostuva vanhusten palvelutalokokonaisuus. Rakennuksissa on nykyisellään yhteensä 194 asuntoa. Palvelutalon operaattorina toimii Saga Care Finland Oy, joka harjoittaa 24 h:n hoiva-, hoito- ja kuntoutuspalveluja. Aukkaat ovat iäkkäitä, pääsääntöisesti yli 80-vuotiaita, asumis-, kuntoutus- ja muita palveluja tarvitsevia vanhuksia.

Tonteilla on tällä hetkellä voimassa asemakaava nro 11079. Tonttien 30098/4 ja 5 rakennusoikeus on yhteensä noin 14 300 k-m².

Suunniteltu palvelutalon laajennus

Ruissalo Säätiö ja palvelutalon operaattorina toimiva Saga Care Finland Oy ovat laatineet alustavan konsepti-/viitesuunnitelman olemassa olevan palvelutalon laajentamiseksi. Laajennus käsittäisi noin 4 800 k-m²:n suuruisen lisärakennuksen rakentamisen, joka edellyttää nykyisin voimassa olevan asemakaavan nro 11079 muuttamista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.4.2013 julkaissut kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laatinut viitesuunnitelman pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen.



Laajennus sijoittuisi tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevalle puistoalueen osalle, joka siis liitettäisiin olemassa oleviin Ruissalo Säätiön omistamiin tontteihin.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja asemakaavaluonnos on liitteenä nro 2.

Ruissalo Säätiö ja Saga Care Finland Oy esittävät yhteisellä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi niille palvelutalon laajennushanketta varten edellä mainitun kaavaluonnoksesta tarkemmin ilmenevän alueen. Alueelle toteutettava laajennus olisi toiminnallisesti osa olemassa olevaa palvelutaloa.

Hakemus ja sen liitteenä toimitettu C&J Arkkitehdit Oy:n laatima konseptisuunnitelma on liitteenä nro 3.

Alueen varaaminen

Esittelijä toteaa, että varauksesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston sekä hakijoiden kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kiinteistölautakunta esittäisi kaupunginhallitukselle lisärakentamista varten osoitettavan alueen (pinta-ala noin 4 265 m² ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m²) varaamista Ruissalo Säätiölle. Tonttiosaston käsityksen mukaan vapaarahoitteisista vanhusten palveluasunnoista on nykyisellään kova kysyntä, johon po. hanke osaltaan vastaisi. Laadittuja alustavia konsepti-/viitesuunnitelmia voidaan pitää laadukkaina, ja ne luovat hyvän pohjan hankkeen jatkokehittelylle. Laajennusosan toteuttaminen Ruissalo Säätiön toimesta on perusteltua, koska nyt suunniteltava uudisrakennus ja sitä varten olemassa oleviin tontteihin liitettävä alue muodostavat toiminnallisen ja rakennusteknisen kokonaisuuden olemassa olevan palvelutalokokonaisuuden kanssa.

Ruissalo Säätiö (Y-tunnus 0994236-0) on vuonna 1993 perustettu, voittaa tavoittelematon yleishyödyllinen yhteisö, jonka tarkoituksena on kehittää ja tuottaa asumis- ja huolenpitopalveluita seniori-ikäisille. Säätiöllä on senioritaloja Turussa, Helsingissä sekä Raumalla.

Varausaluekartta on liitteenä nro 4.

Varausehdot

Laajennusalueelle suunniteltavat palveluasunnot toteutettaisiin varausehtojen mukaan vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Kohteen kaupunkikuvallisten ja muiden perusratkaisujen korkean laatutason varmistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen esittämään tonttiosaston hyväksyttäväksi laajennusosan



kaupunkikuvallisia, arkkitehtonisia ja muita perusratkaisuja osoittaman viitesuunnitelman ja noudattamaan siitä ilmenevää laatutasoa sekä perusratkaisuja hankkeen toteutuksessa.

Varattava alue luovutettaisiin varausehtojen mukaan lähtökohtaisesti myymällä, koska Ruissalo Säätiö omistaa jo muut po. hankekokonaisuuteen liittyvät tontit. Luovutushinta määräytyisi käyvän arvon mukaan, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä asuntotonttien varauksissa tavanomaisesti noudatettavia ehtoja.

Myyntivaltuutus

Esittelijän mielestä kaupunginhallitus voisi oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen, että ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen määritettävä tontin kauppahinta ei ylitä kaupunginhallituksen myyntihetkellä voimassa olevaa myyntivaltuutusta. Kaupunginhallituksella on nykyisellään oikeus päättää kiinteistökaupoista, mikäli kauppahinta on alle 10 milj. euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaavaluonnos
- 3 Hakemus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 323

Esitys kaupunginhallitukselle suunniteltujen urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tonttien varaamiseksi Arcada-säätiölle ja OP-Pohjola-ryhmän yhtiöille perustettavien yhtiöiden lukuun (Hermanni, suunnitellut tontit 21677/5 ja 6)

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja, Hermannin rantatie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan urheilu- ja voimisteluhallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä nro 1 olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetylle alueelle.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli / ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa Hermannin rantatien katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle, sekä lähialueen muut liikennejärjestelyt.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainitut liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 4.6.2013 lukuun ottamatta kohtia 2.1. (alueellinen palveluyhtiö), 2.2. (jätteen



alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (rakentamisen logistinen ohjaus).

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut”).

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

8

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

(L2121-3)

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 6 tai siitä muodostettavan tontin korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat.



Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2 - 4

Kuten ehdotuksessa A kohdat 2 - 4.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

6 - 8

Kuten ehdotuksessa A kohdat 6 - 8.

(L1121-6)

C

Samalla kaupunginhallitus päätti, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

D

Edelleen kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutosluonnoksesta (Ksv 5.6.2013)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 4.6.2013
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 4 Hakemukset
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11783
- 6 Kaavoittajan lausunto

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan urheilu- ja voimisteluhallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvien ehtojen.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2



13.06.2013

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä nro 1 olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetylle alueelle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa Hermannin rantatien katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle, sekä lähialueen muut liikennejärjestelyt.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainitut liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia



Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 4.6.2013 lukuun ottamatta kohtia 2.1. (alueellinen palveluyhtiö), 2.2. (jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (rakentamisen logistinen ohjaus).

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut").

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

8

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

(L2121-3)

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 6 tai siitä muodostettavan tontin korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan



varauksen kohteeseen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2 - 4

Kuten ehdotuksessa A kohdat 2 - 4.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

6 - 8

Kuten ehdotuksessa A kohdat 6 - 8.

(L1121-6)

C

Samalla kaupunginhallitus päättäneen, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

D

Edelleen kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi.

Esittelijä

Asian tausta



Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum -opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m²:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoitus on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle, nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun vaihteittain Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kysymys on kokonaisuudessaan loppuvaiheessa yhteensä noin 12 000 k-m²:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoutumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveysalan hoitosimulaatioluokat.

Hankkeiden toteuttaminen edellyttää korttelin 21677 asemakaavan muuttamista. Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista ja suunniteltujen tonttien 21677/5 ja 6 varaamista hankkeille esitettyyn käyttötarkoitukseen niiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Hermannin Kyläsaaresta esitetään varattavaksi päätösehdotuksen mukaisesti suunnitellut urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tontit 21677/5 ja 6 Arcadasäätiölle sekä OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun edellä mainittujen toimintojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka. Varattavaksi esitettävät tontit sijaitsevat Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimmalla osalla.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä tonttiosaston, Kalasataman aluerakentamisprojektin, asemakaavaosaston ja hankkeiden välillä.

Hakemus

Hakemukset ovat liitteenä nro 4.



Aikaisempi varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2009 (1368 §) varata Stiftelsen Arcadalle tai perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaiset toimitilarakennusten tontit (KTYO) 21677/1 ja 4 ammattikorkeakoulu Arcadan ja ammattikoulu Praktikumin opetus-, liikunta- ja tutkimustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Varausajan jatkaminen

Kiinteistölautakunta päätti 20.12.2011 (694 §) jatkaa Stiftelsen Arcadalle tai perustettavan yhtiön lukuun varattujen tonttien 21677/1 ja 4 varausaikaa ammattikorkeakoulu Arcadan ja ammattikoulu Praktikumin opetus-, liikunta- ja tutkimustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2012 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.5.2011 Kalasataman pohjoisosan suunnitteluperiaatteiden tarkistuksen, joka ratkaisu perustuu Sörnäistentunnelin toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2011 (1112 §) määrätä korttelin 21677 rakennuskieltoon 7.1.2013 saakka alueen muuttuvien liikennejärjestelyjen ja niiden vaatimien selvitysten ja asemakaavoituksen keskeneräisyyden perusteella.

Asiassa on tutkittu po. tunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävät suunnitellut tontit 21677/5 ja 6 sijoittuvat mainittujen tunnelin aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.6.2013 puoltaa Sörnäistentunnelia koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12162.

Korttelia 21677 koskeva asemakaava

Asemakaavan muutos nro 11783

Kaupunginvaltuuston 14.1.2009 hyväksymän ja 27.2.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaan tontit 21677/1 ja 4 ovat enintään viisikerroksista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO V). Tonteille 21677/1 ja 4 on merkitty rakennusoikeutta 13 000 k-m² ja 10 000 k-m² eli yhteensä 23 000 k-m².



KTYO-korttelialueella saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta, opetusta ja julkista palvelua varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Lisäksi toimitilatonttien väliin on merkitty autopaikoitustontti (LPA) 21677/2, jolla autopaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11783 on liitteenä nro 5.

Kaavoittajan lausunto ja luonnos korttelin 21677 asemakaavan muuttamiseksi

Kaavoittaja puoltaa hankkeiden toteuttamisen edellyttämää korttelin 21677 asemakaavan muuttamista lausunnosta ilmenevin ehdoin.

Asemakaavan muuttamista koskevaan luonnokseen (Ksv 5.6.2013) on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU) 21677/5 ja toimitilarakennusten tontti (KTYO) 21677/6. Suunnitelluille tonteille 21677/5 ja 6 on merkitty rakennusoikeutta 3 500 k-m² ja 12 000 k-m² eli yhteensä 15 500 k-m². Luonnoksessa on poistettu autopaikkatontti (LPA) 21677/2. Suunniteltujen uusien tonttien autopaikat on tarkoitus sijoittaa mainituille tonteille.

Kaavoittajan lausunto on liitteenä nro 6 (luonnos asemakaavan muuttamiseksi on liitteenä nro 1).

Maanomistus

Kaupunki omistaa varattavaksi esitettävät suunnitellut tontit.

Maaperä ja esirakentaminen

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Laajennusalueella on jopa 26 metriä paksut täyttökerrokset saven päällä. Kaupunki (rakennusvirasto) on suorittanut alueellisen esirakentamisen vuosina 2010 - 2012.

Suunnitelmat

Arcada-säätiölle varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin 21677/5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2014 aikana. Tontille on tarkoitus toteuttaa urheilu- ja voimisteluhalli sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja yhteensä noin 3 500 – 4 000 k-m².

OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin 21677/6 rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2014, ja rakennus tulisi ottaa käyttöön vuoden 2015 aikana. Tontille on tarkoitus toteuttaa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Diakonia-



ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötiloja. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin aluksi toteutetaan noin 8 000 – 8 500 k-m² ja loppuosa varataan laajennushankkeelle.

Osto-optio

Hakijat ovat esittäneet neuvotteluissa osto-option sisällyttämistä varattavaksi esitettävien tonttien vuokrasopimuksiin. Osto-optioihin otetaan kantaa tonttien vuokrausperusteiden laatimisen yhteydessä.

Varauksen perustelut

Kampuksen sijoittumista Arabianrantaan ja Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä. Kampus ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittuminen alueelle vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa hankkeiden toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista ja suunniteltujen tonttien 21677/5 (YU) ja 6 (KTYO) tai niistä muodostettavien tonttien varaamista hankkeille esitettyyn käyttötarkoitukseen niiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Asemakaavaosaston mukaan alue soveltuu hyvin asemakaavan muutoshakemuksessa esitettyyn käyttöön ja huomauttaa, että varauksessa esitetyn alueen rajausta tulee tarkentamaan alueen muuttuneiden liikennesuunnitelmien takia, jotka ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11783 jälkeen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on määritellyt ympäristön katualueiden tilantarpeen sekä korttelin 21677 rajat alustavassa asemakaavan muutosluonnoksessa (liite 1). Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua asemakaavaluonnoksessa esitetylle alueelle.

Asiassa on tutkittu Sörnäistentunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävät suunnitellut tontit 21677/5 ja 6 sijoittuvat mainittujen aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin.

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja jopa hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Tämän vuoksi hankkeiden pohjarakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen on varattava riittävästi aikaa. Lisäksi



rakentaminen ei voi alkaa ennen tämän hankkeen osalta valmisteltavan asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulemistä.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä puoltaa po. kaupungin omistamien suunniteltujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Kalasataman pohjoisimman osan alueelta Stiftelsen Arcadalle ja OP-Pohjola-ryhmään kuuluville yhtiöille perustettavien yhtiöiden lukuun opiskelijakampuksen ja korkeakoulun toimintojen kehittämisen ja laajentamisen suunnittelua sekä siihen liittyvää toimintaedellytysten varmistamista varten 31.12.2014 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutosluonnoksesta (Ksv 5.6.2013)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 4.6.2013
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 4 Hakemukset
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11783
- 6 Kaavoittajan lausunto

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 4.6.2013

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Hakija

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada (jättöpäivämäärä 9.4.2013)

Rakennuspaikka

21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 tontit 1-4

Lausunto



Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada ovat hakeneet kaupunkisuunnitteluvirastolta 9.4.2013 päivätyllä kirjelmällä asemakaavan muuttamista tonteille 21677/1-4 siten, että se mahdollistaisi Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan toimintojen sijoittumisen kortteliin.

Kaavamuutoshakemuksen liitteenä on suuntaa antava viitesuunnitelma, jota on tarkoitus muokata yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunkisuunnitteluvirasto tulee laatimaan asemakaavan muutoksen yhteistyössä hakijan kanssa.

Lisäksi Stiftelsen Arcada on pyytänyt kiinteistötoimea jatkamaan Kyläsaaren tonttien 21677/1 - 4 varausaikaa siten, että varauksensaajiksi merkittäisiin Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada.

Varauksen kohteena olevaan kortteliin sijoittuisivat Arcadan urheilu- ja voimisteluhalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloihin sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu Diak kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto toteaa, että alue soveltuu hyvin asemakaavan muutoshakemuksessa esitettyyn käyttöön ja huomauttaa, että varauksessa esitetyn alueen rajausta tulee tarkentumaan alueen muuttuneiden liikennesuunnitelmien takia, jotka ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan nro 11783 laatimisen jälkeen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on määritellyt ympäristön katualueiden tilantarpeen sekä korttelin 21677 rajat alustavassa asemakaavaluonnoksessa, joka on tämän lausunnon liitteenä. Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua asemakaavaluonnoksessa esitetylle alueelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa asemakaavan muutoshakemusta ja varaushakemusta edellä mainituin ehdoin.

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 694

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 R3, Hermannin rantatie

Päätös

A



Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Stiftelsen Arcadalle tai perustettavan yhtiön lukuun varatun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21677 toimitilarakennuksen tontin (KTYO) nro 1 varausaikaa ammattikorkeakoulu Arcadan ja ammattikoulu Prakticum opetus-, liikunta- ja tutkimustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät Hermannin rantatien katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle ja jotka samalla aiheuttavat muutoksia varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

Varaus on voimassa ehdolla, että edellä mainittujen liikennejärjestelyjen ym. toteuttamista edellyttävä asemakaavan muutos saa lainvoiman.

2

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1121-4)

B

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Stiftelsen Arcadalle tai perustettavan yhtiön lukuun varatun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21677 toimitilarakennuksen tontin (KTYO) nro 4 varausaikaa ammattikorkeakoulu Arcadan ja ammattikoulu Prakticum opetus- ja tutkimustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1 – 2 Kuten ehdotuksessa A.

(L1121-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 324

Kahden maanvuokrasopimuksen muuttaminen Viikin entiseltä puhdistamoalueelta

HEL 2011-005235 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 T4, Viikintie 33 ja 35

Päätös

A

Lautakunta päätti jatkaa Betset-Betoni Oy:lle 36. kaupunginosan (Viikki) korttelista nro 36019 tontista nro 1 vuokratun, liitekartan mukaisen (To 13.11.2007/ET nro 1) noin 5 006 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta (sop. nro 17775) 30.6.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 30.6.2017 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueilla harjoitetuista toiminnoista sekä alueilla säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueiden maaperä.

