



06.02.2014

Kokousaika	6.2.2014 klo 16:00 - 17:06	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espo (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet		
	Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
	Das Bhowmik, Elina	
	Hytti, Antti	
	Pihlaja, Kirsi	
	Rantanen, Tuomas	
	Sademies, Olli	
	Järvinen, Ari	varajäsen
	Parkkonen, Jouni	varajäsen
Muut		
	Kousa, Tuuli	kaupunginhallituksen edustaja
		56 - 73 §, klo 16:15 - 17:06
	Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
		55 - 56 §, klo 16:00 - 16:33
	Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
	Vainio, Pirkko	osastopäällikkö
	Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
	Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
	Malinen, Janne	tiedottaja
	Montell, Kristina	lakimies
Puheenjohtaja		
	Hamid	
Pöytäkirjanpitäjä		
	Montell	
Esittely		
	Virastopäällikkö	Stauffer
		§ 55 - 57 ja 71 - 73
	Tilakeskus	Hiltunen
		§ 58
	Tonttiosasto	Tuuttila



06.02.2014

§ 59 - 70



06.02.2014

§	Asia	
55	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
56	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
57	Vp/3	Kiinteistölautakunnan esittelysuunnitelma kevätkaudelle 2014
58	Tila/1	Talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot vuonna 2013
59	To/1	Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Metsälä, tontti 28298/8)
60	To/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200
61	To/3	Esitys kaupunginhallitukselle Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistotontin sekä matkailurakennusten tontin varaamiseksi Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Vuosaari, Rastila, tontit 54001/1 ja 54003/1)
62	To/4	Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle (Vuosaari, Meri-Rastila, tontti 54351/1)
63	To/5	Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäytösopimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama, Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)
64	To/6	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Haagan Kivihaantie 1 ja 6:n tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239
65	To/7	Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaari 40:lle (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47352/2)
66	To/8	Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue) asuinkerrostalotonttien vuokrauserusteiksi (tontit 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4, 20820/2-4)
67	To/9	Rakennuksen arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä (Suutarila, tontti 40137/16)



06.02.2014

68	To/10	Asuinkerrostalotonttien (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Vuosaari, Rastila, tontit 54008/5-7)
69	To/11	Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön vuokrasopimuksen muuttaminen (Malmi, Pihlajamäki, tontti 38028/1)
70	To/12	Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja esisopimuksen tekemiseksi Espoon Hannuksenpellosta Espoon kaupungin kanssa (Espoo, kiinteistöt 49-438-1-121, 49-438-3-143, 49-438-2-140)
71	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
72	Vp/5	Viraston tiedotuksia
73	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 55

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Das Bhowmikin (varalla Tuomas Rantanen) ja Järvisen (varalla Hytti) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet M. Rantasen (varalla Hamid) ja Klemetin (varalla Das Bhowmik) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



06.02.2014

Vp/2

§ 56

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Lautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



06.02.2014

Vp/3

§ 57

Kiinteistölautakunnan esittelysuunnitelma kevätkaudelle 2014

HEL 2014-000960 T 00 01 01

Päätös

Lautakunta päätti merkitä esittelysuunnitelman tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pirkko Vainio, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Esittelysuunnitelma-kevät-2014

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä esittelysuunnitelman tiedoksi.

Esittelijä

Kiinteistölautakunnalla esitettävistä asioista laaditaan puolivuositain esittelysuunnitelma. Suunnitelmaan pyritään ottamaan ne odotettavissa olevat asiat, jotka ovat merkityksellisiä tai joiden voidaan odottaa herättävän etukäteen yleisempää mielenkiintoa. Luettelosta ilmenee asioiden arvioitu käsittelyaika sekä valmistelija, jolta voi saada lisätietoja.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pirkko Vainio, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Esittelysuunnitelma-kevät-2014



§ 58

Talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot vuonna 2013

HEL 2014-001176 T 02 02 00

Päätös

Lautakunta päätti siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen kohtaan 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, vuodelle 2013 varattuja varoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveystieteiden
uudisrakennushankkeet, siirretään 1 300 000 euroa alakohtaan
8 02 01 01, Opetustoimen uudisrakennushankkeet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_toteuma_ 2013_ alakohtien väliset siirrot

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohtaan 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, vuodelle 2013 varattuja varoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveystieteiden
uudisrakennushankkeet, siirretään 1 300 000 euroa alakohtaan
8 02 01 01, Opetustoimen uudisrakennushankkeet.

Esittelijä



Talousarviossa on määriteltä, että kaupunginvaltuustoon nähden sitovia määrärahoja ovat menot kohtatasolla. Investointiosassa lauta- ja johtokunnilla on oikeus tehdä alakohtien välisiä siirtoja.

Talousarviossa talonrakentamiseen kohdalle 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, on varattu uudis- ja lisärakentamishankkeisiin kiinteistölautakunnan käytettäväksi ylitysoikeuksineen 65,7 miljoonan euron määräraha. Määräraha on jaettu viiteen alakohtaan.

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 alakohtien välisistä määrärahasiirroista neljännen investointiennusteen perusteella. Tilinpäätöstietojen tarkennuttua tässä päätösesityksessä tehdään vaadittavat korjaukset ennen tilinpäätöstä 2013. Kaupunginvaltuustoon nähden sitovia uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeisiin osoitettuja määrärahoja ei ylitetä.

Opetustoimen uudisrakennushankkeet ovat edistyneet nopeammin kuin talousarvion laadinnan yhteydessä arvioitiin, ja hankkeisiin käytettiin 116 % alkuperäisestä määrärahasta. Tämän takia on tarpeen tehdä seuraava määrärahasiirto:

- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveysviraston uudisrakennushankkeet, siirretään 1 300 000 euroa alakohtaan 8 02 01 01, Opetustoimen uudisrakennushankkeet.

Vastaava summa jää käyttämättä alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveysviraston uudisrakennushankkeet, koska 12.12.2013 tehdyn määrärahasiirtopäätöksen jälkeen on varmistunut, että alakohdan kaikkia vuonna 2013 käyttämättömiä määrärahoja ei tarvitse siirtää hankkeiden käyttöön ylitysoikeutena vuodelle 2014.

Liitteenä taulukko alakohtien välisistä siirroista 2013.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Tila_INV_toteuma_ 2013_alakohtien väliset siirrot

Otteet



06.02.2014

Tila/1

Ote

Kaupunginhallitus
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelut
Tilakeskus

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



§ 59

**Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle vuokratun
teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä,
Metsälä, tontti 28298/8)**

HEL 2014-000819 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Asesepänkuja 2

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle toimitilarakennusta varten vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28298 tontin nro 8 (os. Asesepänkuja 2, pinta-ala 3 873 m²) vuokrasopimusta (sop. nro 15080, laskutustunnus T1128-36) 1.4.2014 alkaen seuraavasti:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 700,13 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.

Tontin uusi edellisen kalenterivuoden keskimääräisen elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra on 69 932,46 euroa 1.4.2014 alkaen.

2

Vuokra-aika päättyy 31.12.2043 entisen 31.12.2030 asemesta.

3

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4



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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen 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 puhdistamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, sekä 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.

5

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Hallintokunnat

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle toimitilarakennusta varten vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28298 tontin nro 8 (os. Asesepänkuja 2, pinta-ala 3 873 m²) vuokrasopimusta (sop. nro 15080, laskutustunnus T1128-36) 1.4.2014 alkaen seuraavasti:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 700,13 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.

Tontin uusi edellisen kalenterivuoden keskimääräisen elinkustannusindeksin mukainen vuosivuokra on 69 932,46 euroa 1.4.2014 alkaen.

2

Vuokra-aika päättyy 31.12.2043 entisen 31.12.2030 asemesta.

3

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4



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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen 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 puhdistamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, sekä 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.

5

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus



Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle on vuokrattu 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella Metsälän pienteollisuusalueelta tontti 28298/8 toimitilarakennusta varten. Tontin perusvuokra on 1 350 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 64 443,09 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 28298/8 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 12.10.1989 hyväksymän ja 27.10.1989 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9594 mukaan tehdasrakennusten korttelialueeseen (TK). Tontin pinta-ala on 3 873 m² ja sen rakennusoikeus on 2 200 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,57.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama 2 200 k-m²:n suuruinen toimitilarakennus.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Tontin 28298/8 vuokrasopimusta voitaisiin muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2043 entisen 31.12.2030 asemesta.

Vuokratun alueen perusvuosivuokraa ei ole aihetta tarkistaa tässä vaiheessa, koska hinta vastaa alueen käypää arvoa. Vuosivuokra voidaan tarkistaa elinkustannusindeksin mukaista tasoa vastaavaksi.

Vuokralaisella on tarkoitus saneerata olemassa olevaa rakennuskantaa ja suorittaa muita pidempiaikaisia investointeja toiminnan kehittämiseksi.

Tontti on ollut Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:n hallinnassa 7.9.1994 alkaen, joten yritys vastaa maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko vuokra-ajalta.

Esittelijän mielestä Kiinteistö Oy Helsingin Asesepänkuja 2:lle vuokratun tontin vuokrasopimukseen voitaisiin tehdä edellä esitetyt muutokset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



06.02.2014

To/1

Hallintokunnat



§ 60

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200**

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 S1, Sompasaarenlaituri, Aallonhalkoja, Kapteeni Sundmanin katu, Kaljaasi Fortunan katu, Vinsentinkatu

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sompasaaren aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa Sompasaaren kaava-alueen, josta ei ole vielä varattu tontteja hankkeille. Kaava-alueen perusratkaisut ovat pääosin yhteneviä Sörnäistenniemen kaava-alueen kanssa. Kahdeksan asuinkorttelin keskelle on merkitty yhteispihatontit (AH), joiden kansien alapuolelle on tarkoitus sijoittaa kokonaan tai pääosin asuntotontteja palvelevat autopaikat pysäköintilaitoksiin. Erilliset yhteispihatontit ja niiden alle toteutettavat autopaikat edellyttävät työläitä sopimusjärjestelyjä, mutta luovat asukkaille viihtyisiä yhteispihoja ja helpottavat osaltaan autopaikkojen toteuttamista.

Sen sijaan kortteleihin on merkitty tontteja lukumäärällisesti vähemmän kuin Sörnäistenniemessä eikä kortteleihin ole sijoitettu myöskään kaupunkipientalotontteja. Mainitut muutokset taas osaltaan lisäävät kohteiden hallittavuutta ja toteutettavuutta sekä vähentävät toisaalta kaupungin ja tonttien sekä toisaalta alueellisten palvelu- ja jäteyhtiöiden sekä tonttien välisten sopimusjärjestelyjen tarvetta sekä myös samalla myönnettävien rakennuslupien määrää.

Yhteispihatonttien korkeusasemien (+7.0) osalta voidaan todeta, että niillä mahdollistetaan kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen merenpinnan yläpuolelle. Tämä alentaa selvästi laitosten toteutuskustannuksia. Yhteispihatontit toteutetaan siten kortteleissa käytännössä pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle.

Huomioitavaa on myös, että uudet asemakaavamääräykset mahdollistavat esimerkiksi tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen, pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen kuitenkin siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Määräysten mukaan asukkaiden mahdollisesti myöhemmin tarvitsemat lisääutopaikat voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin



pohjaolosuhteiltaan edullisimpien kortteleiden nrot 10633, 10634 ja 10636 pysäköintilaitoksiin kahteen tai kolmeen tasoon.