Mikäli vuokra-alueet tai osat niistä ovat vuokra-aikana pilaantuneet, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

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



Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueilla 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-alueiden käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

3

Muutoin noudatetaan nykyisen vuokrasopimuksen ehtoja.

(T1136-38)

B

Lautakunta päätti jatkaa Lassila & Tikanoja Oyj:lle 36. kaupunginosasta (Viikki) korttelista nro 36019 tontista nro 1 vuokratun, liitekartan mukaisen (To 13.11.2007/ET nro 4) noin 2 470 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta (sop. nro 19848) 30.6.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 30.6.2017 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueilla harjoitetuista toiminnoista sekä alueilla säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueiden maaperä.

Mikäli vuokra-alueet tai osat niistä ovat vuokra-aikana pilaantuneet, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta



13.06.2013

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-alueilla 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-alueiden käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

3

Muutoin noudatetaan nykyisen vuokrasopimuksen ehtoja.

(T1136-59)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueista

Otteet

Ote
Vuokralaiset

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1



Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen jatkaa Betset-Betoni Oy:lle 36. kaupunginosan (Viikki) korttelista nro 36019 tontista nro 1 vuokratun, liitekartan mukaisen (To 13.11.2007/ET nro 1) noin 5 006 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta (sop. nro 17775) 30.6.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 30.6.2017 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueilla harjoitetuista toiminnoista sekä alueilla säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueiden maaperä.

Mikäli vuokra-alueet tai osat niistä ovat vuokra-aikana pilaantuneet, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

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

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueilla 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.



13.06.2013

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

3

Muutoin noudatetaan nykyisen vuokrasopimuksen ehtoja.

(T1136-38)

B

Lautakunta päättäneen jatkaa Lassila & Tikanoja Oyj:lle 36. kaupunginosasta (Viikki) korttelista nro 36019 tontista nro 1 vuokratun, liitekartan mukaisen (To 13.11.2007/ET nro 4) noin 2 470 m²:n suuruisen alueen vuokratun vuokrasopimusta (sop. nro 19848) 30.6.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 30.6.2017 entisen 31.12.2012 asemesta.

2

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueilla harjoitetuista toiminnoista sekä alueilla säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueiden maaperä.

Mikäli vuokra-alueet tai osat niistä ovat vuokra-aikana pilaantuneet, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

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



Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueilla 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-alueiden käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

3

Muutoin noudatetaan nykyisen vuokrasopimuksen ehtoja.

(T1136-59)

Tiivistelmä

Viikin entiseltä puhdistamotontilta 36019/1 on vuokrattu maa-alueita useille yrityksille. Lassila & Tikanoja Oyj:n ympäristöhuoltoa koskevan alueen sekä Betset-Betoni Oy:n betoniasemaa koskevan alueen vuokrasopimukset ovat päättyneet 31.12.2012. Kiinteistölautakunnalle esitetään nykyisten sopimusten jatkamista 30.6.2017 saakka.

Esittelijä

Hakemukset

Betset-Betoni Oy on pyytänyt 3.6.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle tontista 36019/1 vuokratun määräalan vuokrasopimusta jatkettaisiin kesäkuulle 2017 asti. Lassila & Tikanoja Oyj on pyytänyt jatkoa vuokrasopimukselleen 28.9.2011 päivätyllä hakemuksella. Yhtiö perustelee hakemustaan yhtiön harjoittaman liiketoiminnan jatkuvuuden ja pääkaupunkiseudun ympäristöhuollon toimivuuden turvaamisella.

Nykyiset vuokrasopimukset

Tontista 36019/1 on vuokrattu määräalat Betset-Betoni Oy:lle betoniasemaa ja Lassila & Tikanoja Oyj:lle ympäristöhuoltotoimintaa varten 31.12.2012 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla. Betset-Betoni Oy:n vuosivuokra on noin 35 370 euroa ja Lassila & Tikanoja Oyj:n vuosivuokra on noin 16 092 euroa vuodessa.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Vuonna 1977 vahvistetussa asemakaavassa kortteli 36019 on määritelty kunnallisteknisten laitosten korttelialueeksi (YT). Helsingin Yleiskaava 2002:ssa tontti on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asumisen tai toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 99 310 m² ja sille on rakennettu kuusi rakennusta, joiden yhteispinta-ala on 2 754 k-m². Tontti rajoittuu luonnonsuojelualueeseen. Staralla on käytössä tontin itäreunassa alueita pilaantuneiden maiden käsittelyä varten.

Vuokra-ajan jatkaminen perusteltua

Hakijalle vuokrattujen määräalojen vuokrasopimuksia voitaisiin muuttaa sitten, että ne päättyvät 30.6.2017 päätöksessä esitetyin lisäehdoin muiden vuokraehtojen pysyessä ennallaan.

Alueella on asemakaavoitus vireillä, jonka valmistelu on kuitenkin keskeytetty toistaiseksi tulevan maankäytön ratkaisemiseksi. Nyt vuokrattavalta tontilta on aiemmin vuokrattu Suomen Hyötykeskus Oy:lle vuokra-alue, jonka sopimus päättyy 30.6.2017. Nyt po. vuokrasopimusten jatkaminen viidellä vuodella on perusteltua, jolloin sopimukset voidaan ratkaista samanaikaisesti.

Vuokran määrään ei tässä vaiheessa ole syytä puuttua, koska vuokra-aikoja pidennetään vain noin viidellä vuodella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta vuokra-alueista

Otteet

Ote
Vuokralaiset

Kaupungin sisäiset

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1



§ 325

**Esitys kaupunginhallitukselle Vasikkaluodon varaamiseksi
Widablickin kannatusyhdistys ry:lle partiotoiminnan suunnittelua
varten (Vartiosaari)**

HEL 2012-007175 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta K4 P2 ja K4 R2, Vasikkaluoto

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vasikkaluodon korttelialueet 48003-48006 Widablickin kannatusyhdistys ry:lle partiotoiminnan suunnittelua varten
31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueet on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varausalueeseen kuuluvat Tammisalossa oleva yhteyslaituri ja Vasikkaluodon saarella oleva saunalaituri.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että saaren rakennusoikeus ei oikeuta auto- eikä venepaikkoihin mantereella.

4

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtona on, että vuokralaisen on ostettava kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä vuokralaisen hallinnassa olevat viisi rakennusta.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua siinä tapauksessa, ettei tontteja koskevia lopullisia luovutussopimuksia saada tehtyä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Widablickin kannatusyhdistys ry:n hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Lainvoimainen asemakaava
- 4 Asemakaavan luonnos värillisenä
- 5 Havainnekuva

Otteet

Ote

Hakija
Kaupungin sisäiset
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 48. kaupunginosan (Vartiosaari) Vasikkaluodon korttelialueet 48003-48006 Widablickin kannatusyhdistys ry:lle partiotoiminnan suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueet on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varausalueeseen kuuluvat Tammisalossa oleva yhteyslaituri ja Vasikkaluodon saarella oleva saunalaituri.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että saaren rakennusoikeus ei oikeuta auto- eikä venepaikkoihin mantereella.

4

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtona on, että vuokralaisen on ostettava kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä vuokralaisen hallinnassa olevat viisi rakennusta.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua siinä tapauksessa, ettei tontteja koskevia lopullisia luovutussopimuksia saada tehtyä.

Tiivistelmä



13.06.2013

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Widablickin kannatusyhdistys ry:lle varattaisiin Vasikkaluodon saarelta loma-asuntojen ja kesämajojen korttelialueet 48003-48006 partiotoiminnan suunnittelua varten.

Esittelijä

Hakemus ja hankkeen taustaa

Widablickin kannatusyhdistys ry on 15.5.2012 päivätyssä hakemuksessaan pyytänyt, että sille varattaisiin Vasikkaluoto partiokäyttöä varten. Varausaikana yhdistyksellä on tarkoitus suunnitella nykyisten rakennusten kunnostaminen, uudisrakennettavat rakennukset sekä koko hankkeen hallinto ja rahoitusjärjestelyt.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Widablickin kannatusyhdistys ry on yleishyödyllinen Malmin Seudun Partiolaiset ry:n kannatusyhdistys. Malmin seudun partiolaisilla ja Widablickin kannatusyhdistys ry:llä on aiemmin ollut vuokralla Villingissä sijaitseva vanha huvila Villa Widablick. Partiolaiset ovat etsineet uutta kohdetta, joka palvelisi Villa Widablickiä paremmin heidän toimintaansa, ja tämän johdosta kiinteistövirasto ehdotti Vasikkaluotoa uudeksi partiolaiskäyttöön sopivaksi saareksi. Villa Widablickin vuokranneen partiolaisyhdistyksen aktiivijäsenet ovat nyt kahden kesän ajan pyörittäneet partiotoimintaa Vasikkaluodolla huoneenvuokrasopimusten perusteella ja he ovat todenneet sen soveltuvan hyvin partiolaiskäyttöön.

Alueella voimassa olevat vuokrasopimukset

Kiinteistöviraston tilakeskus on jo kahden kesän ajan vuokrannut Vasikkaluodon viisi rakennusta Widablickin kannatusyhdistys ry:lle, ja ne ovat olleet partiolaisten käytössä. Widablickin kannatusyhdistys ry neuvottelee tällä hetkellä kaupungin kanssa rakennusten ostosta. Muuten Vasikkaluoto on Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston hallinnassa.

Asemakaava- ja rakennustiedot

Vasikkaluoto muodostuu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 12.9.2007 vahvistaman ja 26.10.2007 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11270 mukaan retkeily- ja ulkoilualueesta sekä loma-asumisen (RM-1 ja RAH-1) ja kesämajojen korttelialueesta (R-1).

Vasikkaluodon kokonaispinta-ala on noin 1,6 hehtaara, josta retkeily- ja ulkoilualueen osuus on noin 9 300 m² ja loma-asumisen ja kesämajojen korttelialueen osuus noin 6 900 m². Saarella on rakennusoikeutta yhteensä 935 k-m².



Vasikkaluodolla sijaitsee noin 1890-luvulla rakennettu päärakennus, jossa on kokoontumistiloja, kesäkäytössä olleita huoneita ja talonmiehen asunto. Saaren pohjoisosan kahdessa rakennuksessa on toisessa kolme ja toisessa neljä kesähuonetta. Tämän lisäksi saarella on yksi yksittäismaja, talousrakennuksia sekä suurehko sauna. Olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 300 k-m².

Alueen varaaminen

Esittelijä pitää Vasikkaluodon varaamista Widablickin kannatusyhdistys ry:lle perusteltuna, koska kaupunki on jo pidemmän aikaa etsinyt kiinnostunutta tahoa kehittämään Vasikkaluotoa uuden asemakaavan mukaiseksi ja aktivoimaan saaren toimintaa. Widablickin kannatusyhdistys ry on kiinnostunut ostamaan ja kunnostamaan saarella olevat rakennukset ja rakentamaan lisää majoitustiloja partiolaisille heidän leiritoimintaansa varten. Partiolaistoiminta soveltuu hyvin Vasikkaluodolle ja edistää saaren retkeily- ja ulkoilukäyttöä. Ehtona pitkäaikaiselle maanvuokrasopimukselle on kuitenkin se, että Widablickin kannatusyhdistys ry ostaa kaupungilta Vasikkaluodolla sijaitsevat rakennukset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Widablickin kannatusyhdistys ry:n hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Lainvoimainen asemakaava
- 4 Asemakaavan luonnos värillisenä
- 5 Havainnekuva

Otteet

Ote
Hakija
Kaupungin sisäiset
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 326

**Erityisasumisen tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hermannin, tontti
21005/2)**

HEL 2012-009574 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Haukilahdenkuja 15

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Y-tunnus 0116514-9) Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21005 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-21-5-2, pinta-ala 3 834 m², os. Haukilahdenkuja 15) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2013 - 31.12.2103 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen osalta 1 106 euroa vuodessa (perusvuosivuokra A) ja muun rakennusoikeuden osalta 8 320 euroa vuodessa (perusvuosivuokra B) (A ja B yhteensä 9 426 euroa) sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin perusvuosivuokran A mukaisesti määräytyvästä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin mainitut tilat ovat edellä mainitussa tai muussa Helsingin kaupungin osoittamassa käytössä, kuitenkin kauintaan 31.12.2042 saakka. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus muuttaa tai poistaa edellä mainittu alennus, mikäli tilojen käyttötarkoituksessa tapahtuu muutoksia.

Edellä mainitulla tavalla annettavasta maanvuokran alennuksesta koitua hyöty tulee siirtää täysimääräisenä kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen huoneenvuokriin. Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa antamaan tästä selvityksen vuokranantajalle.

Tontin perusvuosivuokran B mukaisesti määräytyvästä maanvuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen



13.06.2013

rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainitut alennukset huomioiden 31.12.2014 saakka 136 394 euroa, josta vuokra A:n osuus on 10 463 euroa ja vuokra B:n osuus 125 931 euroa. Näin ollen vuokra-ajalta 1.7.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 204 591 euroa, josta vuokra A:n osuus on 15 695 euroa ja vuokra B:n osuus 188 896 euroa.

1a

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030 alkaen ja 1.1.2060 alkaen sekä 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 7 855 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava opiskelijoille tarkoitettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja.

4

Vuokralainen on lisäksi velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueelle toteutettavaan rakennukseen kehitysvammaisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja sekä palvelutiloja yhteensä 922 k-m².



Mainitut asunnot ja tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston kanssa sekä niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan mainitut asunnot ja tilat Helsingin kaupungille (kiinteistöviraston tilakeskus) tai tilakeskuksen nimeämälle taholle. Mikäli vuokralainen ja tilakeskus eivät erikseen toisin sovi, asuntojen ja palvelutilojen vuokra määräytyy omakustannusperusteisesti ja vuokrauksessa noudatetaan tilakeskuksen tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa noudattamia ehtoja. Mahdollisen omakustannusperusteisen vuokran tulee perustua tiloihin sitoutuneelle pääomalle (todelliset toteutuskustannukset) asetettavaan tavanomaiseen tuottovaatimukseen sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin. Edellä mainittu po. tiloihin kohdistuva maanvuokran alennus tulee huomioida täysimääräisenä omakustannusperusteista vuokraa määritettäessä.

Kaupungilla on oikeus luopua edellä mainittujen asuntojen ja tilojen vuokraamisesta, mikäli kiinteistölautakunta ei vastaisuudessa hyväksy vuokrausta. Vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat tällöin todellisten, turhaksi käyneiden kustannusten korvaamisesta vuokralaiselle.

5

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).

6

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamispäivästä kiinteistöviraston tonttiosastolle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika sekä korkohyvityksen maksamisen alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)korkotukipäätöksestä.

7

Vuokralainen on velvollinen välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle, kun valtion korkotuen maksaminen



alueelle rakennettujen asuintalojen rakentamiseen myönnetylle lainalle päättyy ja kun korkotukilainan voimassaoloaika päättyy.

8

Vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen vuokrataso on säännelty. Huoneenvuokra tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamiin ohjeisiin perustuen.

Vuokralainen on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11919 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

10

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 29.3.2010 (391 §) mukaisia varausehtoja.

11

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

12

Vuokra-alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, sosiaaliviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

13

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille



13.06.2013

laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”.

Viimeksi päivitetty toimintaohje 11.3.2013 on liitteenä nro 1.

14

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

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

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

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

15

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa (39 kpl) LPA-tontille 21001/4 ja vuokraamaan po. tontilta pitkäaikaisesti määräalan autopaikoitusta varten.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan po. autopaikkatontin toteuttamisesta, käytöstä, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista po. autopaikkatontin muiden määräalojen vuokralaisten kanssa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat säilyvät tontin 21005/2 asukkaiden käytössä.

16

Tontilla 21005/2 on oikeus korvauksetta huoltoajoon ja tontille ajoon sekä pelastusajoon vuokra-alueelleen tontin (LPA) 21001/4 ja siitä vuokrattujen määräalojen kautta mainittujen tonttien ja määräalojen vuokralaisten kesken erikseen sovittavin ehdoin.

Mainitut tontit ovat velvolliset korvaamaan kulkuyhteyden käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat vahingot vuokra-alueen haltijoille.



13.06.2013

Samoin tontilla 21005/2 on oikeus edellä mainitun alueen kautta po. kulkuyhteyksiin (myös pelastusajo) kaavaan merkityn kevyen liikenteen väylän läpi vuokra-alueelleen mainitun tontin ja rakennusviraston palveluosaston kesken pelastustien osalta erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittu tontti on velvollinen korvaamaan mainittujen kulkuyhteyksien käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat vahingot kevyen liikenteen väylän osalta rakennusvirastolle.