Kortteleiden nrot 10633 ja 10634 toteuttaminen on arviolta ajallisesti sen verran lähellä ensimmäisten asuntokortteleiden rakentamista, että on oletettavaa, ettei ensin mainittujen kortteleiden pysäköintilaitoksiin kohdistu huomattavaa lisäautopaikkatarvetta. Sen sijaan korttelin nro 10636 tonttien varaus- ja luovutusehdoissa tulee viimeistään varmistaa aikaisemmin toteutettujen tonttien mahdollisten lisäautopaikkojen toteuttaminen tämän korttelin pysäköintilaitokseen. Tarkoitus on, että autopaikkoja tarvitsevat tahot maksavat niiden markkinahintaiset toteutuskustannukset.

Lisäksi voidaan todeta, että kahdeksalle asuinkerrostalotontille (AK) (10630/3, 10631/2, 10632/3, 10633/2, 10634/4, 10635/2, 10636/3 ja 10637/2) on merkitty kaavakarttaan katuaukioita. Mikäli ne on tarkoitettu vain tonttien omaa käyttöä varten, tulee niiden määrittely muuttaa katuaukioista pelkiksi tonttikohtaisiksi aukioiksi. Mikäli taas ne on tarkoitettu yleiseen käyttöön, tämä on varmistettava tonttien luovutusehdoissa rasitteenluonteisena asiana. Tällöin tonteille syntyy katuaukioiden toteuttamis-, kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin katuaukioista aiheutuu tonteille jonkun verran lisäkustannuksia, koska katuaukiot tulee kaavamääräyksen mukaan päällystää luonnonkivellä. Toisaalta tämä on osa laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen toteuttamista.

Alueen toteutuksen ja jätehuollon kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu velvollisuus rakentaa kortteliin yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Samoin kaavaehdotukseen on kirjattu kunkin tontin osalta velvollisuus liittyä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Kaavaehdotusta puolletaan myös siltä osin, että siinä varaudutaan liike-, toimisto- ja ravintolalaivojen sijoittamiseen ja kiinnittymiseen. Laivojen huoltoa varten tulisi varata tilaa kadunvarresta. Kaupungin tulisi rakentaa kadun ja rantamuurien rakentamisen yhteydessä valmiiksi kunnallistekniset liittynät kelluvia tontteja varten.

Hotellitontti mahdollistaa kaupungin elinkeino- ja matkailustrategian toteuttamista hyödyntäen Helsingin merellisyyttä. Hotellitontin itsenäinen tonttikohtainen pysäköintijärjestely on hyvä. Toisaalta laajenemismahdollisuus alueelliseen pysäköintilaitokseen tuo tarvittavaa joustoa. Vinsentinaukio näyttää Suomen ilmasto huomioon ottaen aivan liian isolta. Havainnekuvassa aukio on pienempi ja läpiajettavissa. Läpiajettavuus on parempi hotellitontin



saavutettavuuden ja huollon kannalta. Pysäköintipaikkojen nimeämättömyyttä ei koeta mainitun tontin osalta ongelmana.

Sompasaaren itärannan rakentamisen vuoksi ruopattavan sedimentin meriläjityskelpoisuudesta ei ole varmuutta, joten sedimentin määrän, laadun ja ruoppauskustannusten varmistaminen vaatii lisäselvityksiä jatkosuunnittelun yhteydessä. Ruoppauksen ja rantarakenteen toteutuksen kalleuden vuoksi on tarpeen tehdä kustannushyötytarkastelu eri toteutusvaihtoehtojen välillä toteutuskelpoisimman ja kustannuksiltaan edullisimman ratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeus on 136 500 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m². Kaavaehdotus luo siten huomattavat edellytykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 3.12.2013 (407 §)
- 2 Asemakaavakartta- ja määräykset
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Sompasaaren aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 seuraavan lausunnon:



Helsingin kaupunki omistaa Sompasaaren kaava-alueen, josta ei ole vielä varattu tontteja hankkeille. Kaava-alueen perusratkaisut ovat pääosin yhteneviä Sörnäistenniemen kaava-alueen kanssa. Kahdeksan asuinkorttelin keskelle on merkitty yhteispihatontit (AH), joiden kansien alapuolelle on tarkoitettu sijoittaa kokonaan tai pääosin asuntotontteja palvelevat autopaikat pysäköintilaitoksiin. Erilliset yhteispihatontit ja niiden alle toteutettavat autopaikat edellyttävät työläitä sopimusjärjestelyjä, mutta luovat asukkaille viihtyisiä yhteispihoja ja helpottavat osaltaan autopaikkojen toteuttamista.

Sen sijaan kortteleihin on merkitty tontteja lukumäärällisesti vähemmän kuin Sörnäistenniemessä eikä kortteleihin ole sijoitettu myöskään kaupunkipientalotontteja. Mainitut muutokset taas osaltaan lisäävät kohteiden hallittavuutta ja toteutettavuutta sekä vähentävät toisaalta kaupungin ja tonttien sekä toisaalta alueellisten palvelu- ja jäteyhtiöiden sekä tonttien välisten sopimusjärjestelyjen tarvetta sekä myös samalla myönnettävien rakennuslupien määrää.

Yhteispihatonttien korkeusasemien (+7.0) osalta voidaan todeta, että niillä mahdollistetaan kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen merenpinnan yläpuolelle. Tämä alentaa selvästi laitosten toteutuskustannuksia. Yhteispihatontit toteutetaan siten kortteleissa käytännössä pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle.

Huomioitavaa on myös, että uudet asemakaavamääräykset mahdollistavat esimerkiksi tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen, pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen kuitenkin siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Määräysten mukaan asukkaiden mahdollisesti myöhemmin tarvitsemat lisäautopaikat voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin pohjaolosuhteiltaan edullisimpien kortteleiden nrot 10633, 10634 ja 10636 pysäköintilaitoksiin kahteen tai kolmeen tasoon.

Kortteleiden nrot 10633 ja 10634 toteuttaminen on arviolta ajallisesti sen verran lähellä ensimmäisten asuntokortteleiden rakentamista, että on oletettavaa, ettei ensin mainittujen kortteleiden pysäköintilaitoksiin kohdistu huomattavaa lisäautopaikkatarvetta. Sen sijaan korttelin nro 10636 tonttien varaus- ja luovutusehdoissa tulee viimeistään varmistaa aikaisemmin toteutettujen tonttien mahdollisten lisäautopaikkojen toteuttaminen tämän korttelin pysäköintilaitokseen. Tarkoitus on, että autopaikkoja tarvitsevat tahot maksavat niiden markkinahintaiset toteutuskustannukset.

Lisäksi voidaan todeta, että kahdeksalle asuinkerrostalotontille (AK) (10630/3, 10631/2, 10632/3, 10633/2, 10634/4, 10635/2, 10636/3 ja



10637/2) on merkitty kaavakarttaan katuaukioita. Mikäli ne on tarkoitettu vain tonttien omaa käyttöä varten, tulee niiden määrittely muuttaa katuaukioista pelkiksi tonttikohtaisiksi aukioiksi. Mikäli taas ne on tarkoitettu yleiseen käyttöön, tämä on varmistettava tonttien luovutusehdoissa rasitteenluonteisena asiana. Tällöin tonteille syntyy katuaukioiden toteuttamis-, kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus talvikunnossapito mukaan lukien. Samoin katuaukioista aiheutuu tonteille jonkun verran lisäkustannuksia, koska katuaukiot tulee kaavamääräyksen mukaan päällystää luonnonkivellä. Toisaalta tämä on osa laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen toteuttamista.

Alueen toteutuksen ja jätehuollon kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu velvollisuus rakentaa kortteliin yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Samoin kaavaehdotukseen on kirjattu kunkin tontin osalta velvollisuus liittyä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Kaavaehdotusta puolletaan myös siltä osin, että siinä varaudutaan liike-, toimisto- ja ravintolalaivojen sijoittamiseen ja kiinnittymiseen. Laivojen huoltoa varten tulisi varata tilaa kadunvarresta. Kaupungin tulisi rakentaa kadun ja rantamuurien rakentamisen yhteydessä valmiiksi kunnallistekniset liittynät kelluvia tontteja varten.

Hotellitontti mahdollistaa kaupungin elinkeino- ja matkailustrategian toteuttamista hyödyntäen Helsingin merellisyyttä. Hotellitontin itsenäinen tonttikohtainen pysäköintijärjestely on hyvä. Toisaalta laajenemismahdollisuus alueelliseen pysäköintilaitokseen tuo tarvittavaa joustoa. Vinsentinaukio näyttää Suomen ilmasto huomioon ottaen aivan liian isolta. Havainnekuvassa aukio on pienempi ja läpiajettavissa. Läpiajettavuus on parempi hotellitontin saavutettavuuden ja huollon kannalta. Pysäköintipaikkojen nimeämättömyyttä ei koeta mainitun tontin osalta ongelmana.

Sompasaaren itärannan rakentamisen vuoksi ruopattavan sedimentin meriläjityskelpoisuudesta ei ole varmuutta, joten sedimentin määrän, laadun ja ruoppauskustannusten varmistaminen vaatii lisäselvityksiä jatkosuunnittelun yhteydessä. Ruoppauksen ja rantarakenteen toteutuksen kalleuden vuoksi on tarpeen tehdä kustannushyötytarkastelu eri toteutusvaihtoehtojen välillä toteutuskelpoisimman ja kustannuksiltaan edullisimman ratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeus on 136 500 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m². Kaavaehdotus luo siten huomattavat edellytykset



rakentamiselle ja kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 3.12.2013, 407 §) 10.2.2014 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.12.2013 lähettää 3.12.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Sompasaaren uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 asukkaalle. Alue koostuu kahdeksasta asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puisto-alueesta. Alue on entistä satama- aluetta, joka kanavien avulla palautetaan saareksi ja uusi asuinalue rajautuu näin kaikilta sivuiltaan vesialueeseen.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa- aluetta on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 136 500 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m², hotelli- ja kylpylärakennusten kerrosalaa 15 000 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 2 000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa yhteensä 2 700 k-m² liiketiloja asuinrakennusten katutasoon, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö



Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 3.12.2013 (407 §)
- 2 Asemakaavakartta- ja määräykset
- 3 Havainnekuva

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Asuntotuotantotoimisto 31.1.2014

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Asuntotuotantotoimisto lausuu Sompasaaren asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200 seuraavaa:

Sompasaaren alueelle on suunniteltu selkeärakenteinen korttelikokonaisuus, jossa suuresta osasta asuntoja on mahdollista avata näkymiä joko merelle tai keskellä aluetta sijaitsevaan puistoon. Alueelta ei ole varattu vielä tontteja asuntotuotantotoimistolle.

Alueelle on kehitetty uudenlaista pysäköintiratkaisua jossa ensi vaiheessa toteutetaan 65 % kaavan määräämistä autopaikoista pihakannen alle nimeämättöminä. Loput paikat on tarkoitus toteuttaa tarpeen mukaan myöhemmin kolmeen erikseen osoitettuun kortteliin alaspäin enintään kolmeen kerrokseen.

Pysäköinnin toteuttaminen myöhemmin on erittäin haasteellista sopimusteknisesti ja käytännössä mahdollista vain markkinaperusteisesti yksityiseen omistukseen, joko asunto-osakeyhtiön tai yksittäisen asukkaan. ARA-rahoitusjärjestelmässä yhtiöt voivat varata rahaa ainoastaan kohteen rakentamisvaiheessa toteutettaviin pysäköintipaikkoihin, eivät mahdollisiin myöhempiin lisäpaikkojen kustannuksiin. Tällöin ARA-asukkaidenkin mahdollisesti tarvitsemat lisäpaikat tulisi kustantaa autopaikkaa tarvitsevan asukkaan



toimesta. Käytännössä on hyvin epätodennäköistä että autopaikan ostajia tulisi ARA-talouksista, ainakaan ARA-vuokra-asunnoista.

Peruspysäköintinormi 1/120 on varsin runsas ottaen huomioon alueen hyvän saavutettavuuden ja keskeisen sijainnin. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta on huomioitu 20 % vähennys ja seniorikohteissa 25 % verrattuna vastaavaan omistusasuntokohteeseen. Vastaaventyypistä vähennystä voisi soveltaa myös ARA-rahoitteiseen asumisoikeustuotantoon.

Kaksi pienempää korttelia, 10633 ja 10634, jotka on osoitettu useampitasoiseen maan alle menevään pysäköintiratkaisuun, ovat kooltaan ja muodoltaan epätaloudellisia kun otetaan huomioon, että monitasoisessa ratkaisussa rampit vievät paljon tilaa. Useampaa pysäköintitasoa tulisikin harkita lähinnä kolmannessa siihen osoitetussa korttelissa 10636.

Korttelikohtainen pysäköinti on pihakansien alla joka on positiivisesti sijoitettu niin ylös että yksitasoisena se voitaneen toteuttaa tulvarajan yläpuolelle. Kääntöpuolena korkealla olevasta pihakannesta on se, että rakennukseen muodostuu runsaasti pimeää tilaa autohallia vasten. Kadut on myös suunniteltu nousevaksi puistoon päin jolloin poikittaisten katujen kaltevuus vaikeuttaa esteettömien sisäänkäyntien suunnittelua ja aiheuttaa tehottomuutta maantasokerroksessa.

Kaavamerkintöjen mukaan rakennuksen korkeudet polveilevat runsaasti. Osittain kysymys on maanpinnan nostamisen aiheuttamasta polveilusta maantasossa eikä kattopintojen polveilusta, kuitenkin kerrosmäärien vaihtelu heijastuu kerrostasojen ratkaisuihin. Kaavaehdotuksen miljöö vaikuttaa korkeatasoiselta ja viihtyisältä ja merellisen ympäristön hyvin huomioivalta, mutta etenkin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haasteelliselta. Pysäköintipaikkojen toteuttaminen vaihteittain helpottaa alkuvaiheen kustannuspaineita.

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Pelastuslautakunta 21.01.2014 § 8

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueita



06.02.2014

(muodostuvat uudet korttelit 10630-10648) koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro. 12200 seuraavan lausunnon:

KL-1- ja W/KL-1 korttelialueiden katujärjestelyissä tulee huomioida vesialueelle pitkäaikaisesti sijoitettavien liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatoimintaa palvelevien alusten edustoilla pelastuslaitoksen nostolavakaluston toimintamahdollisuudet. Tämä tulee huomioida mm. istutuksissa ja kiinteiden rakennelmien sijoittelussa, sekä mahdollisissa pysäköintirajoituksissa.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.12.2013 § 407

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Ksv 0950_1, Sompasaari, karttaruutu H3/R4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 3.12.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12200 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi



06.02.2014

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325
helena.korjus(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 7.11.2013

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä kannanottoa Sompasaaren asemakaavaluonnokseen. Asemakaavaluonnos käsittää Sompasaaren pohjoisosan ja sen alueella liikennöi tulevaisuudessa suunnitelmien mukaisesti raitiolinja Sörnäistenlaituria pitkin.

Sompasaaren raitiotieradat ovat osa Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan raitiotieratojen kokonaisuutta, joiden suunnittelu tulee käsitellä yhtenä kokonaisena raitiotiejärjestelmänä.

HKL kehottaa kaavoituksessa huomiomaan hyvän raitiotieradan suunnitteluperusteet, joilla varmistetaan raitioliikenteen sujuva ja häiriötön liikennöinti. Raitiotierata tulee sijoittaa omalle muusta liikenteestä erotetulle kaistalleen. Radan läheisyydessä on mahdollisesti liikennettä häiritsevää pysäköintiä rajoitettava ja minimoitava radan poikki tapahtuva liikennöinti.

Raitioteiden pysäkit tulee suunnitella siten, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin raitioliikennettä. Linja-autojen kanssa yhteiskäyttöiset pysäkit ovat osoittautuneet huonoksi ratkaisuksi sekä raitioliikenteen että linja-autoliikenteen osalta.

Kaavoitettaessa rakentamista raitiotieradan läheisyyteen tulee huomioida raitioliikenteestä aiheutuva melu- ja värinähaitta.

Lisätiedot

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



06.02.2014

Helsingin Energia -liikelaitos 18.9.2013

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1114-00/13 ja asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä esitetään varattavaksi tilaa lumen väliaikaisvarastointiin korttelialueilla. Helsingin Energia esittää jatkosuunnittelussa tutkittavaksi erityisten kiinteiden taikka siirrettävien kaukolämpöä hyödyntävien lumensulatuspisteiden sijoituspaikkoja asemakaava-alueelle.

Kaukolämmityksen (paluuveden) avulla toimiva lumensulatuspiste on käyttötaloudeltaan kilpailukykyinen ja yhdyskunnallisten kerrannaisvaikutusten osalta suotuisa verrattuna mekaaniseen lumenpoistoon ja poiskuljetukseen.

Helsingin Energia katsoo, että niin kyseisellä, kuin myös muillakin asemakaava-alueilla, termisen liukkaudentorjunnan ja lumensulatuksen mahdollisuuksia sekä niiden yhdyskunnallisia hyötyjä olisi tarkasteltava kokonaisvaltaisesti.

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 3.9.2013

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystoimi 28.8.2013

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt sosiaali- ja terveystoimilta mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta koskien Sompasaaren asemakaavan muutosta. Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinkortteleita merelliseen ympäristöön noin 3000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennuksen korttelista, kahdesta rantakadusta, kahdesta kanavasta ja alueen sisään



sulkeutuvasta puistoalueesta. Lisäksi varataan paikat kahdeksalle laivalle esimerkiksi ravintola-, toimisto- tai hotellitoimintaa varten. Raitiotielinja kulkee alueen itäreunalla. Tavoitteena on, että rakentaminen voisi alkaa vuonna 2015.

Lausuntonaan sosiaali- ja terveystoimi esittää seuraavaa

Alueen asemakaavaan on osoitettu seuraavia varauksia, jotka voivat soveltua viraston palveluille:

- Korttelin 10635 tontti 3 on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa opiskelija-asuntoja tai vastaavia asuntoja erityisryhmille. Erityisasumiselle on varattu 4 900 k-m².
- Sompasaaren julkisille lähipalveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoiminnan lisäksi alueelle sijoitettavia sosiaali- ja terveystoimen hankkeita. Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m².
- Asuinkerrostalojen ja erityisasumisen korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Sosiaali- ja terveystoimi on kiinnostunut edellä mainituista varauksista. Kaavaan tehty varaukset ovat riittäviä ja antavat mahdollisuuden sijoittaa viraston palveluja tarpeen mukaan alueelle.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 22.8.2013

HEL 2013-008387 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kannanottoa Sompasaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1114-00/13 ja asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee satama-, vesi- ja katualueita. Alue sijaitsee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen). Alue on osa entistä Sörnäisten satama-alueita ja se sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa rakenteilla oleva Sompasaarenkanava, idässä Sompasaarensalmi, etelässä uusi Nihdinkanava ja lännessä Sompasaarenallas.

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinkortteleita merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista,



kahdesta rantakadusta, kahdesta kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 hehtaaria, josta maa-aluetta on 10,6 hehtaaria ja vesialuetta 5,4 hehtaaria. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 132 150 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 115 150 k-m².

Sompasaaren asuinkortteleiden keskelle luonnoksessa esitetyn uuden puistoalueen (VP) vuoksi tulee tarkastella esitettyjen muiden yleisten alueiden laajuutta Sompasaassa uudelleen. Uuden puistoalueen rakentamiskustannukset ovat noin miljoona euroa, jonka lisäksi tulevat mahdolliset erikoisrakenteiden kustannukset. Rakennusvirasto ei ole huomionnut uutta puistoaluetta aikaisemmissa kustannusarvioissa.

Rakennusviraston mielestä tulee tutkia puistoalueella (VP) olevien yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden (pp/h) liittämistä katualueisiin ja esitettyjen pihakatujen liittämistä kortteleihin. Maanalaisen tilan jatkosuunnittelussa tulee huomioida tilan vaatima huolto ja korjaukset pitkällä aikavälillä. Maanalainen tila tuo puistoalueen jatkosuunnitteluun haasteita, jotka saattavat rajoittaa suuresti puistoalueen hyödyntämistä perinteisessä mielessä.

Sompasaaren ja Nihdin väliin luonnoksessa esitetyn Nihdinkanava tarve tulee tutkia uudelleen. Nihdinkanavan toteuttamisen kustannukset, siltoineen, on arviolta noin 10 miljoonaa euroa. Sompasaaren ja Nihdin palauttaminen erillisiksi saariksi on vesikanavan avulla hyvin kallis ratkaisu ja sen tuoma lisäarvo alueen asukkaille vähäinen. Alue on muilta reunoiltaan veden saartama ja alueen pohjoisreunaan on toteutettu Sompasaarenkanava. Puisto- tai katualue Sompasaaren ja Nihdin erottavana visuaalisena tekijänä luo mahdollisuuden kehittää rantakatujen vastapainoksi toiminnallisempi ja erilainen yleinen puisto- tai katualue. Tämä ratkaisu myös vähentää rakentamiskustannuksia merkittävästi, mikä tulee huomioida nykyisen ja tulevan rahoitustilanteen vuoksi.

Sompasaaren asemakaavaluonnoksen toteuttaminen vaatii hyvin paljon kalliita erikois- ja taitorakenteita. Näiden rakenteiden määrää ja ohjeellisuutta tulee vielä tutkia, esimerkkinä katualueelta vähintään tasolle +0,0 laskevat portaat. Jos alueelle toteutetaan kanavarakenteita, tulee tilavarauksissa huomioida rakenteiden korjaamisen ja ylläpidon vaatima tila suhteessa rakennuksiin. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon vesialueella sijaitsevien kortteleiden tarvitsema yhdyskuntatekniikka, sen toteuttaminen, ajoitus ja kustannusjako.



Sompasaaren ja Nihdin alueelle tulee laatia yksi yhteinen yleisten alueiden yleissuunnitelma yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa tällä hetkellä Sompasaaren asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi



§ 61

Esitys kaupunginhallitukselle Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistotontin sekä matkailurakennusten tontin varaamiseksi Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Vuosaari, Rastila, tontit 54001/1 ja 54003/1)

HEL 2014-000958 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta K5 T1, Retkeilijänkatu 1, Karavaanikuja 2

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistorakennusten tontin (K) 54003/1 sekä matkailua palvelevien rakennusten tontin (KL-2) 54001/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Liike- ja toimistorakennusten tontille 54003/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, johon liittyy asukkaiden mahdollisuus ostaa asumista tukevia palveluja. Rakennuksen katutason kerrokseen tulee suunnitella ja toteuttaa riittävät tilat palvelujen tuottamista varten ja/tai liiketiloja poikkeamispäätöksessä tai mahdollisesti vaadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla.

Matkailua palvelevien rakennusten tontille 54001/1 vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Rakennuksen katutason kerrokseen tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi liiketiloja tai muita vastaavia asiakaspalvelun tiloja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla.

Mahdollisen Hitas-omistusasuntotuotannon osalta noudatetaan Hitas II -ehtoja sekä liitteenä nro 5 olevia lisäehtoja.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vastaava prosenttiosuus on 50.



Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, mahdollisten Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen myyntihinnoittelun osalta noudatetaan seuraavia periaatteita ja käytäntöjä:

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

3

Tonteille 54001/1 ja 54003/1 vastaisuudessa toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan



pysäköintilaitokseen. Siltä osin kuin autopaikat eivät tontin 54001/1 osalta ole laitoksen kapasiteetin rajallisuuden vuoksi sijoitettavissa laitokseen, autopaikat sijoitetaan tontille.