17

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa korvauksetta sallimaan vuokra-alueen kadunpuoleisilla rakennusten osilla julkisivuihin kiinnitettävät valaisimet. Valaisimien kiinnittäminen täytyy huomioida jo rakennusten suunnitteluvaiheessa.

18

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä lähialueiden tonttien kanssa sopimaan ko. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Mainittu sopimus/sopimukset tullaan vuokranantajan harkinnan mukaan liittämään osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19

Vuokra-alueen maaperässä on havaittu kohonneita pitoisuuksia metalleja ja orgaanisia yhdisteitä. Maaperä on kunnostettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 8.7.2005 tekemän päätöksen (138 §) perusteella. Kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle, jonka tulee liittää se rakennuksen huoltoasiakirjoihin. Loppuraportissa esitetään vuokra-alueelle jääneiden maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet.

Jos vuokra-alueella tehdään kaivutöitä, jotka ulottuvat lähelle pilaantunutta maata, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosastoon). Mikäli maaperän pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, korvaa



vuokranantaja (kaupunki) vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvaus suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

20

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

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

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

21

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

22

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

23



13.06.2013

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 11.1 §, 11.3-4 § sekä 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja 23 - 25 § kirjoitettuna auki (kohdat 5-7).

(A2121-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 2 Hakemus
- 3 Ote asemakaavasta 11919

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Y-tunnus 0116514-9) Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21005 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-21-5-2, pinta-ala 3 834 m², os. Haukilahdenkuja 15) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2013 - 31.12.2103 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen osalta 1 106 euroa vuodessa (perusvuosivuokra A) ja muun rakennusoikeuden osalta 8 320 euroa vuodessa (perusvuosivuokra B) (A ja B yhteensä 9 426 euroa) sekä



niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin perusvuosivuokran A mukaisesti määräytyvästä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin mainitut tilat ovat edellä mainitussa tai muussa Helsingin kaupungin osoittamassa käytössä, kuitenkin kauintaan 31.12.2042 saakka. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus muuttaa tai poistaa edellä mainittu alennus, mikäli tilojen käyttötarkoituksessa tapahtuu muutoksia.

Edellä mainitulla tavalla annettavasta maanvuokran alennuksesta koitua hyöty tulee siirtää täysimääräisenä kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen huoneenvuokriin. Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa antamaan tästä selvityksen vuokranantajalle.

Tontin perusvuosivuokran B mukaisesti määräytyvästä maanvuokrasta 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 (korkotukea).

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainitut alennukset huomioiden 31.12.2014 saakka 136 394 euroa, josta vuokra A:n osuus on 10 463 euroa ja vuokra B:n osuus 125 931 euroa. Näin ollen vuokra-ajalta 1.7.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 204 591 euroa, josta vuokra A:n osuus on 15 695 euroa ja vuokra B:n osuus 188 896 euroa.

1a

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030 alkaen ja 1.1.2060 alkaen sekä 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.



13.06.2013

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 7 855 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava opiskelijoille tarkoitettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja.

4

Vuokralainen on lisäksi velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueelle toteutettavaan rakennukseen kehitysvammaisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja sekä palvelutiloja yhteensä 922 k-m². Mainitut asunnot ja tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston kanssa sekä niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan mainitut asunnot ja tilat Helsingin kaupungille (kiinteistöviraston tilakeskus) tai tilakeskuksen nimeämälle taholle. Mikäli vuokralainen ja tilakeskus eivät erikseen toisin sovi, asuntojen ja palvelutilojen vuokra määräytyy omakustannusperusteisesti ja vuokrauksessa noudatetaan tilakeskuksen tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa noudattamia ehtoja. Mahdollisen omakustannusperusteisen vuokran tulee perustua tiloihin sitoutuneelle pääomalle (todelliset toteutuskustannukset) asetettavaan tavanomaiseen tuottovaatimukseen sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin. Edellä mainittu po. tiloihin kohdistuva maanvuokran alennus tulee huomioida täysimääräisenä omakustannusperusteista vuokraa määritettäessä.

Kaupungilla on oikeus luopua edellä mainittujen asuntojen ja tilojen vuokraamisesta, mikäli kiinteistölautakunta ei vastaisuudessa hyväksy vuokrausta. Vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat tällöin todellisten, turhaksi käyneiden kustannusten korvaamisesta vuokralaiselle.



5

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).

6

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamispäivästä kiinteistöviraston tonttiosastolle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika sekä korkohyvityksen maksamisen alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)korkotukipäätöksestä.

7

Vuokralainen on velvollinen välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle, kun valtion korkotuen maksaminen alueelle rakennettujen asuintalojen rakentamiseen myönnetylle lainalle päättyy ja kun korkotukilainan voimassaoloaika päättyy.

8

Vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen vuokrataso on säännelty. Huoneenvuokra tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamiin ohjeisiin perustuen.

Vuokralainen on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11919 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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

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



10

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 29.3.2010 (391 §) mukaisia varausehtoja.

11

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

12

Vuokra-alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, sosiaaliviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

13

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”.

Viimeksi päivitetty toimintaohje 11.3.2013 on liitteenä nro 1.

14

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

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

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

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

15



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa (39 kpl) LPA-tontille 21001/4 ja vuokraamaan po. tontilta pitkäaikaisesti määräalan autopaikoitusta varten.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan po. autopaikkatontin toteuttamisesta, käytöstä, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista po. autopaikkatontin muiden määräalojen vuokralaisten kanssa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat säilyvät tontin 21005/2 asukkaiden käytössä.

16

Tontilla 21005/2 on oikeus korvauksetta huoltoajoon ja tontille ajoon sekä pelastusajoon vuokra-alueelleen tontin (LPA) 21001/4 ja siitä vuokrattujen määräalojen kautta mainittujen tonttien ja määräalojen vuokralaisten kesken erikseen sovittavin ehdoin.

Mainitut tontit ovat velvolliset korvaamaan kulkuyhteyden käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat vahingot vuokra-alueen haltijoille.

Samoin tontilla 21005/2 on oikeus edellä mainitun alueen kautta po. kulkuyhteyksiin (myös pelastusajo) kaavaan merkityn kevyen liikenteen väylän läpi vuokra-alueelleen mainitun tontin ja rakennusviraston palveluosaston kesken pelastustien osalta erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittu tontti on velvollinen korvaamaan mainittujen kulkuyhteyksien käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat vahingot kevyen liikenteen väylän osalta rakennusvirastolle.

17

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa korvauksetta sallimaan vuokra-alueen kadunpuoleisilla rakennusten osilla julkisivuihin kiinnitettävät valaisimet. Valaisimien kiinnittäminen täytyy huomioida jo rakennusten suunnitteluvaiheessa.

18

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä lähialueiden tonttien kanssa sopimaan ko. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.



13.06.2013

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Mainittu sopimus/sopimukset tullaan vuokranantajan harkinnan mukaan liittämään osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19

Vuokra-alueen maaperässä on havaittu kohonneita pitoisuuksia metalleja ja orgaanisia yhdisteitä. Maaperä on kunnostettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 8.7.2005 tekemän päätöksen (138 §) perusteella. Kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle, jonka tulee liittää se rakennuksen huoltoasiakirjoihin. Loppuraportissa esitetään vuokra-alueelle jääneiden maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet.

Jos vuokra-alueella tehdään kaivutöitä, jotka ulottuvat lähelle pilaantunutta maata, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosastoon). Mikäli maaperän pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, korvaa vuokranantaja (kaupunki) vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvaus suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

20

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä tai 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 tai laitteiden rakentamisen, pitämisen, käytön, huollon ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei



13.06.2013

edellyttä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

21

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.

22

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

23

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 11.1 §, 11.3-4 § sekä 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja 23 - 25 § kirjoitettuna auki (kohdat 5-7).

(A2121-10)

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Hermannista vuokrattaisiin pitkäaikaisesti tontti 21005/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuntotarkoituksiin 1.7.2013 alkaen.

Hermannin kaupunginosan asemakaavan muutos nro 11919 on tullut lainvoimaiseksi 6.8.2010. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö toteuttaa tontille (AKS) 21005/2 150 opiskelijoille tarkoitettua valtion tukemaan vuokra-asuntoa ja 13 kehitysvammaisille tarkoitettua vuokra-asuntoa sekä palvelutiloja. Hankkeen ilmoituksen mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 7 855 k-m² (kaava 7 800 k-m²).

Esittelijä



Hakemus

Hakemus on liitteenä nro 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2010 (391 §) varata tontin (AKS) 21005/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (HOAS) opiskelijoille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen rakennuttamista varten 31.11.2011 saakka ja ehdolla, että tontin asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Mainitun päätöksen mukaan kehitysvammaisten asumisyksikön koko voi olla enintään 20 % tontin koko rakennusoikeudesta. Lisäksi suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, sosiaaliviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tonttiosaston kanssa.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 2.6.2010 hyväksymän ja 6.8.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11919 mukaan tontti 21005/2 on erityisasumisen korttelialuetta (AKS). Tontin rakennusoikeus on 7 800 k-m².

Rakennuksen pohjakerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Autopaikkanormi on 1 ap/240 m². Kaikki pysäköintipaikat tulee rakentaa viereiselle LPA-korttelialueelle. Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

Ote asemakaavan muutoksesta nro 11919 on liitteenä nro 3.

Tonttitiedot

Tontti 21005/2 on merkitty 26.9.2012 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 834 m² ja osoite Haukilahdenkuja 15.

Keskipinta-alavaatimus

Kaupunginvaltuusto päätti 13.2.2008 (40 §) Laadukkaan asumisen Helsinki, Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008-2017 (MA-ohjelma) hyväksymisen yhteydessä, ettei 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-alatavoitetta uudistuotannossa sovelleta vuokra-asuntotuotannossa.

Lyhytaikainen vuokrasopimus ja sen jatkaminen



Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 29.6.2012 (106 §) vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asemakaavan muutoksen nro 11919 ohjeellisen tonttijaon mukaisen Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21005 tonttia nro 2 vastaavan alueen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7.2012 - 31.12.2012 päätöksessä mainituin ehdoin.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 10.1.2013 (3 §) vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21005 tontin nro 2 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä varten ajaksi 1.1. - 30.6.2013 päätöksessä mainituin ehdoin.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö toteuttaa tontille (AKS) 21005/2 opiskelijoille tarkoitettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja 150 kappaletta ja kehitysvammaisille tarkoitettua vuokra-asuntoja 13 kappaletta sekä palvelutiloja (mm. kehitysvammaisten asukkaiden yhteiskäytössä olevia tiloja ja työntekijöiden tiloja).

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

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 8.1.2013 (9 §). Hankkeen ilmoituksen mukaan kohteen toteutettava rakennusoikeus on 7 855 k-m² ja rakennusten energiatehokkuusluokka on A.

Kehitysvammaisille tarkoitettut vuokra-asunnot ja palvelutilat

Hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa kehitysvammaisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja ja palvelutiloja (yhteensä 922 k-m²). Suunnitelmien mukaan kehitysvammaisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja toteutetaan yhteensä 13 kappaletta. Tilojen suunnittelu on tapahtunut yhteistyössä sosiaaliviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Tilakeskuksen on tarkoitus vuokrata em. tilat. Tilakeskus saattaa tilojen vuokraamista koskevan asian erikseen kiinteistölautakunnan päätettäväksi. Vuokrasopimus on tarkoitus solmia 20 - 30 vuodeksi.

Maaperän puhdistamiseen liittyvien töiden tilaaminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.10.2012 (533 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston korvaamaan Hermannin tontin 21005/2 vuokralaiselle maaperän kunnostuksesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset sekä tilaamaan kyseisen tontin pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt päätöksessä todetun mukaisesti ja siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 642 500 euroa (alv 0



%) ja sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää hankkeelle rahoituksen.

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2012 (1265 §) myöntää 643 000 euroa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen Hermannissa.

Kiinteistölautakunta päätti 21.3.2013 (140 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston korvaamaan Hermannin tontin 21005/2 vuokralaiselle maaperän kunnostuksesta aiheutuvat ylimääräiset lisäkustannukset sekä tilaamaan kyseisen tontin pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät lisätyöt määrärahojen puitteissa ja päätöksessä todetun mukaisesti siten, että päätöksen perusteella tehtävien lisätilausten kokonaiskustannukset saavat olla enintään 245 500 euroa (alv. 0 %).

Kiinteistölautakunnan edellä mainittujen päätösten perusteella tonttiosaston tekemät tilaukset saavat olla yhteensä enintään 888 000 euroa (alv. 0 %).

Maaperätiedot

Alueen pilaantunutta maaperää on kunnostettu kevään 2013 aikana. Vuokrasopimukseen on sisällytetty maaperätietoja ja maaperän puhdistamista koskeva ehto.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (83 §) hyväksyä tontille 21005/2 vuokrausperusteet.

Mainitun päätöksen mukaan tontin 21005/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuntotiloilta.

Asuntotontille sijoitettavien julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asuntotontin vuokrasta 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 (korkotukea).



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

Kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen vuokra

Tontille suunniteltujen kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen osalta ei ole vahvistettu erillisiä vuokrausperusteita. Ko. tilat eivät ole luonteensa puolesta sellaisia, että niitä voitaisiin pitää edellä mainittuina julkisina lähipalvelutiloina. Mainitut tilat ovat itsenäisiä asuntoja, joissa on mm. oma keittiö ja pesutilat. Näiden tilojen osalta maanvuokran tulisi siten lähtökohtaisesti määräytyä normaaleja asuintiloja vastaavin perustein.

Kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja ei kuitenkaan voida pitää normaalina asumisena tai siihen verrattavana käyttönä, vaan yleistä tarkoitusta palvelevana toimintana. Kaupungin maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaan yleistä tarkoitusta varten luovutettavien tonttien maanvuokra määritetään pitäen perusteena rakennusoikeuden arvoa, joka on noin puolet ko. alueen asuinrakennusoikeuden arvosta.

Edellä mainittuun viitaten voitaisiin esittelijän mielestä po. hankkeen osalta menetellä niin, että kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen maanvuokra määritetään normaalia asuinkerrosalaa vastaavin vuokrausperustein, mutta näiden tilojen osalta maanvuokrasta peritään 50 % sinä aikana, kun tilat ovat edellä mainitussa käytössä tai muussa Helsingin kaupungin osoittamassa käytössä. Alennus olisi kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2042 saakka eli noin 30 vuotta. Näihin tiloihin ei kohdistuisi muita alennuksia.

Maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan maanvuokran alennuksen johdosta saatava hyöty tulee kohdistaa täysimääräisenä kehitysvammaisten vuokra-asuntojen ja palvelutilojen huoneenvuokraan.

Todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 8.3.2012 (152 §) Jätkäsaaren tontin 20805/2 pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä käyttää vastaavanlaista vuokramäärityä ko. tontille toteuttavan vaikeavammaisten ryhmäkodin sekä tätä palvelevan päivätoimintakeskuksen osalta.

Tontin maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:



13.06.2013

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1892)	alkuvuosi- vuokra- alennus 50/80%
Vuokra A	922	30	568	1 106	20 926	10 463
Vuokra B	<u>6933</u>	30	568	<u>8 320</u>	<u>157 414</u>	<u>125 931</u>
Yhteensä	7 855			9 426	178 340	136 394

$(922 \times 30 \times 4 \%) \times 18,92 - 50 \%$
 $(6933 \times 30 \times 4 \%) \times 18,92 - 20 \%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen osalta 1 106 euroa/vuosi (perusvuosivuokra A) ja muun rakennusoikeuden osalta 8 320 euroa/vuosi (perusvuosivuokra B). Kehitysvammaisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palvelutilojen osalta perittävä maanvuokra olisi vuonna 2013 edellä selostettu 50 %:n alennus huomioiden 10 463 euroa ja muiden tilojen osalta kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukainen alennus (20 %) huomioiden 125 931 euroa.

Määräaikaiset vuokrantarkistukset

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (83 §), että tontin 21005/2 vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030 alkaen ja 1.1.2060 alkaen sekä 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi päätöksessä tarkemmin todetun mukaisesti. Tarkistusmahdollisuudesta on otettu ehto vuokrasopimukseen.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2013, ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2103 saakka.

Alueen vuokraaminen autopaikoitusta varten

Vuokralaiselle tullaan vuokraamaan myöhemmin tontin 21005/2 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaiikkoja varten määräala autopaikkatontista 21001/4.

Rasitteenluonteiset ehdot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Maanvuokrasopimukseen otettavan yleisluontoisen ehdon mukaan vuokralaisen on edelleen sovittava muistakin tonttia koskevista rasitteista, rasitteenluonteisista ehdoista sekä yhteisjärjestelyistä ympäröivien tonttien kanssa.

Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 2 Hakemus
- 3 Ote asemakaavasta 11919

Otteet

Ote
Vuokralainen

Taske
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 10.01.2013 § 3

HEL 2012-009574 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Haukilahdenkuja 15

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Y-tunnus 0116514-9) Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21005 tontin nro 5 (pinta-ala 3 834 m², os. Haukilahdenkuja 15) rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä varten ajaksi 1.1. - 30.6.2013 jäljempänä mainituin ehdoin.

Vuokraustunnus A2121-9

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Y-tunnus 0116514-9)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21005 tontti nro 2 (pinta-ala noin 3 834 m², os. Haukilahdenkuja 15).

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustyöt

Vuokra-aika

1.1. - 30.6.2013, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa.

Vuokra

Kuukausivuokra on 2 916 euroa 1.1.2013 alkaen.

Vuokran maksu

Laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty maaperätutkimusten avulla vuosina 1996, 2001, 2004 ja 2012. Maaperässä on havaittu kohonneita pitoisuuksia metalleja ja orgaanisia yhdisteitä.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 8.7.2005 tehnyt päätöksen (138 §) maaperän puhdistamisesta Etelä-Hermannissa. Päätös koskee muun muassa tonttia 21005/2 ja edellyttää maaperän kunnostustöiden menpiteitä ennen tontin asemakaavan muutoksen mukaista käyttöönottoa.

Kunnostustyöt tehdään vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä ja niissä noudatetaan ympäristökeskuksen päätöstä. Vuokralainen vastaa pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamiin vastaanottopaikkoihin. Tonttiosasto vastaa kunnostuksen valvonnasta ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista. Lisäksi tonttiosasto maksaa vuokralaiselle pilaantuneiden maiden



poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, joista samoin kuin kaivutyön aikatauluista tulee sopia tonttiosaston kanssa ennen työn aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos toimenpiteistä ja niiden korvattavista yksikköhinnoista on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Vuokralaisen tulee sisällyttää maanrakennuksen urakka-asiakirjoihin tiedot maaperän pilaantuneisuudesta ja pyytää urakan yksikköhinnat tonttiosastolta saamiensa ohjeiden mukaisesti. Korvattavien toimenpiteiden yksikköhinnat tulee erikseen hyväksyttää tonttiosastolla ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista.

Jos tontille jää kunnostamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumista merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle, jonka tulee liittää se rakennuksen huoltoasiakirjoihin.

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

2

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt 1.1.2013 alkaen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrasuhteen alkamista.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta ei päättä pitkäaikaisesti luovuttaa vuokra- aluetta vuokralaiselle ja/tai vuokra- aluetta koskevaa pitkäaikaista vuokrasopimusta ei allekirjoiteta.

Tällöin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra- alueen vuokrasuhteen alkamista välittömästi edeltävään tasoon ja kuntoon muutoin kuin pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvien toimenpiteiden osalta ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

3



Tontilla 21005/2 on oikeus korvauksetta huoltoajoon ja tontille ajoon sekä pelastusajoon tontin (LPA) 21001/4 ja siitä vuokrattujen määräalojen kautta mainittujen tonttien ja määräalojen vuokralaisten kesken erikseen sovittavin ehdoin.

Mainitut tontit ovat velvolliset korvaamaan kulkuyhteyden käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat vahingot vuokra-alueen haltijalle.

4

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin vankilan ulkoilupihan näköesteen suunnittelusta ja toteutuksesta on allekirjoitettu 24.10.2012 sopimus, jonka osapuolina ovat Rikosseuraamuslaitos, Senaatti-kiinteistöt, Helsingin kaupunki ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö.

5

Muutoin noudatetaan maanluovutustoimiston toimistopäällikön 29.6.2012 (106 §) päättämiä ehtoja.

29.06.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

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



§ 327

Töölönlahden maanalaisen alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1:lle (Töölönlahden yleinen katualue)

HEL 2012-011291 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T3, Alvar Aallon katu 1

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1:lle (Y-tunnus 2390918-8) Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Töölön kylän tilasta RN:o 1:23 asemakaavassa katuaukioksi merkityltä alueelta liitteen nro 2 mukaisen yhteensä noin 500 m²:n suuruisen maanalaisen alueen naapuritontille 2016/1 toteutettavan toimistotalon tarvitseman maanalaisen työpaikkaruokalan toteuttamista ja käyttöä varten ajaksi 1.7.2013 – 30.6.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 202 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 1.4.

Vuokra ajalta 1.7.2013 - 31.3.2015 on 6 688 euroa.

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

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

2

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokra-oikeus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta.



3

Vuokralainen ei saa alivuokrata eikä luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa kolmansien käytettäväksi. Tämän estämättä vuokralainen saa vuokrata ja muutoin luovuttaa vuokra-alueelle toteuttamiensa tilojen tai niiden osan hallinnan kolmannelle taholle.

4

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

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

Tilat tulee toteuttaa em. lupien mukaisesti.

5

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan rakentamaan tilat valmiiksi 30.6.2015 mennessä.

Tiloja ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi evätä rakentamisaajan pidennystä ilman kohtuulliseksi katsottavia perusteita.

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

6

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

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



esitettävä erikseen suunnitelma rakennusvalvontaviraston hyväksyttäväksi.

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

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

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

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

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

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

7

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



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

8

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätöksen (Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätös 5.7.2011 § 162) ja ympäristövalvontayksikön tarkastuspöytäkirjan 22.3.12 mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt tehdyt kunnostukset 5.10.2012 ja 31.10.2012 päivätyllä kirjeellä.

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

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

9

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

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

10

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

11

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

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



12

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

13

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

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

14

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

15

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

16

Vuokralaisella on alkuperäisen vuokrakauden päättyessä etuoikeus jatkaa vuokrakautta entisin ehdoin kolmenkymmenen (30) vuoden jatkokaudella.

Lisäksi vuokralaisella on etuoikeus em. jatkokauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta



ennen kulloinkin kuluvaan vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17

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

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

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

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

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

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



18

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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19

Jos vuokralainen tahallaan tai tuottamuksella rikkoo tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa, mikäli sopimusrikkomusta ei korjata kohtuullisen määräajan kuluessa.

20

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä aluetta vuokrakauden kuluessa.

21

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja 5.1-5.7 §.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1:lle (Y-tunnus 2390918-8) Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) Töölön kylän tilasta RN:o 1:23 asemakaavassa katuaukioksi merkityltä alueelta liitteen nro 2 mukaisen yhteensä noin 500 m²:n suuruisen maanalaisen alueen naapuritontille 2016/1 toteutettavan toimistotalon tarvitseman maanalaisen työpaikkaruokalan toteuttamista ja käyttöä varten ajaksi 1.7.2013 – 30.6.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 202 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 1.4.

Vuokra ajalta 1.7.2013 - 31.3.2015 on 6 688 euroa.

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

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

2

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokra-oikeus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta.

3



Vuokralainen ei saa alivuokrata eikä luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa kolmansien käytettäväksi. Tämän estämättä vuokralainen saa vuokrata ja muutoin luovuttaa vuokra-alueelle toteuttamiensa tilojen tai niiden osan hallinnan kolmannelle taholle.

4

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

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

Tilat tulee toteuttaa em. lupien mukaisesti.

5

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan rakentamaan tilat valmiiksi 30.6.2015 mennessä.

Tiloja ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

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

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi evätä rakentamisajan pidennystä ilman kohtuulliseksi katsottavia perusteita.

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

6

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

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



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

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

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

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

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

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

7

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

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



maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

8

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätös 5.7.2011 § 162) ja ympäristövalvontayksikön tarkastuspöytäkirjan 22.3.12 mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt tehdyt kunnostukset 5.10.2012 ja 31.10.2012 päivätyllä kirjeellä.

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

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

9

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

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

10

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

11

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

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

12



13.06.2013

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

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

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

13

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

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainitusta toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

14

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

15

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

16

Vuokralaisella on alkuperäisen vuokrakauden päättyessä etuoikeus jatkaa vuokrakautta entisin ehdoin kolmenkymmenen (30) vuoden jatkokaudella.

Lisäksi vuokralaisella on etuoikeus em. jatkokauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

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



17

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

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

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

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

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

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

18



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

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

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19

Jos vuokralainen tahallaan tai tuottamuksella rikkoo tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa, mikäli sopimusrikkomusta ei korjata kohtuullisen määräajan kuluessa.

20

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä aluetta vuokrakauden kuluessa.

21

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja 5.1-5.7 §.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Alvar Aallon katu 1:lle esitetään vuokrattavaksi ajaksi 1.7.2013 – 30.6.2043 Töölönlahden yleiseltä katualueelta liitteen nro 2 mukainen yhteensä noin 500 m²:n suuruinen maanalainen alue naapuritontille 2016/1 toteutettavan toimistorakennuksen tarvitseman maanalaisen työpaikkaruokalan toteuttamista ja käyttöä varten. Toimistorakennus tontille 2016/1 ja sen em. tilat valmistuvat marraskuussa 2013. UPM-Kymmene Corporationin pääkonttoritoiminnot on tarkoitus siirtyä toimistorakennukseen sen valmistuttua.

Esittelijä

Hakemus

UPM-Kymmene Corporation on 9.2.2011 päivätyssä hakemuksessa pyytänyt 50 % vuokrausta Töölönlahdessa korttelien 2016 ja 2017



13.06.2013

välillä sijaitsevasta alueesta myöhemmin tarkennettavaa tarkoitusta varten liittyen UPM:n ns. pääkonttorihankkeeseen.

Vuokralainen on myöhemmin ilmoittanut alueelle toteutettavan toimistotalon ruokalan 403 k-m², ja että pääkonttorihankkeen taustalla toimii saksalainen sijoittaja Union Investment Real Estate GmbH.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

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

Lisäksi tontille 2016/1 on asemakaavassa merkitty maanalainen huoltokäytävä, joka palvelee myös tontin pohjoispuolelle toteutettavia kortteleita nrot 2017 ja 2018.

Asemakaavamuutos on liitteenä nro 4.

Maanalaisten tilojen vuokraaminen

Esittelijän mielestä hakijan esittämä noin 500 m² suuruinen katuaukioalueen alapuolinen alue tulisi vuokrata toimistotalon työpaikkaruokalan toteuttamista ja käyttöä varten Kiinteistö Oy Helsingin Alvar Aallon katu 1:lle ajaksi 1.7.2013 – 30.6.2043.

Vuokra määräytyy vuokra-alueelle tulevien sosiaali- ja taukutilojen osalta 10 e/k-m²:n (ind. 100, lokakuu 1951) mukaan. Em. vastaavat nykyrahassa pääoma-arvoa 189 euroa sosiaali- ja taukutilojen osalta.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra e(ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e(ind. 1892)
403	10	189	202	3822

Tonttiosaston osastopäällikkö on 27.12.2011 (10133 §) hyväksynyt Töölönlahden yhteisjärjestelysopimuksen ja sen lisäyksen.



Sopimuksessa on sovittu 2.4.2004 lainvoiman saaneen asemakaavamuutoksen nro 10920 käsittämien Töölönlahden korttelien nrot 2014-2018 liike- ja asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä järjestelyistä sisältäen mm. pysäköintiä, ajoyhteyksiä ja maanalaisia tiloja koskevia ehtoja.

Yhteisjärjestelysopimus ja sen lisäys ovat liitteinä nrot 5 ja 6.

Esittelijän mielestä sopimukseen tulee ottaa päätösehdotuksen mukaiset ehdot maanalaisten tilojen toteuttamisesta sekä Töölönlahden alueelle laaditun yhteisjärjestelysopimuksen noudattamisesta. Hankkeen aikataulusta ja vuokrattavan alueen vähäisestä pinta-alasta (noin 500 m²) johtuen esitetään, että Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1:llä olisi etuoikeus vuokrata määräala 30 vuotta entisin ehdoin sen sijasta, että haettaisiin suoraan 60 vuoden vuokrausta varten ensin valtuustolta vuokrausperusteet ja jonka jälkeen asia tuotaisiin kiinteistölautakunnan käsittelyyn.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 2



§ 328

**Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy
Helsingin Suezinpuistolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20804/2)**

HEL 2012-004184 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Suezinkatu 7

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Suezinpuistolle (Y-tunnus 2489647-0) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20804 tontin 2 (91-20-804-2, os. Suezinkatu 7, pinta-ala 1 986 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 5 651 euroa vuodessa ja päiväkotitilojen osalta 589 euroa vuodessa sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka asuintilojen osalta 85 534 euroa ja päiväkotitilojen osalta 8 915 euroa eli yhteensä 94 449 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on asuintilojen osalta 128 301 euroa ja päiväkotitilojen osalta 13 373 euroa eli yhteensä 141 674 euroa.

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



13.06.2013

Päiväkotitilat eivät sisälly asuntojen vahvistettuun hankinta-arvoon, vaan niille muodostetaan erilliset osakkeet. Päiväkotitilat eivät siten ole Hitas-sääntelyn alaisia.

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemätön asuintilojen perusvuosivuokra on 7 192 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 281 k-m² ja/tai päiväkotitiloja enemmän kuin 736 k-m² tai pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 5 017 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 16.8.2010 (899 §) ehtoja sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20804 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien toteuttajien kanssa.



Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20804 ja 20805 tonttien ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20804 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheutu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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.

6

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen päiväkotitiloja yhteensä noin 736 k-m² edellyttäen, että vuokralaisen asemakaavan määräyksiä koskeva poikkeamispäätös myönnetään. Mainitut tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston kanssa niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan mainitut tilat tai myymään mainittujen tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Helsingin kaupungille (kiinteistöviraston tilakeskus) tai tilakeskuksen nimeämälle taholle.

Mikäli vuokralainen ja tilakeskus eivät erikseen toisin sovi, päiväkotitilojen vuokra tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta määräytyy omakustannusperusteisesti (todelliset toteutuskustannukset) ja vuokrauksessa tai osakkeiden myynnissä noudatetaan tilakeskuksen tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa tai ostoissa noudattamia ehtoja. Mahdollisen omakustannusperusteisen vuokran tulee perustua tiloihin sitoutuneelle



pääomalle asetettavaan tavanomaiseen tuottovaatimukseen sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin.

Edellä mainittu po. tiloihin kohdistuva maanvuokran alennus tulee huomioida täysimääräisenä omakustannusperusteista vuokraa tai yhtiövastiketta määritettäessä. Mahdollisen yhtiövastikkeen tulee muutoinkin määräytyä omakustannusperusteisesti sisältäen vain tontin vuokralaiselle po. tiloista aiheutuvat ylläpito- ja muut vastaavat kustannukset.

Kaupungilla on oikeus luopua edellä mainittujen tilojen vuokraamisesta, mikäli kiinteistölautakunta ei vastaisuudessa hyväksy vuokrausta. Vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat tällöin todellisten turhaksi käyneiden kustannusten korvaamisesta vuokralaiselle.

7

Vuokranantajalla tai sen määräämällä on tarvittaessa korvauksetta oikeus sijoittaa tontille 20804/2 rakennettavaa päiväkotia palveleva leikkipiha sekä siihen liittyvät laitteet ja rakenteet väliaikaisesti vuokra-alueelle.

Leikkipiha ja siihen liittyvät laitteet ja rakenteet on siirrettävä välittömästi, kun ne voidaan sijoittaa asemakaavassa niille osoitettuun paikkaan Hyväntoivonpuistossa. Leikkipiha ja siihen liittyvät laitteet ja rakenteet pyritään sijoittamaan niin, että niiden käytöstä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa vuokralaisen kiinteistön käytölle.

Leikkipihan sijoittaminen vuokralaisen tontille tulee kyseeseen ainoastaan siinä tilanteessa, ettei vaihtoehtoista sijoituspaikkaa pystytä osoittamaan Hyväntoivonpuistosta. Vuokranantaja on tarvittaessa valmis neuvottelemaan mm. leikkipihan sijoittamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista vuokralaisen kanssa.

Vuokralaiselle ei aiheudu kustannuksia leikkipihan väliaikaisesta järjestämisestä. Tontin 20804/2 piha saatetaan alkuperäisen rakentamissuunnitelman mukaiseen kuntoon väliaikaisen leikkipihan siirtämisen yhteydessä.