Varauksensaaja vastaa osaltaan myös siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Varauksensaaja vastaa kaikista tonttien 54001/1 ja 54003/1 autopaikkojen sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskevat ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutussopimuksiin.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään ennen ensimmäisenä toteutettavan tontin rakennusluvan hakemista, kuitenkin viimeistään 31.12.2014 mennessä, selvityksen tonttien 54003/1 ja 54001/1 edellyttämien autopaikkojen järjestämisestä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli varauksensaajan hankkeiden velvoiteautopaikat eivät ole sijoitettavissa edellä mainituin osin mainittuun pysäköintilaitokseen tai tonttiosasto ei muusta perustellusta painavasta syystä hyväksy mainittua selvitystä.



Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, em. pysäköintilaitoksen korotus tulee saattaa valmiiksi 31.12.2016 mennessä.

4

Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, että hankkeiden suunnittelu ja toteutus tapahtuu tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen tontille 54003/1 toteutettavan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettei tontin läheisyyteen sijoittuvan metroaseman tai metrolikenteen toiminta tontin rakentamisen johdosta esty tai häiriinny. Kaikista metroaseman käyttöön ja metrolikenteeseen mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa hyvissä ajoin etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

5

Varausalueille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset vuoden 2008 määräystasossa, 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.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää poikkeamis päätöstä ja/tai voimassa olevan asemakaavan muuttamista.



Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös, asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tontteja väliaikaistarkoituksiin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

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 päättymään kesken varausajan.

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

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.



Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen ehdon 5 ensimmäistä kappaletta muutetaan siten, että rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset vuoden 2008 määräystasossa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemusasiakirjat
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11685 kaavakartasta
- 4 Kopio asemakaavamuutoksen nro 10320 kaavakartasta
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
- 6 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistorakennusten tontin (K) 54003/1 sekä matkailua palvelevien rakennusten tontin (KL-2) 54001/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Liike- ja toimistorakennusten tontille 54003/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, johon liittyy asukkaiden mahdollisuus ostaa asumista tukevia palveluja. Rakennuksen katutason kerrokseen tulee suunnitella ja toteuttaa riittävät tilat palvelujen tuottamista varten ja/tai



liiketiloja poikkeamispäätöksessä tai mahdollisesti vaadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla.

Matkailua palvelevien rakennusten tontille 54001/1 vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Rakennuksen katutason kerrokseen tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi liiketiloja tai muita vastaavia asiakaspalvelun tiloja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla.

Mahdollisen Hitas-omistusasuntotuotannon osalta noudatetaan Hitas II -ehtoja sekä liitteenä nro 5 olevia lisäehtoja.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vastaava prosenttiosuus on 50.

Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, mahdollisten Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen myyntihinnoittelun osalta noudatetaan seuraavia periaatteita ja käytäntöjä:

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja



liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

3

Tonteille 54001/1 ja 54003/1 vastaisuudessa toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen. Siltä osin kuin autopaikat eivät tontin 54001/1 osalta ole laitoksen kapasiteetin rajallisuuden vuoksi sijoitettavissa laitokseen, autopaikat sijoitetaan tontille.

Varauksensaaja vastaa osaltaan myös siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Varauksensaaja vastaa kaikista tonttien 54001/1 ja 54003/1 autopaikkojen sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat



omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskeva ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutussopimuksiin.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään ennen ensimmäisenä toteutettavan tontin rakennusluvan hakemista, kuitenkin viimeistään 31.12.2014 mennessä, selvityksen tonttien 54003/1 ja 54001/1 edellyttämien autopaikkojen järjestämisestä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli varauksensaajan hankkeiden velvoiteautopaikat eivät ole sijoitettavissa edellä mainituin osin mainittuun pysäköintilaitokseen tai tonttiosasto ei muusta perustellusta painavasta syystä hyväksy mainittua selvitystä.

Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, em. pysäköintilaitoksen korotus tulee saattaa valmiiksi 31.12.2016 mennessä.

4

Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, että hankkeiden suunnittelu ja toteutus tapahtuu tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen tontille 54003/1 toteutettavan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettei tontin läheisyyteen sijoittuvan metroaseman tai metroluokituksen toiminta tontin rakentamisen johdosta esty tai häiriinny. Kaikista metroaseman käyttöön ja metroluokenteeseen mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa hyvissä ajoin etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

5

Varausalueille 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 päättää.

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.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää poikkeamispäätöstä ja/tai voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös, asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tontteja väliaikaistarkoituksiin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

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 päättymään kesken varausajan.

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

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Lopuksi lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2013 varata Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle asuinkerrostalotontit 54008/5-7 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Samalla kaupunginhallitus päätti varata Alkuasunnot Oy:lle nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja varten asuinkerrostalotontit 54008/8 ja 54009/2. Kyseisten tonttien varausehtojen mukaan varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa tutkimaan kyseisten tonttien toteuttamista ns. vähäautoisina hankkeina.

Varauksensaajat ovat kevään 2013 aikana etsineet kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin kanssa ratkaisuja tonttien velvoiteautopaikkojen järjestämiseksi. Selvitysten yhteydessä parhaaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut sijoittaa po. asuntohankkeiden autopaikat tonttien läheisyyteen Retkeilijänkadun pohjoispuolelle sijoittuvaan olemassa olevaan pysäköintilaitokseen, joka on Rastilankallion pysäköinti Oy:n omistuksessa.

Suunnitteilla olevien kortteleihin nrot 54008 ja 54009 sijoittuvien kerrostalohankkeiden autopaikkatarve on yhteensä noin 46



autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen korotuksen yhteydessä autopaikkoja syntyisi kuitenkin yhteensä noin 84 kpl. Koska pysäköintilaitoksen omistajalle ei saa tulla autopaikkojen lisärakentamisesta kustannuksia, ylimääräisille autopaikoille tulisi löytää käyttäjät.

Tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, tasken aluerakentamisprojektin ja Fira Oy:n välisissä neuvotteluissa on noussut esille mahdollisuus tutkia rakentamattoman liike- ja toimistorakennusten tontin 54003/1 sekä matkailua palvelevien rakennusten tontin 54001/1 muuttamista asuinkäyttöön. Kyseiset tontit ovat olleet vuosia tyhjiällä eikä niille tonttiosaston arvion mukaan ole todennäköisesti kysyntää myöskään tulevaisuudessa. Näille tonteille toteutettavat asuntohankkeet voisivat sijoittaa velvoiteautopaikkansa korotettavaan pysäköintilaitokseen.

Fira Oy pyytää, että kaupunki varaisi sille edellä mainitut elinkeinotarkoituksiin nykyisellään kaavoitetut tontit 54003/1 ja 54001/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemukseen sekä neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että tontti 54003/1 varattaisiin Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta sekä vapaarahoitteisten senioreille ja vanhuksille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 54001/1 esitetään puolestaan varattavaksi Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja välimuodon asuntotuotantoa sekä sääntelemätöntä asuntoa varten. Mainituille tonteille voitaisiin alustavan arvion mukaan rakentaa yhteensä noin 250 asuntoa. Fira Oy vastaisi varausehtojen mukaan mm. olemassa olevan pysäköintilaitoksen korottamisen edellyttämistä toimenpiteistä kokonaisvastuuperiaatteella.

Esittelijä pitää varausta tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana. Varaus mahdollistaisi liikenteellisesti erinomaiselle paikalle lisää asuntorakentamista arviolta yhteensä noin 15 000 k-m² (noin 190 as). Varaus vastaa siten osaltaan kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistä koskeviin ilmastopoliittisiin tavoitteisiin. Varaus edistäisi merkittävästi vuosia tyhjiällä olleiden vaikeasti markkinoitavien elinkeino- ja kerrostalotonttien rakentumista ja mahdollistaisi siten Rastilan metroaseman ympäristön saattamisen lähes valmiiksi.

Esittelijä

Taustaa

Kaupunki on vuonna 2004 varannut Vuosaaren Rastilan metroaseman välittömään läheisyyteen ja Retkeilijäntkadun varteen sijoittuvat kortteleiden nrot 54008 ja 54009 toimitilatontit Avara Oy:lle mm. vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Varauksen tavoitteena oli voimassa olleen asemakaavan muuttaminen siten, että tontit voidaan



ottaa asuinkäyttöön. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena oli kortteliin nro 54010 sijoittuvaa Avara Oy:n pääkonttoria palvelevan autopaikkatontin muuttaminen toimitilatontiksi, jolle oli tarkoitus toteuttaa ko. yrityksen toimitilojen laajennus.

Edellä mainittu kaavamuutos nro 11685 tuli voimaan vuonna 2008. Kaavamuutoksessa uusien kerrostalokortteleiden nrot 54008 ja 54009 (yht. noin 5 700 k-m²) autopaikat on osoitettu sijoitettaviksi kortteliin nro 54010 osoitetun uuden toimitilahankkeen yhteydessä rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Näin ollen kaavaratkaisusta johtuen kerrostalotonttien toteuttaminen liittyy kiinteästi toimitilahankkeen toteuttamiseen.

Avara Oy on kuitenkin kaavan voimaantulon jälkeen vuoden 2011 alussa ilmoittanut luopuvansa kaavamuutoksella muodostettujen uusien kerrostalokortteleiden nrot 54008 ja 54009 toteuttamisesta. Samalla myös kortteliin nro 54010 suunniteltu nykyisen toimitilan laajentamista koskenut hanke raukesi.

Avara Oy:n luovuttua kerrostalotonttien toteuttamisesta kiinteistöviraston tonttiosasto on pyrkinyt löytämään tonteille toteuttajaa. Kortteleiden nrot 54008 ja 54009 kerrostalotonttien osalta keskeiseksi ongelmaksi on muodostunut tonttien autopaikkaratkaisu, joka edellyttäisi kortteliin nro 54010 sijoittuvan nykyisin rakentamattoman toimitilatontin rakentamista. Toimitilatontilla ei kuitenkaan ole vireillä olevaa hanketta ja sen rakentumiseen liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle asuinkerrostalotontit 54008/5-7 (yht. 4 100 k-m²) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Samalla kaupunginhallitus päätti varata Alkuasunnot Oy:lle nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja varten asuinkerrostalotontit 54008/8 ja 54009/2 (yht. noin 2 600 k-m²).

Varausehtojen mukaan varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa tutkimaan kyseisten tonttien toteuttamista ns. vähäautoisina hankkeina. Varauksensaajat ovat kevään 2013 aikana etsineet kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin kanssa ratkaisuja tonttien velvoiteautopaikkojen järjestämiseksi. Selvitysten yhteydessä parhaaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut sijoittaa po. asuntohankkeiden autopaikat tonttien läheisyyteen Retkeilijäntien pohjoispuolelle sijoittuvaan olemassa olevaan pysäköintilaitokseen, joka on Rastilankallion pysäköinti Oy:n omistuksessa.



Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää pysäköintilaitoksen korottamista yhdellä kerroksella, joka on osoittautunut alustavissa selvityksissä rakennusteknisesti mahdolliseksi. Varauksensaajat ovat neuvotelleet asiasta pysäköintiyhtiön kanssa. Pysäköintiyhtiön puolesta ei ole ilmennyt tässä vaiheessa estettä laitoksen korottamiselle. Edellytyksenä kuitenkin on, ettei pysäköintiyhtiölle aiheudu järjestelystä kustannuksia.

Kerrostalotonttien 54008/5-8 ja 54009/2 velvoiteautopaikkatarve on yhteensä noin 46 paikkaa. Pysäköintilaitoksen korottamisen johdosta uusia autopaikkoja syntyisi kuitenkin noin 84 paikkaa ja ylimääräisiä paikkoja syntyisi yhteensä noin 43 kpl, kun invapaikat sijoitetaan tonteille. Pysäköintiyhtiöllä ei ole näille tarvetta, joten ylimääräisille autopaikoille tulisi löytää käyttäjät.

Tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin ja Fira Oy:n välisissä neuvotteluissa on noussut esille mahdollisuus tutkia rakentamattoman liike- ja toimistorakennusten tontin 54003/1 sekä matkailua palvelevien rakennusten tontin 54001/1 muuttamista asuinkäyttöön. Kyseiset tontit ovat olleet vuosia tyhjiillään eikä niille tonttiosaston arvion mukaan ole todennäköisesti kysyntää myöskään tulevaisuudessa. Näille tonteille toteutettavat asuntohankkeet voisivat sijoittaa velvoiteautopaikkansa em. pysäköintilaitokseen. Tontit sijoittuvat Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle sekä Alkuasunnot Oy:lle nykyisellään varattujen kerrostalotonttien ja olemassa olevan pysäköintilaitoksen läheisyyteen. Tonttien 54003/1 ja 54001/1 toteuttaminen edellyttää nykyisen asemakaavan muuttamista tai vähintään poikkeamispäätöstä kaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta.

Hakemukset

Fira Oy pyytää 27.9.2013 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki varaisi sille osoitteeseen Retkeilijänkatu 1 sijoittuvan liike- ja toimistorakennusten tontin 54003/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontin ominaisuuksista johtuen tontti soveltuu heikosti normaaliin asumiseen, joten hakija esittää, että tontille rakennettaisiin seniori-/hoiva-asuntoja vanhuksille. Hakija on toimittanut hakemuksen ohessa Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatiman idealuonnoksen tontin 54003/1 mahdollisesta suunnitteluratkaisusta.

Edelleen Fira Oy pyytää 27.9.2013 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki varaisi sille osoitteeseen Karavaanikuja 2 sijoittuvan matkailutoimintaa palvelevien rakennusten tontin 54001/1 vapaarahoitteisten asuntojen ja liiketilojen suunnittelua varten. Hakija on toimittanut hakemuksen ohessa Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n



laatiman tontinkäyttösuunnitelman, jossa esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja tontin 54001/1 mahdollisen asuinrakennuksen massoittelemalle.

Hakija perustelee hakemuksiaan mm. sillä, että tonttien 54003/1 ja 54001/1 muuttaminen asuinkäyttöön mahdollistaisi Firalles, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle nykyisellään varattujen, kortteleihin nro 54008 ja 54009 sijoittuvien asuntohankkeiden rakentamisen edellyttämien autopaikkajärjestelyiden toteuttamisen (pysäköintilaitoksen korotus). Tarkoituksena on, että Fira Oy ottaa vastuun pysäköintilaitoksen korottamisen edellyttämisestä toimenpiteistä. Hakija on hakemustensa ohessa toimittanut selvityksen mainittujen kortteleiden autopaikkojen järjestämisestä.

Hakemukset ja mainitut suunnitelmat sekä selvitykset ovat liitteenä nro 2.

Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot

Tontti 54003/1 on 7.11.2008 lainvoiman saaneessa asemakaavan muutoksessa nro 11685 osoitettu liike- ja toimistorakennuksia (K) varten. Tontin rakennusoikeus on 3 600 k-m² ja tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku on 11. Tontin pinta-ala on noin 590 m² ja osoite Retkeilijänkatu 1. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti 54001/1 on 13.1.1997 vahvistetussa asemakaavassa nro 10320 osoitettu matkailua palvelevia liikerakennuksia varten (KL-2). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä 2 - 5. Tontin pinta-ala on noin 3 670 m² ja osoite Karavaanikuja 2. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11685 kaavakartasta on liitteenä nro 3 ja kopio kaavamuutoksen nro 10320 kaavakartasta liitteenä nro 4.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että tonttien 54003/1 ja 54001/1 varaamisesta on neuvoteltu Fira Oy:n lisäksi kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin kanssa, jotka puoltavat varausta. Hakemuksiin sekä käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että kiinteistölautakunta esittäisi kaupunginhallitukselle, että tontit 54003/1 ja 54001/1 varattaisiin Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Esittelijä pitää tonttien varaamista Rastilan alueen kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisena. Tonttien 54003/1 ja 54001/1 muuttaminen pääosin asuinkäyttöön tiivistäisi yhdyskuntarakennetta ja



nopeuttaisi merkittävästi vuosia rakentamattomana olleiden elinkeinotoimintaan aikanaan suunniteltujen tonttien rakentumista. Tonttiosaston arvion mukaan tällaisille toimitilalonteille ei nykyisessä toimitilamarkkinassa ole kysyntää. Kaupungilla olisi näiden tonttien jälkeenkin tarjota tontteja Vuosaaren alueelta elinkeinotoimintaa varten. Tonttien 54003/1 ja 54001/1 muuttaminen asuinkäyttöön mahdollistaisi uusia asuntoja arviolta noin 190 kpl (yht. noin 15 000 k-m²).

Hakijan esittämät hankkeet mahdollistaisivat kokonaisratkaisun Rastilan metroaseman läheisyyteen sijoittuvan, vielä rakentamattomana olevan neljän korttelin velvoiteautopaikkojen järjestämiselle. Tämä edistäisi nyt varattaviksi esitettävien tonttien 54003/1 ja 54001/1 rakentumisen lisäksi merkittävästi myös useita vuosia rakentamattomina olleiden, kortteleihin nrot 54008 ja 54009 sijoittuvien kerrostalotonttien rakentumista. Viimeksi mainittuihin kortteleihin sijoittuvat asuntohankkeet ovat nyt edenneet rakennuslupavaiheeseen, jonka yhteydessä hankkeiden toteuttajien (Fira Oy, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Alkuasunnot Oy) tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle muun ohella selvitykset velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Autopaikkojen järjestäminen tonttikohtaisella pysäköinnillä ei ole mahdollista, vaan se edellyttää nyt puheena olevan autopakkojen kokonaisjärjestelyn toteuttamista.

Varattavaksi esitettävien tonttien 54003/1 ja 54001/1 sekä kortteleihin nrot 54008 ja 54009 sijoittuvien kerrostalotonttien velvoiteautopaikkojen järjestäminen sekä siihen liittyvä olemassa olevan pysäköintilaitoksen korottaminen on tarkoituksenmukaista antaa kokonaisvastuuperiaatteella yhden toimijan toteutettavaksi. Tällä tavoin autopaikkojen rahoituksen järjestämiseen sekä niiden toteuttamiseen liittyvät aikataulu ym. riskit sekä tarvittavat väliaikaiset autopaikkajärjestelyt ovat parhaiten hallittavissa.

Varausehdot

Metroaseman välittömään läheisyyteen sijoittuva tontti 54003/1 on pinta-alaltaan hyvin pieni, eikä esitetylle asuntohankkeelle ole osoitettavissa tontilta varsinaista piha-aluetta. Lisäksi tontin rakentamiselle luo haasteita mm. Itäväylän tuottama liikennemelu. Kyseinen tontti soveltuu siten heikosti esim. tavanomaiseen perheille suunnattuun asumiseen. Varauksensaaja olisi varausehtojen mukaan velvollinen toteuttamaan ko. tontin senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona. Rastilan ja Meri-Rastilan alueille sijoittuu nykyisellään paljon valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joten po. hanke on asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman tasapainottamiseksi tarkoituksenmukaista toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.



Tontille 54003/1 rakennettava rakennus sijoittuu metron liikennevirtojen äärelle, joten rakennuksen pohjakerrokseen tulisi sijoittaa asukkaiden palvelujen tuottamisen vaatimia tiloja ja/tai liiketiloja. Näiden tilojen määrä ja sijoittuminen määritellään tarkemmin tontin rakentamisen edellyttämässä poikkeamispäätöksessä tai kaavamuutoksessa.

Tontille 54001/1 voitaisiin alustavien varauksenhakijan teettämien arvioiden mukaan kaavoittaa rakennusoikeutta yhteensä noin 15 000 k-m², josta valtaosa tulisi asuntorakentamiseen. Edellä tontin 54003/1 osalta mainittuun viitaten tontin 54001/1 asuinrakennusoikeus voitaisiin esittelijän mielestä toteuttaa siten, että vähintään 30 % asuinrakennusoikeudesta toteutettaisiin Hitas- tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 70 % toteutettaisiin sääntelemättömänä vuokra- tai omistusasuntotuotantona. Myös tälle tontille on metroaseman läheisyydestä johtuen syytä toteuttaa asuntojen lisäksi myös liiketiloja tai muita asiakaspalvelun tiloja. Näiden määrä tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa.

Mahdollisten Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyn osalta noudatettaisiin nykyisin rakennusliikkeiden osalta käytössä olevaa menettelyä, jossa asuntojen myyntihinta määritetään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan rakennuskustannusarvioon perustuen.

Varauksensaaja vastaisi varausehtojen mukaan kortteleiden nrot 54001, 54003, 54008 sekä 54009 asuntohankkeiden edellyttämien autopaikkajärjestelyiden toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja olisi velvollinen sopimaan vaadittavasta olemassa olevan pysäköintilaitoksen korottamisesta Rastilankallion pysäköinti Oy:n sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 toteuttajien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen antamaan autopaikkojen järjestämisestä tonttiosastolle selvityksen viimeistään vuoden 2014 loppuun mennessä, ja autopaikkajärjestely tulisi saattaa loppuun viimeistään 31.12.2016, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita. Kaupungille varataan oikeus määrätä nyt esitettävä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli vuoden 2014 loppuun mennessä annettava selvitys osoittaa, ettei pysäköintilaitoksen korotukselle ole edellytyksiä.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli nyt varattavien tonttien toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös/kaavamuutos ei tule voimaan.

Nyt varattavien tonttien toteuttaminen asuntohankkeina edellyttää poikkeamispäätöstä ja/tai voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Näin ollen varausaika voisi olla jonkin verran tavanomaista pidempi ja varaus voisi olla voimassa 31.12.2016 saakka.



Muilta osin noudatettaisiin asuntotonttien varauksissa tavanomaisesti noudatettuja ehtoja.

Varauksensaajaksi esitettävästä

Fira Oy on vuonna 2002 perustettu rakennusliike, joka on aiemmin keskittynyt erityisesti hoiva- ja toimitilarakentamiseen. Yhtiö on siirtymässä asuntorakentamisen toimialalle. Kaupungin Fira Oy:lle ja sen yhteistyökumppanille alkuvuonna 2013 varaamat Rastilan kerrostalotontit 54008/5-7 ovat yhtiön ensimmäinen asuntohanke. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2012 noin 59 milj. euroa ja yhtiö on siten keskisuuri rakennusyhtiö, jollaisista on Helsingin rakennusalan markkinoilla puutetta.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettua varausta tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana. Varaus mahdollistaisi liikenteellisesti erinomaiselle paikalle lisää asuntorakentamista arviolta yhteensä noin 15 000 k-m² eli karkeasti noin 190 asuntoa vastaavan määrän. Varaus vastaa siten osaltaan myös kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistä koskeviin ilmastopoliittisiin tavoitteisiin. Varaus edistäisi merkittävästi vuosia tyhjiällä olleiden, vaikeasti markkinoitavien elinkeino- ja kerrostalotonttien rakentumista ja mahdollistaisi siten Rastilan metroaseman ympäristön saattamisen lähes valmiiksi. Varauksen mukainen hanke toteuttaisi myös kaupunginvaltuuston joulukuussa 2013 hyväksymän Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavan tavoitteita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemusasiakirjat
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11685 kaavakartasta
- 4 Kopio asemakaavamuutoksen nro 10320 kaavakartasta
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
- 6 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 62

Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle (Vuosaari, Meri-Rastila, tontti 54351/1)

HEL 2013-009830 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K4 T3, Ramsinniementie 14

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54351 tontin 1 (pinta-ala 8 230 m², osoite Ramsinniementie 14) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka 63 114 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 47 336 euroa.