8

Korttelin nro 20804 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin nro 20804 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen



ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tullaan vuokranantajan harkinnan mukaan liittämään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20804 ja 20805 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

9

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

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

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



10

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

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

11

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20804 tonttien nrot 2 ja 3 alueelle kyseisiä tontteja yhteisesti palvelemaan ja asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen sekä autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20804/3 toteuttajan ja tarvittavilta osin myös tontin 20804/1 toteuttajan sekä korttelin nro 20805 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

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

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

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



12

Vuokralainen vastaa yhdessä tontin 20804/3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan, korttelin nro 20804 tontteja nrot 2 ja 3 palvelevan pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Mikäli vuokralainen ja tontin 20804/3 toteuttaja eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan ajo- ja kulkuyhteyden sekä siihen liittyvien osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita.

Vuokralaisella on tämän vuokrauksen perusteella oikeus hakea rakennuslupaa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitetulle Hietasaarenkujan alittavalle noin 87 m²:n suuruiselle maanalaiselle ajotunnelille (ma/ajo), jonka kautta on tarkoitus osaltaan muodostaa yhteys korttelin nro 20804 tonttien nrot 2 ja 3 alueelle asemakaavan määräysten mukaan rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tontin 20804/3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta mainitun ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitun ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan osan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Ellei vuokranantaja toisin ilmoita, rakennusviraston palveluosasto suunnittelee ja rakennuttaa em. LPA-tonteille sijoitettavat autopaikat Juutinraumankadun rakentamisen yhteydessä palveluosaston tarkemmin määrittelemällä tavalla ja aikataulussa. Tällöin vuokralainen on velvollinen tekemään palveluosaston kanssa tätä koskevat sopimukset palveluosaston määrittelemien ehdoin sekä suorittamaan palveluosastolle po. LPA-tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.



13.06.2013

Vuokralainen on lisäksi velvollinen vuokraamaan Helsingin kaupungilta po. LPA-tontit kaupungin määräämin ehdoin ennen niiden käyttöönottoa.

14

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle sijoittuu tällä hetkellä käytöstä poistettavia tai vuokra-alueelle jääviä yhdyskuntateknisiä sähköjohtoja sekä niihin mahdollisesti liittyviä laitteita ja rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä mainituille johdoille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli vuokra-alueelle jää edellä mainittuja johtoja, on vuokralainen velvollinen korvauksetta sallimaan johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.

15

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

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

16

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



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

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

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

17

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

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

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

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

18

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä



osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

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

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

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

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

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

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

Mikäli tontin 20804/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.



19

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

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

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

20

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

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

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

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

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



13.06.2013

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

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

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

21

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

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

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja (uudet ehdot koskevat 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä).

(A1120-259)

Lopuksi lautakunta päätti, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle kaupparekisteriin rekisteröidyn uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset sisältävän yhtiöjärjestyksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Liitteet

1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Länsisatamaprojekti

Kiinteistövirasto

Tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Suezinpuistolle (Y-tunnus 2489647-0) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20804 tontin 2 (91-20-804-2, os. Suezinkatu 7, pinta-ala 1 986 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.2013 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 5 651 euroa vuodessa ja päiväkotitilojen osalta 589 euroa vuodessa sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka asuintilojen osalta 85 534 euroa ja päiväkotitilojen osalta 8 915 euroa eli yhteensä 94 449 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on asuintilojen osalta 128 301 euroa ja päiväkotitilojen osalta 13 373 euroa eli yhteensä 141 674 euroa.

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



30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Päiväkotitilat eivät sisälly asuntojen vahvistettuun hankinta-arvoon, vaan niille muodostetaan erilliset osakkeet. Päiväkotitilat eivät siten ole Hitas-sääntelyn alaisia.

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

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemätön asuintilojen perusvuosivuokra on 7 192 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

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

2

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 281 k-m² ja/tai päiväkotitiloja enemmän kuin 736 k-m² tai pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 5 017 k-m².

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 16.8.2010 (899 §) ehtoja sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

5

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



kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20804 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20804 ja 20805 tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20804 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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.

6

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen päiväkotitiloja yhteensä noin 736 k-m² edellyttäen, että vuokralaisen asemakaavan määräyksiä koskeva poikkeamispäätös myönnetään. Mainitut tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston kanssa niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan mainitut tilat tai myymään mainittujen tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Helsingin kaupungille (kiinteistöviraston tilakeskus) tai tilakeskuksen nimeämälle taholle.

Mikäli vuokralainen ja tilakeskus eivät erikseen toisin sovi, päiväkotitilojen vuokra tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta määräytyy omakustannusperusteisesti (todelliset



toteutuskustannukset) ja vuokrauksessa tai osakkeiden myynissä noudatetaan tilakeskuksen tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa tai ostoissa noudattamia ehtoja. Mahdollisen omakustannusperusteisen vuokran tulee perustua tiloihin sitoutuneelle pääomalle asetettavaan tavanomaiseen tuottovaatimukseen sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin.

Edellä mainittu po. tiloihin kohdistuva maanvuokran alennus tulee huomioida täysimääräisenä omakustannusperusteista vuokraa tai yhtiövastiketta määritettäessä. Mahdollisen yhtiövastikkeen tulee muutoinkin määräytyä omakustannusperusteisesti sisältäen vain tontin vuokralaiselle po. tiloista aiheutuvat ylläpito- ja muut vastaavat kustannukset.

Kaupungilla on oikeus luopua edellä mainittujen tilojen vuokraamisesta, mikäli kiinteistölautakunta ei vastaisuudessa hyväksy vuokrausta. Vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat tällöin todellisten turhaksi käyneiden kustannusten korvaamisesta vuokralaiselle.

7

Vuokranantajalla tai sen määräämällä on tarvittaessa korvauksetta oikeus sijoittaa tontille 20804/2 rakennettavaa päiväkotia palveleva leikkipiha sekä siihen liittyvät laitteet ja rakenteet väliaikaisesti vuokra-alueelle.

Leikkipiha ja siihen liittyvät laitteet ja rakenteet on siirrettävä välittömästi, kun ne voidaan sijoittaa asemakaavassa niille osoitettuun paikkaan Hyvääntoivonpuistossa. Leikkipiha ja siihen liittyvät laitteet ja rakenteet pyritään sijoittamaan niin, että niiden käytöstä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa vuokralaisen kiinteistön käytölle.

Leikkipihan sijoittaminen vuokralaisen tontille tulee kyseeseen ainoastaan siinä tilanteessa, ettei vaihtoehtoista sijoituspaikkaa pystytä osoittamaan Hyvääntoivonpuistosta. Vuokranantaja on tarvittaessa valmis neuvottelemaan mm. leikkipihan sijoittamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista vuokralaisen kanssa.

Vuokralaiselle ei aiheudu kustannuksia leikkipihan väliaikaisesta järjestämisestä. Tontin 20804/2 piha saatetaan alkuperäisen rakentamissuunnitelman mukaiseen kuntoon väliaikaisen leikkipihan siirtämisen yhteydessä.

8

Korttelin nro 20804 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.



Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin nro 20804 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tullaan vuokranantajan harkinnan mukaan liittämään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20804 ja 20805 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

9

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

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



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

10

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

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

11

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20804 tonttien nrot 2 ja 3 alueelle kyseisiä tontteja yhteisesti palvelemaan ja asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen sekä autopaikatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20804/3 toteuttajan ja tarvittavilta osin myös tontin 20804/1 toteuttajan sekä korttelin nro 20805 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

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

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



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

12

Vuokralainen vastaa yhdessä tontin 20804/3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan, korttelin nro 20804 tontteja nrot 2 ja 3 palvelevan pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Mikäli vuokralainen ja tontin 20804/3 toteuttaja eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan ajo- ja kulkuyhteyden sekä siihen liittyvien osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita.

Vuokralaisella on tämän vuokrauksen perusteella oikeus hakea rakennuslupaa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitetulle Hietasaarenkujan alittavalle noin 87 m²:n suuruiselle maanalaiselle ajotunnelille (ma/ajo), jonka kautta on tarkoitus osaltaan muodostaa yhteys korttelin nro 20804 tonttien nrot 2 ja 3 alueelle asemakaavan määräysten mukaan rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tontin 20804/3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta mainitun ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitun ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

13

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan osan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Ellei vuokranantaja toisin ilmoita, rakennusviraston palveluosasto suunnittelee ja rakennuttaa em. LPA-tonteille sijoitettavat autopaikat Juutinraumankadun rakentamisen yhteydessä palveluosaston tarkemmin määrittelemällä tavalla ja aikataulussa. Tällöin vuokralainen on velvollinen tekemään palveluosaston kanssa tätä koskevat sopimukset palveluosaston määrittelemien ehdoin sekä suorittamaan



13.06.2013

palveluosastolle po. LPA-tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen vuokraamaan Helsingin kaupungilta po. LPA-tontit kaupungin määräämin ehdoin ennen niiden käyttöönottoa.

14

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle sijoittuu tällä hetkellä käytöstä poistettavia tai vuokra-alueelle jääviä yhdyskuntateknisiä sähköjohtoja sekä niihin mahdollisesti liittyviä laitteita ja rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa edellä mainituille johdoille ym. tai niiden käytölle. Vuokralainen on tätä varten velvollinen kustannuksellaan selvittämään niiden tarkan sijainnin sekä tarvittaessa esittämään vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat po. johtojen omistajille sekä noudattamaan rakennustyössä näiden mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan siirtämään edellä mainitut johdot sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Mahdollisissa siirroissa on noudatettava po. johtojen omistajien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli vuokra-alueelle jää edellä mainittuja johtoja, on vuokralainen velvollinen korvauksetta sallimaan johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hankkeelle edellä mainituista johdoista ym. mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista.

15

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

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

16



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

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

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

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

17

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Mikäli tontin 20804/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

19

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

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

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

20

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

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

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

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



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

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

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

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

21

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

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

Lisäksi noudatetaan uusia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas I -lisäehtoja (uudet ehdot koskevat 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä).

(A1120-259)

Lopuksi lautakunta päättäneen, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle kaupparekisteriin rekisteröidyn uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset sisältävän yhtiöjärjestyksen.

Tiivistelmä



Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle on varattu Länsisataman Jätkäsaarella sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20804/2 vapaarahoitteisten Hitas I -omistusasuntojen rakentamista varten. Hanke toteutetaan Asunto Oy Helsingin Suezinpuiston lukuun. Tontista tulisi nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto pyytää 12.2.2013 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Suezinpuistolle pitkäaikaisesti Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20804/2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.8.2010 (899 §) varata Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20804/2 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen Hitas I -ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus ja sen muuttaminen

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 2.4.2012 (73 §) vuokrata Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Suezinpuiston lukuun lyhytaikaisesti ajaksi 1.4.2012 - 30.9.2012 Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20804/2 rakennusluvan hakemista varten.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 20.2.2013 (21 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokra-aikaa jatketaan ajaksi 1.3.2013 - 30.6.2013. Samalla vuokralaiselle myönnettiin oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.3.2013 alkaen. Muilta osin noudatetaan aiemmin päätettyjä ehtoja.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä hankkeen energiatehokkuus

Asunto-osaston osastopäällikkö päätti 9.5.2012 (13 §) hyväksyä Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimat 30.4.2012 päivätyt tontin 20804/2 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 44 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 80,90 h-m².

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 800 k-m². Hankkeen pääsuunnittelijan toimittaman rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan toteutettava rakennusoikeus on asuintilojen osalta 4 281 k-m² ja päiväkotitilojen osalta 736 k-m² eli



yhteensä 5 017 k-m². Näin ollen tontin maanvuokra määräytyy edellä mainittujen toteutettavien rakennusoikeuksien määrien mukaan.

Asunto Oy Helsingin Suezinpuiston toimittaman energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus ja Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin / muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Rakennuttaja on toimittanut tonttiosastolle mainitun sitoumuksen ja se on nähtävänä esittelijällä.

Asunto-osaston osastopäällikkö päätti 11.2.2013 (7 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Suezinpuiston hankinta-arvoksi 15 997 456 euroa (alv. 24 %), joka vastaa keskineliöhintaa 4 494 euroa/h-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009, ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20804/2, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4 800 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8, vähäisellä tontinosalla Hietasaarenkujan varrella 2. Rakennusaloilla, joilla korkein sallittu kerrosluku on 8, tulee 2 ylintä kerrosta toteuttaa ns. vajaina kerroksina. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat on asemakaavassa osoitettu sijoitettavaksi kortteliin nro 20804 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20804/2 pinta-ala on 1 986 m² ja osoite Suezinkatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.10.2011.

Asemakaavamääräyksiä koskeva poikkeamispäätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.4.2012 (153 §) myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen asemakaavasta nro 11770.

Poikkeaminen koskee mm. seuraavia seikkoja:



Hanke on tarkoitus toteuttaa niin, että tontille rakennettavan kerrostalon yhteyteen tulee toimitilat Helsingin kaupungin sosiaaliviraston lastenpäiväkoti Jaalalle. Kaava ei salli päiväkodin sijoittamista tontille, vaan kaavassa päiväkotia on osoitettu korttelin viereiselle tontille 20804/1. Kyseiselle tontille ei kuitenkaan olla rakentamassa päiväkotia.

Tontin kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (4 800 k-m²) noin 736 k-m² on tarkoitus käyttää mainittujen päiväkotitilojen rakentamiseen.

Edelleen hanke on tarkoitus toteuttaa siten, että rakennuksen yhteyteen ei tule kaavan edellyttämiä liiketiloja päiväkotitilojen lisäksi. Kaava velvoittaa varaamaan rakennusoikeudesta vähintään 70 k-m² kadunvarsitason liiketilaksi.

Kaavan edellyttämät velvoiteautopaikat on tarkoitus toteuttaa siten, että osa vaadituista autopaikoista sijoitetaan korttelin nro 20804 tonttien nrot 2 ja 3 alueelle asemakaavan määräysten mukaisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos toteutetaan yhdessä tontin 20804/3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös tontin 20804/1 toteuttajan sekä korttelin nro 20805 toteuttajien kanssa. Korttelin tontti 20804/1 toteutetaan autottomana vuokra-asuntoyhtiönä eikä sille korttelin osalle rakenneta pysäköintilaitosta. Näin ollen pysäköintilaitoksen suunnittelu ja mitoittaminen on hankalaa, koska yhtä korttelin kulmaa ei pystytä hyödyntämään.

Tämän vuoksi hanke on tarkoitus toteuttaa siten, että osa velvoiteautopaikoista sijoitetaan autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4, jotka tulevat kaavasta poiketen tontin 20804/2 käyttöön. Kyseisten LPA-tonttien autopaikat on kaavassa osoitettu tontin 20802/2 käyttöön. Kaikki tontin 20802/2 autopaikat on järjestetty pihakannen alle, joten tarvetta LPA-tonttien autopaikoille ei tältä osin ole.

Maaperätiedot

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 20804/2 kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavasti:



Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

Tonteille mahdollisesti toteutettavien päiväkotitilojen osalta maanvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

Tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % aina 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien osalta 5 %.

Vuosivuokraprosentti määräytyy kuitenkin tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Tontti 20804/2 on asuinkerrostalotontti, jonka rakennusoikeudesta yli puolet toteutetaan asuntorakentamisena. Näin ollen tontin 20804/2 vuosivuokraprosentti on 4 myös muiden kuin asumiseen tarkoitettujen tilojen osalta.

Vuokra

Mainittujen kaupunginvaltuuston päätösten mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1892)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 281	33	624	5 651	106 917	85 534
736	20	378	589	11 144	8 915
5 017			6 240	118 061	94 449
(4 281 x 33 x 4 %) x 18,92 - 20 %			Asuintilojen vuosivuokra (hitas)		
(736 x 20 x 4 %) x 18,92 - 20 %			Päiväkotitilojen vuosivuokra		

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten asuintilojen osalta 5 651 euroa/vuosi ja päiväkotitilojen osalta 589 euroa/vuosi eli



yhteensä 6 240 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2013 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden asuintilojen osalta 85 534 euroa ja päiväkotitilojen osalta 8 915 euroa eli yhteensä 94 449 euroa.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10 – 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

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

2

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

Tontti 20804/2 sijoittuu varsin hyvälle paikalle meren ja kantakaupungin läheisyyteen. Esittelijän mielestä kyseessä olevan tontin sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 42 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1892) 795 euroa/k-m². Yksikköhinta on sama, jonka kaupunginvaltuusto on 8.12.2010 (281 §) vahvistanut Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotonteille, joille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Vertailuvuokra olisi siten noin 27 % Hitas-vuokraa korkeampi.



Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen ja Hitas-osakkeen myynti kaupungille

Vuokralaisen on Hitas I -ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi ja että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I -ehdot.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto on toimittanut kiinteistövirastolle sitoumuksen (päiväys 20.5.2013), jonka mukaan se sitoutuu jättämään Helsingin kaupungin tilakeskuksen omistukseen yhtiön huoneiston nro A 1 (665 m²) osakkeet nrot 1 – 1261 mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään ennen yhtiön hallinnan luovuttamista sen asukkaille.