(A1154-872)

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



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

Liitteet

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | Lisäehdot liite 1 |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Asemakaava nro 11720 |
| 4 | Tonttijakokartta |

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/To
Kv/Kmo
Kv/Ha
Taske
Stara
HKR

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54351 tontin 1 (pinta-ala 8 230 m², osoite Ramsinniementie 14) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 4 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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



Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka 63 114 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 47 336 euroa.

(A1154-872)

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

Tiivistelmä

TA-Asumisoikeus Oy:lle on varattu Vuosaaresta Meri-Rastilasta asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten asuinkerrostalotontti (AK) 54351/1.

Varsinaisten rakennustöiden aloittamiseksi hakija haluaa vuokrata tontin pitkäaikaisesti 1.4.2014 lukien.

Esittelijä

Hakemus

TA-Asumisoikeus Oy pyytää 10.1.2014 päivätyllä hakemuksella, että Vuosaaren Meri-Rastilassa sijaitseva tontti 54351/1 vuokrattaisiin sille pitkäaikaisesti 1.4.2014 lukien.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 54351/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2014 saakka asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Varauspäätöksessä on lisäksi mm. seuraavat ehdot:

- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.
- 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 taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Lyhytaikainen vuokraus ja lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 12.8.2013 (198 §) vuokrata tontin 54351/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2013 - 28.2.2014.

Lyhytaikaista vuokrausta on jatkettu ja muutettu maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 15.1.2014 (8 §) siten, että vuokra-aikaa on jatkettu 31.3.2014 saakka entisen 28.2.2014 sijaan. Lisäksi vuokralaiselle on myönnetty oikeus omalla riskillä aloittaa maanrakennustyöt 1.2.2014 lukien.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vuosaaren Ramsinranta III:n asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11720 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2011 ja se on saanut lainvoiman 15.4.2011. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 54351/1, jonka kaavan mukainen rakennusoikeus on 4 150 k-m². Tontin pinta-ala on noin 8 230 m² ja tonttitehokkuus 0,5. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.11.2013. Tonttia koskee tonttijako nro 12337, joka on hyväksytty 7.10.2013.

Tontin 54351/1 autopaikat tulee pääosin sijoittaa rakennuksen pohjaitai kellarikerrokseen. Asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite on 1 ap / 95 k-m².

Sijaintikartta on liitteenä nro 2, asemakaavakartta liitteenä nro 3 ja tonttijakokartta liitteenä nro 4.

Hankkeen tiedot

Tontille on suunnitteilla 3 kpl asuinkerrostaloja, joihin tulee yhteensä 51 asuntoa. Asuntojen koot vaihtelevat 51,5 m² - 83,0 m². Asuntojen keskipinta-ala on noin 70 m².

Autopaikkavaatimus AK-korttelialueella on 1 ap/95 k-m² = 44 ap. Autopaikkoja on yhteensä 47, joista kellareissa on 33 ap. Pihoilla on 4 tai 5 autopaikkaa.

Rakennuslupa, suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 3.12.2013, ja asunto-osastolla on kirjattu tiedot rakennushankkeesta 25.9.2013.



Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleen vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Maaperätiedot

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013 (404 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan korttelin 54351 tontin 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Asuntotonttien 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 (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

Tontin maanvuokra

Tontin vuosivuokra lasketaan toteutettavan rakennusoikeuden ja edellä mainittujen kaupunginvaltuuston päätösten mukaan, jolloin tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:



Tontti	K-m ²	e/ k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1901	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1901	alkuvuosi- vuokra alennuksella (80 %) euroa
54351/1	4 150	25	475	4 150	78 892	63 114

(4 150 x 25 x 4 %) x 19,01 x 80 %

Rakennusluvan mukaan tontilla 54351/1 rakennusoikeutta käytetään 4 150 k-m². Maanvuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Rekisteritietoja vuokralaisesta

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lisäehdot liite 1
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava nro 11720
- 4 Tonttijakokartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/To
Kv/Kmo
Kv/Ha
Taske
Stara
HKR

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 1

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 15.01.2014 § 8

HEL 2013-009830 T 10 01 01 02



Kiinteistökartta K4 T3, Ramsinniementie 14

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa TA-Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin nro 54351 tontin 1 lyhytaikaista vuokrausta (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 12.8.2013, 198 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1154-864

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54351 tontti 1 (pinta-ala 8 228 m², osoite Ramsinniementie 14)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra-aika

1.9.2013 - 31.3.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

1.2.2014 alkaen 5 260 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.2.2014 alkaen. Lisäksi vuokra-aikaa jatketaan 31.3.2014 saakka entisen 28.2.2014 sijaan.



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

2

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 12.8.2013 (198 §) mukaisia ehtoja.

12.8.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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



§ 63

Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäytösopimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama, Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päätti tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun



kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykymuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi E kohta seuraavasti:

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykymuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida



tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 3 Maankäyttösopimus, Helsingin kaupunki ja Skanska Talonrakennus Oy
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
- 6 Havainnekartta alueen nykytilanteesta

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto

Kiinteistövirasto, tonttiosasto
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksista A, D ja E
Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta B

Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta C
Kaupunginhallitus
ELMU ry ehdotuksista A, D ja E
ELMU ry ehdotuksesta B

ELMU ry ehdotuksesta C

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1
Liite 3
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 3
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

A



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päättäneen tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuotos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen



ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

Tiivistelmä

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100.

Skanska ja Helsingin kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kiinteistökaupan esisopimus koskee asemakaavan muutoksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Esisopimuksen kohteena olevat tontit myydään vaiheittain Skanskalle tai sen perustamille yhtiöille käypään markkinahintaan ja niiden yhteenlaskettu kauppahinta on arviolta vähintään noin 35,74 milj. euroa. Tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että esisopimuksessa mainitut edellytykset täyttyvät.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturi-rakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturi-rakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä ”Elmu”). AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä.



Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla 20176/17 sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdon siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita, eikä kaupunginvaltuuston hyväksymä tämänhetkinen investointiraami mahdollista konepajahankkeen toteuttamista. Näin ollen Elmulle joudutaan järjestämään korvaavat tilat muualta. Asiaa koskeva periaatepäätös on sisällytetty päätösehdotukseen.

Esittelijä

Varauspäätös ja sen jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2010 (834 §) varata Skanskalle liitepiirroksessa "Varausaluekartta 26.5.2010" osoitetun pinta-alaltaan noin 10 085 m²:n suuruisen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 20 osa-alueen varauspäätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä nro 5.

Kiinteistölautakunta päätti 7.2.2013 (58 §) jatkaa edellä mainittua varausta 31.12.2013 saakka entisin ehdoin.

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen sijoittuu tällä hetkellä pääasiassa telakka- ja teollisuuskäytössä oleva nk. Telakkarannan alue. Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Skanskan omistamasta tontista 20176/17. Skanska on 20.12.2012 ostanut Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä (jäljempänä "konkurssipesä") mainitun tontin siihen liittyvine rakennuksineen. Kaupunkikuvallisesti merkittävin tontilla sijaitseva rakennus on punatiilijulkisivuinen nk. konepajarakennus (noin 4 400 k-m²) vuodelta 1916.

Alueella on voimassa vuonna 1982 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 8418, jonka mukaan alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Telakkarannan alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12100, joka tähtää alueen maankäytön tehostamiseen ja kehittämiseen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä "STX") 30.6.2013 saakka ja



sen jälkeen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturirakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturirakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä "Elmu").

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m²:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

Havainnekartta alueen nykytilanteesta (Skanska omistaa nykyisin tontin 20176/17) on liitteenä nro 6.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

Telakkarannan alueella on vireillä Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotus nro 12100. Kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen. Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 hehtaarin suuruisen alueen ja se muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX:lle. Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on siten hajaantunut. Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.



Kiinteistölautakunta antoi 29.11.2012 (624 §) kaupunkisuunnittelulautakunnalle lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta puoltaen kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin. Kiinteistölautakunta totesi muun ohella, että asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Edelleen lautakunta totesi, että kaavamuutos edellyttäneen maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa ja ettei kaavamuutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

Erityisesti kiinteistölautakunta kiinnitti huomiota konepajarakennuksen saneerauskustannuksiin. Lautakunta totesi, että "nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia".

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä nro 4.

Kaavaehdotuksen ja varauspäätöksen toteuttamisen edellyttämät kiinteistö- ja muut järjestelyt sekä niiden tilanne

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä, ja pääosa kaavaehdotuksen alueelle sijoittuvista rakennuksista on tyhjillään. Sijainniltaan keskeisesti meren ääreen sijoittuvan alueen kehittämiseksi on suuri tarve.

Skanska on kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli



kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Asemakaavan muutoksen seurauksena Skanskan omistaman tontin arvo nousee merkittävästi, joten Skanskan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena on laadittu liitteen nro 3 mukainen maankäyttösopimus, joka on kaupungin osalta hyväksytty kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §).

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä 393 900 euroa. 166 700 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille konkurssipesältä 20.12.2012 osana tontin 20176/17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia ja kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin. Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m²:n suuruisen määräalan. Kyseinen määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 osoitettu pääosin yleisiksi katualueiksi.

Maankäyttösopimus siihen tehtävine vähäisine tarkistuksineen on tarkoitus allekirjoittaa Skanskan kanssa samassa yhteydessä kuin allekirjoitetaan jäljempänä tarkemmin esiteltävä Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Konkurssipesä ja kaupunki ovat 20.6.2013 allekirjoittaneet erillisen sopimuksen vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta. Mainittu sopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §). Sopimuksen mukaan vakaa hallintaoikeus lakkaa olemasta voimassa mainitun sopimuksen allekirjoituksin eikä kaupunki suorita konkurssipesälle tämän johdosta mitään vastiketta. Samalla kaupunki sitoutuu olemaan esittämättä konkurssipesää kohtaan mitään vaatimuksia, jotka koskevat vakaan hallintaoikeuden alaisella määräalalla olevien rakennusten ym. purkamista, määräalan siivoamista ja kunnostamista tai kyseisen määräalan maaperän puhdistamista.



Kiinteistöjärjestelyjen lähtökohtana on myös, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään viimeistään kaavamutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

Skanskan ja STX:n välisen esisopimuksen mukaan Skanska ostaa sopimuksessa määriteltujen kaupantekoodellytysten täytyessä 30.6.2014 mennessä STX:n Telakkarannan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden rakennuksineen ja hankkii tällä tavoin itselleen kaikki maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet. Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan STX:n vuokraoikeuden hankkiminen on eräs edellytys sille, että sopimuksen tarkoittamat tontit voidaan luovuttaa Skanskalle.

Asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisten AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että nykyisin ns. Nosturi-rakennuksessa toimivan Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä. Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdon siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemien ensimmäisten selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneerauskustannukset ovat yli 30 milj. euroa (alv. 0 %) ilman tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Skanskan tekemien suunnitelmataarkistusten ja kustannuslaskelmien mukaan saneerauskustannukset voitaisiin laskea noin 21 milj. euroon (alv. 0 %) ilman tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Taloudellisia edellytyksiä Elmun toimintojen sijoittamiseksi mainittuihin tiloihin ei ole, koska kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami ei mahdollista konepajahankkeen toteuttamista ja korkeat saneerauskustannukset edellyttäisivät tinkimistä kaupungin tuottotavoitteesta po. tilojen osalta. Näin ollen Elmulle joudutaan etsimään korvaavat tilat muualta.

Eräs mahdollinen vaihtoehto on Elmun toimintojen sijoittaminen Sörnäisten Suvilahden teräksiseen Kaasukelloon rakennettaviin tiloihin. Tätä mahdollisuutta on alustavasti selvitetty, mutta Elmu ei ainakaan tässä vaiheessa ole pitänyt sitä mahdollisena korvaavana vaihtoehtona.



Edellä mainitun perusteella asiassa esitetään tehtävän kaupunginvaltuuston periaatepäätös (päättösehdotus D), jonka mukaan kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elmun kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen Elmun huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan. Periaatepäätös on tarkoitus käsitellä kaupunginvaltuustossa samassa yhteydessä kuin käsitellään päätösehdotuksen A mukainen Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttösopimuksen ehtojen tarkistaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoitus muutettiin kulttuuritoimintoja varten varattavasta teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y/s) teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (PK/s). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saisi sijoittaa mm. palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten. Samalla tontille 5133/1 kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus väheni hieman (370 k-m²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta muutti kokouksessaan 10.12.2013 edellä mainittua asemakaavaosaston esittelijän esittämää käyttötarkoitusta (PK/s) teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueeksi (PYV/s). Kyseistä korttelialuetta koskevan muutetun määräyksen mukaan rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

Esittelijän näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus (PYV/s) on hyvin samankaltainen kuin alkuperäinen käyttötarkoitus (Y/s).



Toisaalta, mikäli kaupunginhallitus päättäisi muuttaa käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s), mahdollistaisi tämä varsin avoin käyttötarkoitus monen erityyppisen toiminnan sijoittamisen konepajarakennukseen, jolloin sen lopullinen käyttötarkoitus selviäisi vasta hankkeen rakennuslupasuunnitelmista.

Esittelijä katsoo, että ottaen huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoituksen vähäinen muutos ja sille osoitetun rakennusoikeuden pieni vähennys Skanskan omistaman tontin 20176/17 arvo ei päivitetystä kaavaehdotuksessa ole olennaisesti muuttunut. Tontin arvon muutos ei olisi olennainen myöskään siinä tapauksessa, että kaupunginhallitus päättäisi palauttaa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s). Näin ollen Skanskan velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ei ole aiheellista tarkistaa.

Maankäyttösopimukseen esitetään kuitenkin tehtävän pieni teknisluonteinen tarkistus johtuen Telakkarannan asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen käsittelystä muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ym. takia kaupunkisuunnittelulautakunnassa (päättösehdotus B).

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 (696 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvään maankäyttösopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

Skanska ja kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta nro 2 ilmeneviä kaupungin omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 20 sekä osin liikennealueesta 5 L 100 muodostuvia asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja. Myytävien tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m², josta yhteensä noin 19 250 k-m² on asuntokerrosalaa ja yhteensä noin



2 120 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Yhteensä 470 k-m² rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Esisopimuksen kohdissa 4.-4.1.2. on sovittu kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset, joiden täytyessä kaupunki ja Skanska tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin. Kauppojen ehdot perustuvat tällöin esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että

- Asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

- Konkurssipesän vakaa hallintaoikeus ja kaikki siihen perustuvat eri osapuolten vaatimukset päätetään esisopimuksen kohdassa 3.2. mainitulla tavalla.

- Skanska allekirjoittaa maankäytösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset ja noudattaa näissä asetettuja ehtoja.

- Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Tonttien luovuttamisen ja kauppahintojen maksamisen määräajat

Kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien Telakkarannan alueen tonttien rakentamisen on tarkoitus edetä kaakosta luoteeseen. Ensin luovutettaisiin siten määräala KTYA / s -tontista 5132/1. Mainitun määräalan rakennusoikeus on yhteensä noin 3 270 k-m², josta noin 2 550 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 250 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. 470 k-m² määräalan rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Edellytysten täytyessä ensimmäinen kauppa (määräala tontista KTYA / s 5132/1) tehtäisiin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 12100 voimaan tulosta. Kyseisen tontin kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.



Edellytysten täyttyessä seuraava kauppa (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1) tehtäisiin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ns. Nosturi-rakennus on siirtynyt kaupungin suoraan hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

Keskimmäinen AK-tontti 5131/1 on jaettu kahteen hankekokonaisuuteen (osa-alueet B1 ja B2) liitekartan nro 2 osoittamalla tavalla. Osa-alueen B1 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Osa-alueen B2 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. AK-tontin 5130/1 rakennusoikeus on yhteensä noin 8 100 k-m², josta noin 7 500 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 600 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

Omistus- ja hallintaoikeus AK-tontteihin 5130/1 ja 5131/1 siirtyisi Skanskalle heti kauppakirjan allekirjoituksin, ja AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluessa AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta. Viimeisen AK-tontin 5130/1 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinnan suorittamisesta.

Edellä kuvattu menettely on tarpeen, jotta Skanska saisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän omistus- ja hallintaoikeuden tontteihin. Tarvittaessa kaupunki vuokraisi lisäksi pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämät kadunalaiset määräalat kiinteistökauppojen yhteydessä esisopimuksen kohdasta 5.2. ilmenevällä tavalla. Kaupungin asema turvattaisiin AK-tontin 5131/1 osa-alueeseen B2 sekä AK-tonttiin 5130/1 parhaalle etusijalle vahvistettavilla kiinnityksillä mainittujen tonttien kauppahintojen maksamisen vakuudeksi. Vaihtoehtoisesti AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 ja osa-alueen B2 sekä AK-tontin 5130/1 kauppakirjat voitaisiin tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa, jolloin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksettaisiin ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi kaupanteossa.



Tonttien valmistumisen määräajat

Telakkarannan alueen tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että ns. Nosturi-rakennus siirtyy kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi-rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirrettäisiin viivästyä vastaavalla määrällä.

Esittelijän mielestä tonttien valmistumisen aikataulua voidaan pitää varsin realistisena ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Mikäli tonttien valmistumisen aikataulua tiukennettaisiin, lisäisi se tarpeettomasti asuntojen kysyntään liittyvää riskiä. Edelleen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturi-rakennus).

Kaupungilla olisi lisäksi esisopimuksen kohdasta 4.3. tarkemmin ilmenevällä tavalla oikeus perustellusta syystä myöntää edellä mainittuihin kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Perusteltuna syynä voitaisiin pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei kuitenkaan katsottaisi sellaiseksi syyksi, jonka perusteella Skanskalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Edellä mainittua ehtoa voidaan esittelijän mielestä pitää hyväksyttävänä, koska näin koko Telakkarannan alueen tonttien toteuttamiseen saadaan tarvittavaa liikkumavaraa. Tämä on myös kaupungin edun mukaista, sillä kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli niille toteutettavien asuntojen keskimääräinen myyntihinta ylittää tietyt raja-arvot (ks. esisopimuksen kohta 4.5.1.).

Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta



Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien hinnoittelu on kaksijakoinen. Tonttien kiinteät vähimmäismyyntihinnat perustuvat käypiin mutta maltillisiin markkinahintoihin, jotka on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antamalla arviolausunnolla. Tonttien toteutuksen aikataulu on kuitenkin varsin pitkä, joten alueella tapahtuva mahdollinen tonttimaan arvon kohoaminen, suhdannevaihtelut sekä niiden asuntojen hintoihin heijastuvat vaikutukset on pyritty huomioimaan määrittelemällä tonteille tietty mahdollisesti perittävä lisäkauppahinta. Edellä mainitun perusteella tonttien kauppahintaneuvotteluissa on päädytty seuraaviin hintoihin:

Suunnitellun KTYA / s-tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 600 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7 000 euroa / as-m².

Suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Suunnitellusta AK-tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 euroa / k-m², pois lukien KTYA / s-tontilla 5132/1 (alue A) sijaitseva rakennus nro 11 (ns. Messinkivalimorakennus), jonka rakennusoikeuden hinta on 600 euroa / k-m². Kyseinen rakennus on kaavassa määrätty suojeltavaksi.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyisi edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa perittäisiin kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn



rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille rakennettavat asunnot tulee esisopimuksen ehtojen mukaan tarjota ensisijaisesti kuluttajien ostettaviksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska olisi lisäksi velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta. Tonttien lisäkauppahinnan maksamisesta on kerrottu tarkemmin esisopimuksen kohdassa 4.5.1.

Edellä mainitun perusteella esisopimuksen tarkoittamien tonttien kauppahinnaksi muodostuisi kokonaisuudessaan vähintään noin 35,74 milj. euroa (määräala suunnitellusta KTYA / s-tontista 5132/1 4,56 milj. euroa, suunniteltu AK-tontti 5131/1 17,2 milj. euroa ja suunniteltu AK-tontti 5130/1 13,98 milj. euroa). Näin ollen tonttien myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Skanskan toteutusvelvollisuudesta yleisesti sekä esisopimuksen toteutusvarmuudesta

Kaikki kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit on tarkoitus toteuttaa rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska olisi velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Skanska olisi lisäksi velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Esisopimuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin. Esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki olisi oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa, mikäli Skanska kieltäytyisi esisopimuksessa kuvatun järjestelyn toteuttamisen edellyttämien kiinteistökauppojen tekemisestä tai muuten rikkoisi esisopimuksen ehtoja. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavan sopimussakon määrä olisi 10 % kulloisestakin tontin kauppahinnasta.



Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä olisi, että Skanska luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Lisäksi edellä mainitut tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi vahvistettavat kiinnitykset turvaavat kaupungin asemaa.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Tonttien luovutusehtojen mukaan niille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että kaupungilla olisi harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin KTYA / s-tontilla 5132/1 sijaitsevan rakennuksen nro 14 (ns. Saharakennus) teknisestä arvosta kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen tilat toimintaansa varten. Tällöin rakennusta varten muodostettaisiin oma tarkoituksenmukainen tontti, jonka kaupunki vuokraisi erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli kaupunki ei olisi 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, voisi Skanska menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin kaupunki vuokraisi rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittuun rakennukseen on kaavailtu sijoitettavan kaupungin merellisyyttä korostavaa toimintaa, mahdollisesti esimerkiksi Helsingin merellisyyteen ja merelliseen historiaan liittyviä näyttelytiloja sekä kahvilatiloja. Ulkopuolinen kiinnostus mainittua rakennusta kohtaan tullaan jatkossa selvittämään.

Nosturi-rakennuksen siirtyminen kaupungin vapaaseen hallintaan ja esisopimuksen raukeaminen AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta



Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki neuvottelee ja pyrkii sopimaan Elmun kanssa sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Näin ollen kaupunki ei sopimusoikeudellisesti sitoudu siihen, että Nosturi-rakennus vapautetaan viimeistään Elmun nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättyessä tai tätä aikaisemmin. Asiassa esitetään kuitenkin tehtävän erillinen periaatepäätös, jonka sisältöä on selostettu tarkemmin edellä.

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että mikäli Nosturi-rakennus ei olisi 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan ja ellei osapuolten välillä toisin sovittaisi, raukeaisi esisopimus AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta. Tällöin kaupungilla olisi mainitussa tilanteessa oikeus menetellä näiden tonttien osalta parhaaksi katsomallaan tavalla, eikä osapuolilla olisi oikeutta vaatia toisiltaan korvauksia. Mainitussa tilanteessa kaupunki olisi velvollinen erikseen tehtävällä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin / -tontit (AK) esisopimuksen kohdassa 4.4. tarkemmin mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

Skanska vastaisi kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja tarvittavissa määrin sedimenttien puhdistamisesta esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella sen ostaessaan.

Esisopimuksen lähtökohtana on, että Skanska suorittaisi tarvittavat viranomaispäätösten edellyttämät pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteet talonrakentamisen yhteydessä esisopimuksen tarkoittamien alueiden osalta myös siltä osin kuin ne kuuluvat kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaisi Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.

Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja olisi velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaisi edellä mainituista myös siltä osin kuin



ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, jotka kuuluvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on määriteltä kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa nro 5.