Esittelijä toteaa, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle kaupparekisteriin rekisteröidyn uudet Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset sisältävän yhtiöjärjestyksen.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2013, ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Suezinpuisto (Y-tunnus 2489647-0) on merkitty kaupparekisteriin 30.7.2012.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset kortteleiden nrot 20804 ja 20805 tonttien kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja sekä Hitas I -ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö



13.06.2013

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto
Tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 02.04.2012

HEL 2012-004184 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Suezinkatu 7

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20804 tontin nro 2 (os. Suezinkatu 7) Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1120-213

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) perustettavan asunto-osakeyhtiö Helsingin Suezinpuisto lukuun

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20804 tontti nro 2 (os. Suezinkatu 7, pinta-ala 1 986 m²)

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.4.2012 - 30.9.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

14 647 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa 2 kuukauden vuokraa)

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään pitkäaikaisessa maanvuokrassa 7 324 euroa/kuukausi, mikäli pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aiemmin kuin 2 kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää 2 kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralaisella on tämän vuokrauksen perusteella oikeus hakea rakennuslupaa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitetulle Hietasaarenkujan alittavalle noin 87 m²:n suuruiselle maanalaiselle ajotunnelille (ma/ajo), jonka kautta on tarkoitus osaltaan muodostaa yhteys korttelin nro 20804 tonttien 2 ja 3 alueelle asemakaavan määräysten mukaan rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

4



13.06.2013

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 16.8.2010 (899 §) ehtoja.

5

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20804 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien toteuttajien kanssa.

6

Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen päiväkotitiloja yhteensä noin 766 k-m² edellyttäen, että vuokralaisen asemakaavan määräyksiä koskeva poikkeamispäätös myönnetään. Mainitut tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston kanssa niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen vuokraamaan mainitut tilat tai myymään mainittujen tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Helsingin kaupungille (kiinteistöviraston tilakeskus) tai tilakeskuksen nimeämälle taholle.

Mikäli vuokralainen ja tilakeskus eivät erikseen toisin sovi, päiväkotitilojen vuokra tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta määräytyy omakustannusperusteisesti (todelliset toteutuskustannukset) ja vuokrauksessa tai osakkeiden myynnissä noudatetaan tilakeskuksen tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa tai ostoissa noudattamia ehtoja. Mahdollisen omakustannusperusteisen vuokran tulee perustua tiloihin sitoutuneelle pääomalle asetettavaan tavanomaiseen tuottovaatimukseen sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin.

Edellä mainittu po. tiloihin kohdistuva maanvuokran alennus tulee huomioida täysimääräisenä omakustannusperusteista vuokraa tai yhtiövastiketta määritettäessä. Mahdollisen yhtiövastikkeen tulee muutoinkin määräytyä omakustannusperusteisesti, sisältäen vain tontin



13.06.2013

vuokralaiselle po. tiloista aiheutuvat ylläpito-, ja muut vastaavat kustannukset.

Kaupungilla on oikeus luopua edellä mainittujen tilojen vuokraamisesta, mikäli kiinteistölautakunta ei vastaisuudessa hyväksy vuokrausta. Vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat tällöin todellisten turhaksi käyneiden kustannusten korvaamisesta vuokralaiselle.

7

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 920 euroa (alv 0 %), joka arvonalisäverollisena (alv 23 %) on 2 361,60 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

8

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

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

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

9

Korttelin nro 20804 piha-alueet tulee suunnitella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin nro 20804 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.



Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nro 20804 ja 20805 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

10

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

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

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

11



Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nro 20804 ja nro 20805 tonttien sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20804 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20805 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa, korttelin nro 20804 tonttien nro 2 ja 3 alueelle asemakaavan määräysten mukaisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen sekä autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4, mikäli vuokralaiselle myönnetään poikkeamispäätös asemakaavan mukaisesta velvoiteautopaikkoja koskevasta määräyksestä.

Vuokralainen on tietoinen, että ajo- ja kulkuyhteys korttelin nro 20804 maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu kortteliin nro 20805 rakennettavan pysäköintilaitoksen kautta. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen toteutuksessa. Vuokra-alue on suunniteltava ja rakennettava korkeusasemaltaan ja muilta teknisiltä ominaisuuksiltaan siten, että mainitun kulkuyhteyden järjestäminen on



ilman aiheettomia kustannuksia mahdollista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 20804/3 tulevan toteuttajan ja tarvittavilta osin myös tontin 20804/1 tulevan toteuttajan sekä korttelin nro 20805 tulevien toteuttajien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

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

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

Vuokranantaja ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta tai mahdollisista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Mikäli vuokralaiselle myönnetään poikkeamispäätös asemakaavan mukaisesta velvoiteautopaikkoja koskevasta määräyksestä, sijoittaa vuokralainen osan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä autopaikoista autopaikkatonteille (LPA) 20801/2 ja 20804/4.

Ellei vuokranantaja toisin ilmoita, rakennusviraston palveluosasto suunnittelee ja rakennuttaa em. LPA-tonteille sijoitettavat autopaikat Juutinraumankadun rakentamisen yhteydessä katu- ja puisto-osaston tarkemmin määrittelemällä tavalla ja aikataulussa. Tällöin vuokralainen on velvollinen tekemään palveluosaston kanssa tätä koskevat sopimukset palveluosaston määrittelemien ehdoin sekä suorittamaan palveluosastolle po. LPA-tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Vuokralainen on tällöin myös velvollinen vuokraamaan Helsingin kaupungilta po. LPA-tontit kaupungin määräämin ehdoin ennen niiden



käyttöönottoa.

14

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle toimivaltaisen viranomaisen myöntämän asemakaavan määräyksiä koskevan poikkeamispäätöksen, jonka mukaan vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen yhteyteen on kaavan vastaisesti sijoitettavissa päiväkotitilat, ja että rakennuksen yhteyteen ei tule kaavan edellyttämiä liiketiloja päiväkotitilojen lisäksi.

15

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

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

16

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

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

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

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin



etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

17

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla tai sen määräämällä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy (yhdyshenkilö Olli Linnossuo, puhelin 040-7733080).

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

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

18

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

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



periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia nro 20804 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien jätteenkeräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen edellä mainittua varten tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja käyttösopimukset sekä muut mahdollisesti vaadittavat sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakemerkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan osakemerkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiölle sen ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokra-alueen jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Mikäli tontin 20804/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

19

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään

- Helen Sähköverkot Oy:ltä (yleissuunnitteluinsinööri Risto Seppälä, puhelin 09-6174216),

- Helen Kaukolämpö ja Jäähdytys Oy:ltä (yleissuunnitteluinsinööri Jouni Kivirinne, puhelin 09 6172936),

- rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta (projektinjohtaja Jarmo Ahonen, puhelin 310 38624),

- Helsingin seudun liikenteeltä (projekti-insinööri Rauno Lipponen, puhelin 310 35900)



sekä

- Helsingin seudun ympäristöpalveluilta/vesi (Saara Neiramo, puhelin 040 334 2861)

mainittujen tahojen Jätkäsaareen sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

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

20

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

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

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

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden



13.06.2013

aloittamista. Vuokralaisen tulee ottaa hankkeensa toteutuksessa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottopaikkaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta

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

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

21

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

22

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

23

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja



lukuun ottamatta pykälä 1.1-5 §, 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11 §, 16 §, 17.4-10 § sekä pykälää 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen vuokrasopimuksen uusia Hitas I -lisäehtoja (koskee 1.1.2011 alkaen valmistuvia Hitas-yhtiöitä).

Lisätiedot

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



§ 329

**Rakennuksen arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä
(Pakila, tontti 34177/3)**

HEL 2013-008228 T 02 07 00

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että kaupungilla ei ole 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34177 tonttia 3 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta ***** välillä 28.5.2013 allekirjoitetun kauppakirjan johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 515 000 euroa voidaan pitää vuokrasopimuksen lunastusehtojen tarkoittamana, tontilla olevien rakennusten, muiden rakennelmien ja istutusten hyväksyttävänä hintana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Myyjät

Ostajat

Hallintotoimisto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen todeta, että kaupungilla ei ole 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34177 tonttia 3 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta ***** välillä 28.5.2013 allekirjoitetun kauppakirjan johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 515 000 euroa voidaan pitää vuokrasopimuksen lunastusehtojen tarkoittamana, tontilla olevien rakennusten, muiden rakennelmien ja istutusten hyväksyttävänä hintana.

Esittelijä

Kaupan kohde, kauppahinta ja osapuolet

Tonttiosastolle toimitetun kauppakirjajäljennöksen mukaan *****
ovat 28.5.2013 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan myyneet Helsingin



kaupungin omistamalla 507 m²:n suuruisella 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34177 vuokratontilla 3 sijaitsevat rakennukset vuokraoikeuksineen 515 000 euron kauppahinnasta.

Vuokra-aika ja lunastusehto

Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu ***** 1.3.2010 - 31.12.2075 väliseksi ajaksi. Sopimuksen 21 §:n mukaan, kun vuokraoikeus siirretään vastikkeellisesti muulle kuin avio- tai avopuolisolle, rintaperillisille, ottolapsille, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille, luovutuksesta saatava vastike ei saa ylittää tontilla olevien rakennusten, rakennelmien ja istutusten jäljempänä 3 momentissa mainitulla tavalla määriteltyä arvoa. Jos tontti on rakentamaton, vastike ei saa ylittää rakennuksen suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja tontin parantamisesta aiheutuneita todellisia kustannuksia.

Jos luovutushinta on sanottua korkeampi, kaupungilla on oikeus maanvuokralain 21 §:n mukaan irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat vuokramiehen rakennukset, rakennelmat ja istutukset jäljempänä 3 momentin mukaisesti määräytyvästä hinnasta.

Edellä tarkoitettu lunastushinta on se hinta, mihin lunastettava omaisuus luovutuksen ajankohtana on arvioitava käyvän hinnan mukaan siinä kunnossa, missä se silloin oli. Lunastushintaa arvioitaessa ei oteta huomioon rakennelmia ja laitteita, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen, eikä ylellisyyslaitteita.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 25.8.2010 (184 §) mukaisesti tämä pykälä on voimassa 10 vuotta maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Rakennukset, laitteet ja puutarha

Tontilla sijaitsee vuonna 2010 valmistunut kaksikerroksinen puurakenteinen omakotitalo, jonka kokonaisala on 216 m² ja huoneistoala 160 m². Kohteen tilat käsittävät neljä makuuhuonetta, keittiön, olohuoneen, kodinhoitohuoneen, kuraeteisen, 2 wc:tä, vaatehuoneen ja saunatilat. Piha-alue on kivetty ja nurmetettu. Lisäksi alueella sijaitsee varasto sekä erillinen autotalli. Esittelijä katsoo rakennuksen luonne, kunto ja koko huomioon ottaen kauppahinnan vastaavan alueen käypää hintatasoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 71427



jani.kuokkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Myyjät

Ostajat

Hallintotoimisto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 330

Viiden kaupunkipientalotontin (omakotitalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10590/4 - 8)

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu 29 - 37

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-10-590-4, pinta-ala 126 m², os. Arcturuksenkatu 29) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 308 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

vuodelta 2013	13,5 %
vuodelta 2014	27 %
vuosilta 2015 - 2017	80 %
vuodesta 2018 alkaen	100 %

(vuokra peritään täysimääräisenä)

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra 31.12.2013 saakka on 629,00 euroa ja 31.12.2014 saakka 1 259,00 euroa.

2

Vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.



3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteinen omistusasunto.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle 30.10.2016 mennessä ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien 10590/4-8 rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

4

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa

- mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 175 k-m²,
- mikäli vuokra-alueelle toteutettavien varauspäätöksessä (Klk 15.11.2012, 592 §) tarkoitettujen autopaikkojen ja perustusten ym. töiden rakentamisaika on maanrakennus- ja paalutustyöt mukaan laskettuna enemmän kuin kaksi kuukautta ja
- mikäli vuokra-alueelle toteutetaan vuonna 2014 varsinaisia asuntorakentamistöitä enemmän kuin kaksi kuukautta ottaen huomioon, että rakennusluvan hakemisesta veloitetaan lisäksi kahden kuukauden vuokra.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan edellyttäessä esittämään mainittujen töiden kestosta luotettavan selvityksen.

5

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä päättänyt hyväksyä kiinteistölautakunnan esityksen (Klk 16.5.2013, 267 §) perusteella vuokra-alueelle vuokrausperusteita. Lautakunnan esityksen mukaan po. tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

Vuokralaisella on oikeus saada jatkettua tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa, mikäli kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin pidemmästä vuokra-ajasta. Vuokranantajalla on oikeus tarvittaessa tarkistaa tämän vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien.

6

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Kalasataman aluerakentamisprojektin,



kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 10590 muiden tonttien toteuttajien kanssa.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

8

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa korttelin muiden tonttien sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 10590 tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kiinteistöjen kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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

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

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §), kiinteistölautakunnan 15.11.2012 (592 §) ja tonttiosaston osastopäällikön 6.6.2013 (82 §) päätösten mukaisia varausehtoja.

Päätösten mukaan ja perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joissa todetaan esimerkiksi:

Kaupunkipientalotonteille toteutettavat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Sato-Rakennuttajat Oy:lle hakuohjeessa ja varauspäätöksessä (Klk 15.11.2012, 592 §) todettujen ja sen toimesta vuokralaisen lukuun vuokra-alueelle rakennettavien autopaikkojen ja perustusten ym. osalta kaupungin hyväksymät todelliset kustannukset. Mainitut kustannukset on korvattava normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli työn etenemisen mukaan, kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Vuokralaisen on tehtävä rakennuttajan kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset tai vastaavat sopimukset.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että edellä mainitut rakenteet toteutetaan vuokra-alueelle Helsingin kaupungin ja Sato-Rakennuttajat Oy:n välillä 9.1.2013 allekirjoitetussa asuntotontteja (AK) 10590/1 - 3 ja yhteispihatontille (AH) 10590/9 sijoitettavaa maanalaista pysäköintilaitosta koskevassa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja Sato-Rakennuttajat Oy sopivat edellä mainittujen rakenteiden osalta varauspäätöksistä ja sopimuksista poikkeavasta menettelystä, kuten vain paalutustöiden toteuttamisesta, niin vuokranantaja (kaupunki) ei missään tilanteessa vastaa kenellekään mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita saattaa syntyä esimerkiksi korttelin pysäköintilaitoksen ja pihakannen valmiiksi rakentamisen viivästymisestä town house -hankkeiden viivästymisen johdosta.

Energiatehokkuus



Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomioita energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään rakentamisluvan myöntämisen jälkeen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Alueellinen palveluyhtiö

Vuokralainen on velvollinen liittymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, kaupungin määräämin ehdoin. Vuokralainen on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman aloitusalueen (1. toiminta-alueen) maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen palveluyhtiölle viimeistään 30.6.2015, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen laskutusta varten (Asta Halonen, Art and Design City Helsinki Oy Ab, Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09 - 251 80080, asta.halonen@adchelsinki.fi).

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.



13.06.2013

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä. Merkintämaksut on suoritettava yhtiölle viimeistään 31.7.2015, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10590 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

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

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet) jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän päätösehdotuksen ehdossa 11. mainitulla tavalla, korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan



kustannuksellaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/ostajalle.

Logistiikkasuunnitelmat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla tai sen määräämällä hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy (Jaakko Laurila, puhelin 040 553 1863), ellei vuokranantaja toisin määrää.

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

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

Ympäristötaiteellinen maksu

Vuokralainen on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m²



(rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen 30.4.2015 mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen mainittua eräpäivää talous- ja suunnittelukeskukseen (anni.backman@hel.fi, puh. 09 - 310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioitun luovutusajankohdan.

10

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin nro 10590 alueelle tarvittaessa toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

11

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10590/10 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

12

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10590/9 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

13

Tontit 10590/3 - 8 ja 10 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

14

Tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10590/9 ja sille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä



hallinnoimilleen omilla tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen (2 kpl/tontti). Samoin tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10590/3 - 8 ja 10 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen järjestelmien, viemärien ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10590/4-8 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupiin perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaoitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Tonttien 10590/4 - 8 vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti kunkin mainitun tontin asukkaiden käytössä.

15

Tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus toteuttaa, käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa vieressä sijaitsevien tonttien välisille rajoille sijoitettavia tonttien asuntoja palvelevia ja niiden välillä sijaitsevia palomuurirakenteita ja niiden perustuksia viereisille tonteille.

16

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin nro 10590 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.



Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin nro 10590 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

17

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut").

18

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määräalan erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella.

19

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

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

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



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

20

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katualueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään Helen Sähköverkot Oy:ltä, Helen Kaukolämpö ja Jäähdytys Oy:ltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ynnä muut talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ynnä muiden tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

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

21

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 myöntänyt ympäristölupapäätöksen No YS 675 Sörnäistenniemen pilaantuneen



maaperän kunnostusta varten. Korttelin nro 10590 alueella tehdyissä tutkimuksissa ei ole havaittu pilaantuneisuutta.

Mikäli vuokra-alueella rakentamisen yhteydessä havaitaan pilaantuneisuutta, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosasto, Satu Järvinen puh. 09 - 310 39225). Alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokranantaja (kaupunki) korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen vastaa tontilta löydetyn pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamalle käsittelyalueelle ympäristökeskuksen, tonttiosaston ja kunnostuksen valvojan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja (kaupunki) vastaa kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista käsittelyalueelle.

Vuokranantaja (kaupunki) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen maankaivua.

Vuokranantaja (kaupunki) maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan.

Vuokranantaja (kaupunki) ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

22

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä tai 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 tai laitteiden rakentamisen, pitämisen, käytön, huollon ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

23

Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

24

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus seuraavin ehdoin:

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) hakuohjeessa tarkoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta (1.5.2015) lukien.

Ensimmäisen viiden vuoden aikana kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 76 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tämän jälkeen seuraavan viiden vuoden aikana kauppahinta sovitaan erikseen sopijapuolten välillä vastaamaan tontin sen hetkistä käypää arvoa kuitenkin siten, että kauppahinta on joka tapauksessa vähintään edellä mainittu yksikköhinta tarkistettuna viiden vuoden määräajan päättyessä julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun kymmenen vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.

25

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle hakuohjeen



mukaisesti vuokra-alueen (tontin) tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröimiskustannukset viimeistään 30.4.2015.

26

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

27

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

Jos vuokralainen ei korvaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle edellä mainittuja vuokra-alueelle rakennettavien autopaikkojen ja perustusten ym. töiden kustannuksia, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa enintään 100 000 euroa.

28

Muuten noudatetaan omakotialueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 11.1 ja 11.3-4 §
- 1 §, 7.1. § (kohta 3), 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1110-111)

B

Lautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-590-5, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 31) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.

(A1110-112)



C

Lautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-10-590-6, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 33) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 – 28.

(A1110-113)

D

Lautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-10-590-7, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 35) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.

(A1110-114)

E

Lautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-10-590-8, pinta-ala 126 m², os. Arcturuksenkatu 37) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.

(A1110-115)

F

Samalla lautakunta päätti jatkaa tonttien 10590/4 – 8 vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdolliset muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Käsittely



13.06.2013

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen A kohdan ehdon 1 neljäs kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra 31.12.2013 saakka on 629,00 euroa ja 31.12.2014 saakka 1 259,00 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kalasadaman Palvelu Oy
Kalasadaman jätteen putkikeräys
Oy
Ahma Insinöörit Oy
Taske
Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-10-590-4, pinta-ala 126 m², os. Arcturuksenkatu 29) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 308 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan



13.06.2013

kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Edellä mainituin perustein määräytyvästä vuokrasta peritään:

vuodelta 2013	13,5 %
vuodelta 2014	27 %
vuosilta 2015 - 2017	80 %
vuodesta 2018 alkaen	100 %
(vuokra peritään täysimääräisenä)	

Kalenterivuodelta (1.1. -31.12) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 787,00 euroa.

2

Vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

3

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteinen omistusasunto.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle 30.10.2016 mennessä ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien 10590/4-8 rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

4

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa

- mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 175 k-m²,
- mikäli vuokra-alueelle toteutettavien varauspäätöksessä (Klk 15.11.2012, 592 §) tarkoitettujen autopaikkojen ja perustusten ym. töiden rakentamisaika on maanrakennus- ja paalutustyöt mukaan laskettuna enemmän kuin kaksi kuukautta ja
- mikäli vuokra-alueelle toteutetaan vuonna 2014 varsinaisia asuntorakentamistöitä enemmän kuin kaksi kuukautta ottaen



huomioon, että rakennusluvan hakemisesta veloitetaan lisäksi kahden kuukauden vuokra.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan edellyttäessä esittämään mainittujen töiden kestosta luotettavan selvityksen.

5

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä päättänyt hyväksyä kiinteistölautakunnan esityksen (Klk 16.5.2013, 267 §) perusteella vuokra-alueelle vuokrausperusteita. Lautakunnan esityksen mukaan po. tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

Vuokralaisella on oikeus saada jatkettua tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa, mikäli kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin pidemmästä vuokra-ajasta. Vuokranantajalla on oikeus tarvittaessa tarkistaa tämän vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien.

6

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Kalasataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 10590 muiden tonttien toteuttajien kanssa.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

8

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa korttelin muiden tonttien sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.



Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 10590 tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kiinteistöjen kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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

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

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §), kiinteistölautakunnan 15.11.2012 (592 §) ja tonttiosaston osastopäällikön 6.6.2013 (82 §) päätösten mukaisia varausehtoja.

Päätösten mukaan ja perusteella vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joissa todetaan esimerkiksi:

Kaupunkipientalotonteille toteutettavat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Sato-Rakennuttajat Oy:lle hakuohjeessa ja varauspäätöksessä (Klk 15.11.2012, 592 §) todettujen ja sen toimesta vuokralaisen lukuun vuokra-alueelle rakennettavien autopaikkojen ja perustusten ym. osalta kaupungin hyväksymät todelliset kustannukset. Mainitut kustannukset on korvattava normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli työn etenemisen mukaan, kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti



vastaanotettu. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Vuokralaisen on tehtävä rakennuttajan kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset tai vastaavat sopimukset.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että edellä mainitut rakenteet toteutetaan vuokra-alueelle Helsingin kaupungin ja Sato-Rakennuttajat Oy:n välillä 9.1.2013 allekirjoitetussa asuntotontteja (AK) 10590/1 - 3 ja yhteispihatontille (AH) 10590/9 sijoitettavaa maanalaista pysäköintilaitosta koskevassa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja Sato-Rakennuttajat Oy sopivat edellä mainittujen rakenteiden osalta varauspäätöksistä ja sopimuksista poikkeavasta menettelystä, kuten vain paalutustöiden toteuttamisesta, niin vuokranantaja (kaupunki) ei missään tilanteessa vastaa kenellekään mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita saattaa syntyä esimerkiksi korttelin pysäköintilaitoksen ja pihakannen valmiiksi rakentamisen viivästymisestä town house -hankkeiden viivästymisen johdosta.

Energiatehokkuus

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomioita energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään rakentamisluvan myöntämisen jälkeen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Alueellinen palveluyhtiö

Vuokralainen on velvollinen liittymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, kaupungin määräämin ehdoin. Vuokralainen on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman aloitusalueen (1. toiminta-alueen) maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen palveluyhtiölle viimeistään 30.6.2015, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen



13.06.2013

laskutusta varten (Asta Halonen, Art and Design City Helsinki Oy Ab, Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09 - 251 80080, asta.halonen@adchelsinki.fi).

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/omistaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Vuokralainen on velvollinen järjestämään vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Vuokralainen on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä. Merkintämaksut on suoritettava yhtiölle viimeistään 31.7.2015, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10590 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden



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

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

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet) jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tämän päätösehdotuksen ehdossa 11. mainitulla tavalla, korttelikohtainen kierrätyshuone).

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

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen/myyjä on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle vuokralaiselle/ostajalle.

Logistiikkasuunnitelmat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla tai sen määräämällä hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana



logistiikkaoperaattori Ahma Insinöörit Oy (Jaakko Laurila, puhelin 040 553 1863), ellei vuokranantaja toisin määrää.

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

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

Ympäristötaiteellinen maksu

Vuokralainen on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen 30.4.2015 mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen mainittua eräpäivää talous- ja suunnittelukeskukseen (anni.backman@hel.fi, puh. 09 - 310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

10

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin nro 10590 alueelle tarvittaessa toteutettavaa jätekatosta tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

11

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10590/10 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.



12

Tonteilla 10590/3 - 8 ja 10 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10590/9 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

13

Tontit 10590/3 - 8 ja 10 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

14

Tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10590/9 ja sille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen omilla tonteillaan laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen (2 kpl/tontti). Samoin tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10590/3 - 8 ja 10 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen järjestelmien, viemärien ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja tonttien 10590/4-8 ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan ja rakennuslupiin perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Tonttien 10590/4 - 8 vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti kunkin mainitun tontin asukkaiden käytössä.

15

Tonteilla 10590/4 - 8 on oikeus toteuttaa, käyttää, ylläpitää, korjata ja



uudistaa vieressä sijaitsevien tonttien välisille rajoille sijoitettavia tonttien asuntoja palvelevia ja niiden välillä sijaitsevia palomuurirakenteita ja niiden perustuksia viereisille tonteille.

16

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin nro 10590 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin nro 10590 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

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

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

17

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut").



18

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määräalan erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella.

19

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

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

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

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

20

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava yhteys suoraan katualueelle, sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään Helen Sähköverkot Oy:ltä, Helen Kaukolämpö ja Jäähdytys Oy:ltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien



jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ynnä muut talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ynnä muiden tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

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

21

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 myöntänyt ympäristölupapäätöksen No YS 675 Sörnäistenniemen pilaantuneen maaperän kunnostusta varten. Korttelin nro 10590 alueella tehdyissä tutkimuksissa ei ole havaittu pilaantuneisuutta.

Mikäli vuokra-alueella rakentamisen yhteydessä havaitaan pilaantuneisuutta, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan (tonttiosasto, Satu Järvinen puh. 09 - 310 39225). Alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

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

Vuokralainen vastaa tontilta löydetyn pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamalle käsittelyalueelle ympäristökeskuksen, tonttiosaston ja kunnostuksen valvojan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja (kaupunki) vastaa kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista käsittelyalueelle.

Vuokranantaja (kaupunki) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.



Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen maankaivua.

Vuokranantaja (kaupunki) maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan.

Vuokranantaja (kaupunki) ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

22

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä tai 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 tai laitteiden rakentamisen, pitämisen, käytön, huollon ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

23

Vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

24

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus seuraavin ehdoin:

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.



Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) hakuohjeessa tarkoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta (1.5.2015) lukien.

Ensimmäisen viiden vuoden aikana kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 76 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tämän jälkeen seuraavan viiden vuoden aikana kauppahinta sovitaan erikseen sopijapuolten välillä vastaamaan tontin sen hetkistä käypää arvoa kuitenkin siten, että kauppahinta on joka tapauksessa vähintään edellä mainittu yksikköhinta tarkistettuna viiden vuoden määräajan päättyessä julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun kymmenen vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.

25

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle hakuohjeen mukaisesti vuokra-alueen (tontin) tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröimiskustannukset viimeistään 30.4.2015.

26

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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

27

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

Jos vuokralainen ei korvaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle edellä mainittuja vuokra-alueelle rakennettavien autopaikkojen ja perustusten ym. töiden kustannuksia, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa enintään 100 000 euroa.



28

Muuten noudatetaan omakotialueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja

- lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 11.1 ja 11.3-4 §
- 1 §, 7.1. § (kohta 3), 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1110-111)

B

Lautakunta päättäneen vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-590-5, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 31) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.

(A1110-112)

C

Lautakunta päättäneen vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-10-590-6, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 33) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 – 28.

(A1110-113)

D

Lautakunta päättäneen vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-10-590-7, pinta-ala 117 m², os. Arcturuksenkatu 35) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.



(A1110-114)

E

Lautakunta päättäneen vuokrata ***** Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10590 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-10-590-8, pinta-ala 126 m², os. Arcturuksenkatu 37) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1 - 28

Kuten ehdotuksessa A kohdat 1 - 28.

(A1110-115)

F

Samalla lautakunta päättäneen jatkaa tonttien 10590/4 – 8 vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdolliset muutokset vuokrasopimuksiin myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on liitteenä nro 1.

Tonttien varaaminen kilpailuun

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata 31.12.2011 saakka tontit 10590/4-8 luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailulla päätöksestä ilmenevin ehdoin. Tarjouskilpailun voittajan tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

Hakuohjeen hyväksyminen ja tontinluovutuskilpailun järjestäminen

Kiinteistölautakunta päätti 19.4.2012 (231 §) hyväksyä Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohjeen, joka on päivätty 19.4.2012. Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään tonttien 10590/4-8 haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen hakuohjeen mukaisesti.

Tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kiinteistölautakunta päätti 15.11.2012 (592 §) varata tontit 10590/4 - 8 hakuohjeen ja kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" mukaisten



13.06.2013

asuntokohteiden omatoimista ryhmärakennuttamista varten varauksensaajille (kilpailun voittajina oleville yksityishenkilöille) 31.12.2014 saakka ja muuten päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään muun muassa muutoksista varausehtoihin.

Varauspäätöksen muuttaminen

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 6.6.2013 (82 §) muuttaa tontteja 10590/4 – 8 koskevaa varauspäätöstä (Klk 15.11.2012, 592 §) seuraavasti:

1

Tonttien varaus on tullut voimaan 15.11.2012.

2

Tontit vuokrataan suoraan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tekemättä ensin lyhytaikaista vuokrasopimusta.

3

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisen aikaistamisesta huolimatta hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012) 4. kohdan mukaiset tontteihin liittyvät rakentamisen ja muiden määräaikojen alkamisajankohdat määritellään hakuohjeen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti määräaikojen keston pysyessä muutoin samana.

Tällöin esimerkiksi rakennukset on rakennettava tonteille 30.10.2016 mennessä ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

4

Tontit 10590/4, 5 ja 6 varataan liitteestä ilmeneville uusille varauksensaajille aikaisempien varauksensaajien sijasta.

5

Muuten noudatetaan soveltuvien osin aikaisempia varausehtoja.

Keskipinta-alavaatimus

Tonttien 10590/4-8 rakennushankkeissa noudatetaan kaupungin asettamaa 75 as-m²:n keskipinta-alatavoitetta.



Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10590/4-8 ovat enintään kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A-1 III). Kullekin tontille on merkitty rakennusoikeutta 175 k-m².

Kahden tontin väliselle rajalle tulee rakentaa yhteinen palomuurin keskelle rajaa. Tontin autopaikat tulee sijoittaa tontille AH-korttelialueelle rakennettavan autohallin tasolle ja kulku niihin tulee järjestää autohallista. Asuntojen jätehuoneet saadaan sijoittaa AH-korttelialueelle. Autopaikkojen määrä on kytkettyjen asuinrakennusten osalta 2 ap/ asunto.

Ote asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780 on liitteenä nro 2.

Tonttitiedot ja lohkomiskustannukset

Tonttien 10590/4 ja 8 pinta-alat ovat 126 m². Tonttien 10590/5 - 7 pinta-alat ovat 117 m². Tonttien osoitteet ovat Arcturuksenkatu 29 – 37. Tontit on merkitty 19.4.2013 kiinteistörekisteriin.

Vuokrasopimukseen esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan hakuohjeen mukaisesti vuokranantajalle tontin muodostamiskustannukset.

Enimmäishinnan sääntely

Tonteilla noudatetaan omakotitonttien 10 vuoden enimmäishinnan sääntelyä (Kvsto 25.8.2010, 184 §) ja luovutusrajoitusta mainittuna aikana vain luonnollisille henkilöille (Klk 16.12.2010, 884 §).

Autopaikkojen järjestäminen

Tonttien 10590/4-8 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (2 kpl/tontti) sijoitetaan asuinrakennusten alle niiden omille tonteille pääosin yhteispihatontin (AH) 10590/9 alapuolelle toteutettavan yksityisen pysäköintilaitoksen tasolle.

Vuokrausperusteet ja alkuvuosialennus

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä päättänyt vahvistaa tonteille 10590/4 – 8 vuokrausperusteita.

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (267 §) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontit (A-1) 10590/4 - 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka muun muassa siten, että tonttien vuosivuokra



määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta esitetään perittäväksi vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2017 saakka.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja vuokra-ajan jatkaminen

Pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla mahdollistetaan hankkeiden pitkän keston perusteella muun muassa rakentamis- ym. mahdollisten lupien hakeminen eri vaiheissa ja samalla maanalaisten rakenteiden rakentamisen aloittaminen hyvissä ajoin ennen asuntojen rakentamisen aloittamista syksyllä 2014. Lisäksi mainituilla vuokrasopimuksilla voidaan mahdollistaa vuokralaisina oleville yksityishenkilöille rahoituksen järjestäminen hyödyntämällä vuokraoikeutta ja rakennusta kiinnityksen kohteena (vakuutena).

Todettakoon, että myös korttelin nro 10582 kaupunkipientalotontit nrot 4-9 on vuokrattu vastaavasti suoraan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Johtosäännön mukaan lautakunnalla on oikeus vuokrata tontteja enintään 30 vuoden ajaksi. Vuokralaisella on oikeus saada jatkettua tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa, mikäli kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin pidemmästä vuokra-ajasta.

Tontin maanvuokra ja vuokran alennus

Tonttien 10590/4 – 8 vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1892)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1892)	80% e (ind. 1892)
175	44	828	308	5 827	4 662
(175 x 44 x 4 %) x 18,92 - 20 %					

Asiassa esitetään, että tonteilta perittäisiin vuodelta 2013 maanalaisten rakenteiden osalta kahden kuukauden työaikaa vastaava vuokra sekä vuodelta 2014 rakennusluvan hakemisesta ja asuntorakentamisesta yhteensä neljää kuukautta vastaava vuokra. Tällöin vuoden 2013 alkuvuosivuokrasta perittäisiin ottaen huomioon myös alkuvuosialennus (20 %) 13,5 % ja vuoden 2014 vuosivuokrasta vastaavin perustein 27 %. Tämän jälkeen vuosina 2015 – 2017 perittäisiin vuosivuokrasta 80 % ja vuodesta 2018 alkaen 100 %.



Vuokranantajalla on vuokrasopimuksen mukaan oikeus tarkistaa vuokran määriä, mikäli todellinen tehokas työaika poikkeaa edellä mainitusta.

Osto-oikeus

Kiinteistölautakunta päätti 19.4.2012 (231 §) hyväksyä Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohjeen 19.4.2012, jonka mukainen osto-oikeus sisällytetään mainittujen tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Muut ehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaisille velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralaiset ovat velvolliset ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu Oy:hyn ja tekemään asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tonteille rakennettavien rakennusten jätehuollon alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ryhtymällä osakkaaksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11780

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kalasataman Palvelu Oy
Kalasataman jätteen putkikeräys
Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Ahma Insinöörit Oy
Taske
Kv

Päätöshistoria

Osastopäällikkö 06.06.2013 § 82

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu 29 – 37

Päätös

A1110-61R, -62R, -63R, -64R ja -65R

Osastopäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 10. kaupungin-
osan (Sörnäinen) korttelin 10590 kaupunkipientalotontteja 4 – 8
koskevaa varauspäätöstä (Klk 15.11.2012, 592 §) seuraavasti:

1

Tonttien varaus on tullut voimaan 15.11.2012.

2

Tontit vuokrataan suoraan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella
tekemättä ensin lyhytaikaista vuokrasopimusta.

3

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisen aikaistamisesta huolimatta
hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8
hakuohje 19.4.2012) 4. kohdan mukaiset tontteihin liittyvät
rakentamisen ja muiden määräaikaisten alkamisajankohdat määritellään
hakuohjeen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti määräaikaisten keston
pysyessä muutoin samana.

Tällöin esimerkiksi rakennukset on rakennettava tonteille 30.10.2016
mennessä ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %.
Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä
aikaa.

4

Tontit 10590/4, 5 ja 6 varataan liitteestä ilmeneville uusille
varauksensaajille aikaisempien varauksensaajien sijasta.



Muuten noudatetaan soveltuvien osin aikaisempia varausehtoja.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 15.11.2012 (592 §) varata tontit 10590/4 - 8 hakuohjeen ja kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygå" mukaisten asuntopaikkojen omatoimista ryhmärakennuttamista varten varauksensaajille (kilpailun voittajina oleville yksityishenkilöille) 31.12.2014 saakka ja muuten päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään mahdollisista varauksensaajien vaihtamisista ja uusien nimeämisistä entisen tilalle sekä muutoksista varausehtoihin.

Tonttien 10590/4-8 varauspäätöstä esitetään muutettavaksi muun muassa siten, että kukin tontti vuokrataan suoraan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tekemättä ensin lyhytaikaista maanvuokrasopimusta.

Mainittujen tonttien hakuohjeeseen ja varauspäätökseen sisällytetyt omakotitonttien luovutuksissa vakiintuneesti käytetyt lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot eivät sovellu parhaalla mahdollisella tavalla Fiskarin korttelirakenteeseen ja toteutusmuotoon. Lisäksi pitkäaikaista vuokrasopimusta tarvitaan rakentamisen pitkän keston ja vaihteellisuuden sekä rahoituksen järjestämisen kanssa.

Fiskarin korttelin kerrostalotonttien 10590/1 – 3 laatukilpailun voittanut Sato-Rakennuttajat Oy tekee tonteille 10590/4-8 ensin erikseen määritellyt rakennustyöt, ja vasta tämän jälkeen po. tonttien ryhmärakennuttajat pääsevät aloittamaan tonttien varsinaiset rakennustyöt (aloitus arviolta marraskuussa 2014).

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä puoltaa myös se, että tonteille voidaan samalla hakea Sato-Rakennuttajat Oy:n kesällä 2013 tehtäväksi suunnittelemien töiden edellyttämät paalutus- ym. mahdolliset luvat sekä tonttien omat rakennusluvat. Lisäksi Sato-Rakennuttajat Oy voi tehdä tällöin mainitut työt ryhmärakennuttajien lukuun maanvuokrasopimuksen ollessa kuitenkin kunkin tontin osalta ryhmärakennuttajien nimissä.

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisen aikaistamisesta huolimatta hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012) 4. kohdan mukaiset tontteihin liittyvät rakentamisen ja muiden määräaikojen alkamisajankohdat määritellään



13.06.2013

hakuohjeen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti määräaikojen keston pysyessä muutoin samana.

Tällöin esimerkiksi rakennukset on rakennettava tonteille 30.10.2016 mennessä ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

Lopuksi tonteille 10590/4 – 6 esitetään uudet varauksensaajat aikaisempien varauksensaajien luopuessa hankkeesta. Selvityksen mukaan uusien varauksensaajien hakemukset ja rahoitussuunnitelmat on laadittu saman formaatin mukaan kuin alkuperäiset tonttihakemukset elokuussa 2012.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 15.11.2012 § 592

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu 29 - 37

Päätös

Lautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 kaupunkipientalotontit (A-1) nrot 4-8 hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012, jäljempänä hakuohje) ja kilpailuehdotuksen ”Fiskarin Brygå” mukaisten asuntokohteiden omatoimista ryhmärakennuttamista varten liitteestä nro 1 ilmeneville varauksensaajille 31.12.2014 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Kaupunki vuokraa tontit edellä mainituille varauksensaajille (hakijoille) noudattaen hakuohjeen ehtoja, tavanomaisia omakotialueen vuokrasopimusehtoja ja arvostelupöytäkirjaan kirjattuja ehdotuskohtaisia jatkosuunnitteluohjeita. Hakuohjeella tarkoitetaan mainittua ohjetta liitteineen.

2

Varaus ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus tulevat voimaan, kun varauksensaaja maksaa kaupungin asettamaan määräaikaan (laskun eräpäivä) mennessä kahden kuukauden vuokraa vastaavan



maanvuokralaskun. Varausajan katsotaan tällöin alkavan kuitenkin siitä, kun hakijalle on lähetetty tieto varattavissa olevasta tontista.

3

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Varauksensaajan tulee laatia mainittuna varausaikana talosuunnitelma sekä esittää rakennuslupapiirustukset muiden varauksensaajien kanssa samanaikaisesti, mutta ennen rakennusluvan hakemista, Kalasataman aluetyöryhmän ja tonttiosaston tarkistettaviksi sekä saada niihin tonttiosaston leimat. Painavista syistä varausaikaa voidaan jatkaa.

Varattavien tonttien suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kukin varauksensaaja on velvollinen tarkistuttamaan ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman aluetyöryhmässä, että varattavien tonttien suunnitelmat on kehitetty kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" suunnitteluratkaisuiden ja arviointipöytäkirjaan kirjattujen arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden perusteella siten, että ne vastaavat mahdollisimman paljon alkuperäisten suunnitelmien ideaa.

Lisäksi varauksensaajan tulee esittää hankkeensa rakennuslupapiirustukset ja kerrosalalaskelma tonttiosaston tarkastettaviksi ennen rakennusluvan hakemista. Koska lupapiirustuksissa tulee esittää myös naapuritalojen julkisivut ja asemapiirustukset, tonttiryhmän piirustukset tulee laatia ja jättää tarkistettaviksi yhtä aikaa. Myös rakennusluvut tulee hakea yhtä aikaa.

4

Varauksensaajan tulee varausaikana hakea pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä niin, että sopimus tulee voimaan 4 kuukauden kuluessa varausajan päättymisestä.

5

Rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta, ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Kaikkien tonttien rakennusten rungot ja vesikatot tulee rakentaa yhtä aikaa.

6

Tontin varausta ja lyhytaikaista vuokrasopimusta ei voi siirtää ulkopuoliselle, mutta varauksensaajat voivat vaihtaa tontteja



keskenään. Vaihdoista on ilmoitettava tonttiosastolle molempien osapuolten allekirjoittamalla kirjeellä.

Mikäli hakija ei ole kiinnostunut tontista ja jättää ensimmäisen laskun maksamatta tai keskeyttää vuokran maksun myöhemmin, varaus raukeaa. Rakennuttajaryhmän tulee esittää luopujan tilalle uusi varauksensaaja. Mikäli näin ei tapahdu kaupungin asettamaan määräaikaan mennessä, raukeavat kaikkien ryhmään kuuluvien varauksensaajien tonttikohtaiset varaukset. Maksettuja vuokria ei tällöin palauteta.

Mikäli kokonainen ryhmä luopuu tonteistaan tai ryhmään kuuluvien varauksensaajien varaukset raukeavat, tontteja tarjotaan varasijalle valitulle ryhmälle.

7

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinrakennusten energiatehokkuuden laskentaperusteet muuttuivat 1.7.2012 näiden uusien määräysten myötä. Tämän johdosta nykyisessä energiatodistuksessa käytettyä luokittelua ei voida suoraan verrata tulevaan luokitteluun. Koska vielä ei ole tiedossa tarkalleen, miten energiatodistuksen luokat tulevat asettumaan uuden asetuksen mukaan, on tarkoituksenmukaista toistaiseksi noudattaa nykyistä voimassa olevaa vuoden 2008 energiatodistusasetusta. 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.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa



olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

Liitteenä nro 2 oleva toimintaohje on päivitetty viimeksi 11.6.2012.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakuohjeen liitteenä 20 olevia varausehtoja (Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavat lisäehdot).

10

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tonttien 10590/4-8 kellariin tai pohjakerrokseen Sato-Rakennuttajat Oy:n ja tonttivarauksen saaneiden kesken erikseen sovittavan urakkarajan mukaan toteutettavien autopaikkojen ja muiden tilojen, niille välttämättömien rakenteiden kuten kellarin paalutusten, perustusten, salaojien, pohjalaatan, palomuurien ja kunnallistekniikan tonttiliittymien suunnittelusta ja toteutuksesta ja yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta aiheutuvat kaupungin hyväksymät todelliset kustannukset korttelin rakennuttajalle Sato-Rakennuttajat Oy:lle noudattaen hakuohjeen 3.1. kohdasta sekä sen liitteestä 9 ilmeneviä ehtoja ja periaatteita sekä rakentamisen määräaikoja.

Mainittujen asiakirjojen mukaan kerrostalotonttien rakennuttaja on velvollinen aloittamaan yhteispihatontin alapuolisen asuntotontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämät kilpailuohjelman mukaiset työt viimeistään 31.10.2013 ja rakentamaan ne hyväksytyjen piirustusten mukaan 31.10.2014 mennessä. Perustellusta syystä kaupunki voi myöntää rakennuttajan hakemuksesta mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Kaupunkipientalotonttien rakentaminen voidaan aloittaa vasta tämän rakennusvaiheen valmistuttua.

Mahdollisen kerrostalotonttien rakennuttajan esittämän tai aiheuttaman määräaikojen pidennyksen tapauksessa kaupunkipientalotonttien kellarin toteutuksesta neuvotellaan uudelleen. Toteutuksen määräaikojen muutokset huomioidaan myös kaupunkipientalotonttien hakuohjeen kohdan 4 määrittämissä tonttien varausajoissa, vuokranmaksuvelvoitteissa, vuokrasopimuksen osto-optioiden määräajoissa ja hinnassa sekä rakennusajassa, mikäli muutokset eivät johdu kaupunkipientalotonttien varauksensaajista.

Pysäköinnin ja pihakannen suunnittelu tulee antamaan reunaehdot kytkettyjen pientalojen jatkosuunnitteluun korkojen osalta.



Kunkin kaupunkipientalotontin on tehtävä rakennuttajan kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset.

Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan, kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennuslupan hakemista.

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen. Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena.

Lisäksi lautakunta päätti asettaa varasijalle po. tonttien varauksensaajiksi liitteestä nro 3 ilmenevät ehdotuksen "Domum Portum" tekijät, mikäli ehdotuksen "Fiskarin Brygå" toteuttamisesta luovutaan tai varaukset muuten raukeavat. Tällöin asiassa noudatetaan soveltuvin osin edellä mainittuja tai vastaavia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään mahdollisista varauksensaajien vaihtamisista ja uusien nimeämisestä entisen tilalle sekä muutoksista varausehtoihin.

Lopuksi lautakunta päätti, etteivät muut kilpailussa tehdyt ehdotukset anna tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

19.04.2012 Ehdotuksen mukaan

04.04.2012 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi



§ 331

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 4. - 13.6.2013 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	7
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	18 - 20
Tilakeskuksen päällikkö	37
Tilakeskuksen hankepalveluiden hankepäällikkö	2 - 4
Tilakeskuksen kiinteistöpalveluiden kiinteistöpäällikkö	7, 8
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	32, 33
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	126 - 130
Tonttiosaston osastopäällikkö	79 - 82
Tonttiosaston elinkeino toimiston toimistopäällikkö	102 - 108
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	138 - 152

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

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



13.06.2013

Vp/4

...
...

...
...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 332

Pyydetty kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Lausuntopyyntö Vuosaaren (54. ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12188

HEL 2011-006774

Kiinteistövirasto/Päätäjä

31.7.2013/Määräaika/To

2

Lausuntopyyntö Erottajan katuaukion asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12165

HEL 2012-006973

Kiinteistövirasto/Päätäjä

13.8.2013/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävinä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö

Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Lausuntopyyntö Vuosaaren (54. ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12188

HEL 2011-006774

Kiinteistövirasto/Päätäjä

31.7.2013/Määräaika/To

2

Lausuntopyyntö Erottajan katuaukion asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12165

HEL 2012-006973

Kiinteistövirasto/Päätäjä

13.8.2013/Määräaika/To



13.06.2013

Vp/5

Asemakaavakartat ovat nähtävinä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



13.06.2013

Vp/8

§ 333

Puheenjohtajan valinta

Päätös

Lautakunta päätti valita kokouksen puheenjohtajaksi virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/9 osalta Olli Sademiehen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 334

Puheenjohtajan virkamatka Turkuun

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä lautakunnan puheenjohtajan Pia Pakarisen virkamatkan Turkuun 29.4.2013.

Samalla lautakunta päätti, että virkamatkasta aiheutuneet kustannukset maksetaan lautakunnan määrärahoista vastuualueelta 80121000 talousarviokohdalta 52101.

Käsittely

Esteelliset: Pia Pakarinen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 335

Viraston tiedotuksia

Päätös

Merkittiin tiedoksi, että kokouksen jälkeen kiinteistöjen kehittämispäällikkö Minna Aarnio selostaa kiinteistöjen kehittämissyksikön toimialaan liittyvien tehtävien periaatteita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi:

- Selostus kiinteistöjen kehittämissyksikön toimialaan liittyvien tehtävien periaatteista.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 336

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



13.06.2013

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Olli Sademies
puheenjohtaja
334 §

298 - 333 ja 335 - 336 §

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mari Rantanen

Tapio Klemetti

Antti Hytti

Olli Sademies

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.06.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



13.06.2013

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 298 - 300, 302 - 304, 307, 311, 318, 322 - 323, 325, 332 - 333, 335 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 305, 306, 308, 331, 334, 336 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 324, 326, 327, 328, 329, 330 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



13.06.2013

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja



13.06.2013

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

4

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 301 §

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 määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



13.06.2013

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

Hankinto-oikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankinto-oikaisuvaatimus 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



13.06.2013

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 lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai 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 kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos



13.06.2013

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



13.06.2013

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.