Skanskalla olisi kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella oikeus hakea Nosturi-rakennuksen purkulupaa. Rakennuksen purkuoikeuden Skanska saisi, kun AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten.

Kaupunki vastaisi Nosturi-rakennuksen purkukustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat sen puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalla alueella. Mikäli purkukustannukset kohdistuvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalla alueella, vastaisi Skanska tältä osin purkukustannuksista. Tarkemmin Nosturi-rakennuksen ym. mahdollisesti purettavien rakennusten purkuasiaa on selostettu esisopimuksen kohdassa 5.4.

Esisopimuksen voimassaolosta

Esisopimus olisi voimassa siihen asti, kunnes siinä tarkemmin kuvattuja järjestelyjä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei esisopimuksessa mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla olisi seuraamuksista oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaika, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään. Tarkemmin esisopimuksen voimassaolosta ja siirtokelpoisuudesta on mainittu sopimuksen kohdassa 6.

Työryhmä tutkimaan Elmun sijaintikysymystä

Esittelijä toteaa, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykymuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia



tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi. Tarkasteltavina vaihtoehtoina tulee tutkia mm. Telakkarannan Konepajakiinteistö, Jätkäsaaren Bunkkeri sekä Suvilahden vanha teräskaasukello ja muut mahdollisesti esille nousevat tilaratkaisut. Selvitys tulee laatia kuluvan vuoden aikana siten, että asiaa koskevat päätökset voidaan tehdä ennen po. esisopimuksen toteuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 3 Maankäytösopimus, Helsingin kaupunki ja Skanska Talonrakennus Oy
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Kaupunginhallituksen varauspätös, 28.6.2010 (834 §)
- 6 Havainnekartta alueen nykytilanteesta

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto

Kiinteistövirasto, tonttiosasto
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta A
Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta B

Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta C
Kaupunginhallitus
Skanska Talonrakennus Oy
ehdotuksesta D
ELMU ry

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1
Liite 3
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 3
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Kiinteistölautakunta 23.01.2014 § 47

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

09.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 64

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Haagan Kivihaantie 1 ja 6:n tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kiinteistökartta G5 P1, Kivihaantie 1 ja 6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 29202/2 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 29201/1 sekä katualueen. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Kivihaantie 1:lle ajaksi 1.2.1964 - 31.12.2025.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 252 k-m². Kaupungin omistaman tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m² ja yksityisen omistuksessa olevan tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m².

Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti tontin 29201/1 vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin 29202/2 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(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 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 12.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 29202/2 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 29201/1 sekä katualueen. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Kivihaantie 1:lle ajaksi 1.2.1964 - 31.12.2025.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 252 k-m². Kaupungin omistaman tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m² ja yksityisen omistuksessa olevan tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m².

Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti tontin 29201/1 vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin 29202/2 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239 31.1.2013 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.11.2013 lähettää 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä Risto Rautavan tekemän vastaehdotuksen mukaisesti muuttaa asemakaavamerkinnot ja -määräykset kohdan "Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti." kuulumaan seuraavasti: "Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti."

Lisäksi poistettiin liitteenä ollut havainnekuva ja päätettiin, että ikkunat tulee toteuttaa ulkonäöltään alkuperäistä vastaavina.

Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta velvoitti kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään käytössä olevien suojelumääräyksien tarkoituksenmukaisuuden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuinkerrostalotontille alueen luonteeseen sopivien uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle rakennukseen sopeutuvien ullakkoasuntojen rakentamisen. Samalla suojellaan asemakaavamääräyksellä Kivihaantie 6 asuinrakennus. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 252 k-m²."

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 12.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta



Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 21.01.2014 § 22

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotus koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tonttia 1, korttelin 29202 tonttia 2 ja katualuetta. Tontit sijaitsevat osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6.

Tontilla 29201/1 on neljä asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo, joka on rakennettu 1965. Tontilla 29202/2 on kolme asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo sekä yksikerroksinen autotalli, jotka on rakennettu 1961.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuinkerrostalotonteille uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle ullakkoasuntojen rakentamisen. Kivihaantie 6 asuinrakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12239 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 148



06.02.2014

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi asiasta seuraavan lausunnon:
Asemakaavan muutoksessa nro 12239, Kivihaantie 1 ja 6 tulee huomioida pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2013 § 366

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Ksv 0740_26, Kivihaantie 1 ja 6, karttaruutu G5/P1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.11.2013 päivätyn 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

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

Lautakunta päätti myös muuttaa liitteessä 3 ja 4 kohdassa "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" kohta: "Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen



rakennustavan mukaisesti.” kuulumaan seuraavasti: ”Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.”

Ikkunat tulee toteuttaa ulkonäöltään alkuperäistä vastaavina.

Lautakunta päätti edelleen, että liite 5 Havainnekuva poistetaan.

Samalla lautakunta päätti velvoittaa virastoa selvittämään käytössä olevien suojelumääräyksien tarkoituksenmukaisuuden.

Käsittely

12.11.2013 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Haagan Kivihaantie 1 ja 6 tonttien asemakaavan muutosehdotus (nro 12239).

Esitän seuraavat muutosehdotukset:

Liitteessä 3 ja 4 muutetaan kohdassa ” Asemakaavamerkinnot ja -määräykset” kohta: ”Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.” kuulumaan seuraavasti: ”Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.”

Liite 5 Havainnekuva poistetaan.

Ikkunat tulee toteuttaa ulkonäöltään alkuperäistä vastaavina.

Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta velvoittaa virastoa selvittämään käytössä olevien suojelumääräyksien tarkoituksenmukaisuuden.

Kannattajat: Matti Niiranen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä vastaehdotuksen.

05.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279
paivi.sarmaja(a)hel.fi



06.02.2014

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 24.6.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1108-00/13, Haaga, Kivihaka.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6 (29201/1 ja 29202/2). Kivihaantie kulkee tonttien välistä.

Tonteille on suunnitteilla lisärakentamista. Kivihaantie 6 ullakolle on tavoitteena rakentaa ullakkoasuntoja, purkaa pihalla oleva autotalli ja rakentaa sen paikalle rivitalo. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan on tarkoitus osoittaa lisärakennus.

Kivihaantie 1 tontin viereisen viheralueen kalliolta valuu tontille hulevesiä, jotka täytyy ottaa huomioon rakennuksen ja tontin kuivatuksen suunnittelussa.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomauttamista asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.6.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.6.2013

Helsingin kaupunginmuseo lausuu Kivihaan korttelia 29201 tonttia 1 ja korttelia 29202 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutoksen



osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kahden tontin lisärakentaminen. Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle osoitetaan rakennusoikeus, joka mahdollistaa talon ullakon rakentamisen asunnoiksi. Lisäksi tontilla sijaitsevan autotallin paikalle on osoitettu rakennusoikeus rivitalolle. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan osoitetaan lisärakennusoikeus. Asemakaavalla suojellaan Kivihaantie 6 asuinkerrostalo.

Kivihaassa on voimassa alkuperäinen, vuoden 1959 asemakaava, joka toimi pohjana alueen rakentamiselle. Alue rakennettiin maastonmuotoja noudattaen pitkähköillä ja usein taitteisilla asuinkerrostaloilla. Kerrostalot ovat pääosin kolmi-nelikerroksia. Kivihaan rakennuskanta on pääosin peräisin 1960-luvulta ja siten alue on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen.

Kivihaantie 6:n suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo ja rakennus valmistui vuonna 1961. Rakennus sisältyy Haagan rakennukset ja arvotus - inventointiin vuodelta 1998, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ohjeellisenä noudatettavaksi alueen asemakaavojen muutoksissa. Inventoinnissa rakennus on arvotettu luokkaan 3. Rakennukselle on annettu asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintä sr-2 ja suojelumääräys: "Kaupunkikuvallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä." ja "Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti." Kaupunginmuseo katsoo, että suojelumääräys on asianmukainen.

Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle esitetään kaavaluonnoksessa suojelun lisäksi myös rakennusoikeuden korotusta niin, että ylin kerros eli nykyinen ullakko, on mahdollista muuttaa asuinkerrokseksi. Rakennuksessa on pulpettikatto. Kaupunginmuseo katsoo, että suojeltavan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa rakennuksen arvojen ja sen tulevan suojelun suhteen. Korottaminen merkitsisi muutoksia rakennuksen katon muotoon, uusia aukotuksia ja mahdollisesti myös parvekkeiden tai terassien rakentamista. Muutostyö on museon näkemyksen mukaan sellainen toimenpide, joka muuttaisi rakennuksen ominaispiirteitä olennaisesti. Näin ollen museo ei voi puoltaa rakennuksen ylimmän kerroksen muuttamista asuinkäyttöön asemakaavassa. Museo katsoo kuitenkin, että ylimmän kerroksen



asuntojen laajentaminen ullakotilaan kattoa korottamatta on mahdollista.

Kivihaantie 6:n tontilla sijaitsevan autotallin paikalle esitetään kaavassa uuden rakennusalan paikka. Rakennusala on esitetty sijoitettavaksi rakennuksen pääty katuun päin. Tämä on kuitenkin vastoin alueen alkuperäisen asemakaavasta johdetun rakentamisen periaatteita. Kaupunginmuseo katsoo, että tontilla tulee tutkia rakennuksen sijoittamista kadun suuntaisesti, mutta kuitenkin niin, että rakennus ei tule kiinni katuun vaan väliin jää istutusvyöhyke.

Kivihaantie 1 tontilla sijaitseva nelikerroksinen asuinkerrostalo valmistui vuonna 1965. Sen suunnitteli arkkitehti Eija Saijonmaa. Kaavaluonnoksessa tontille esitetään rakennuksen jatkoksi lisärakennusoikeus nelikerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennus ei tule kuitenkaan kiinni olemassa olevaan taloon vaan uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen väliin jää tilaa. Rakennukselle ei ole esitetty suojelutavoitteita inventoinnissa eikä kaupunginmuseo näe estettä uudelle rakennusoikeudelle.

Muilta osin kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi



§ 65

Asuinrakennusten tontin (A) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaari 40:lle (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47352/2)

HEL 2013-007634 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 T1, Kivikonkaari 40

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) 4856/4965-osaa ja Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaari 40:lle (Y-tunnus 2601941-2) 109/4965-osaa Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) korttelin nro 47352 tontista nro 2 (osoite Kivikonkaari 40, pinta-ala 3 690 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.2.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 4 856 euroa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja monitoimitilan osalta 109 euroa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin täysimääräisestä asuintilojen 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 vuokra on 31.12.2014 saakka 75 508 euroa, jolloin ajalta 16.2.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 66 070 euroa.

Tontin lyhytaikainen vuokraus (MaPtl 9.1.2014, 5 §) merkitään päättyväksi 15.2.2014.

(A1147-857)

Esittelijä



osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimuksen ehdot
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta
- 5 Tonttijakokartta
- 6 Kehittyvä kerrostalo -lisäehdot

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 6

Kv/Hallinto-osasto

Liite 1

Kv/Tonttiosasto

Liite 1

Kv/Kaupunkimittausosasto

Liite 1

HKR/Palveluosasto

Liite 1

Kaupunginkanslia/Talous- ja
suunnitteluosasto

Liite 1

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) 4856/4965-osaa ja Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaari 40:lle (Y-tunnus 2601941-2) 109/4965-osaa Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) korttelin nro 47352 tontista nro 2 (osoite Kivikonkaari 40, pinta-ala 3 690 m²) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.2.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 4 856 euroa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja monitoimitilan osalta 109 euroa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.



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

Tontin täysimääräisestä asuintilojen 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 vuokra on 31.12.2014 saakka 75 508 euroa, jolloin ajalta 16.2.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 66 070 euroa.

Tontin lyhytaikainen vuokraus (MaPtl 9.1.2014, 5 §) merkitään päättyväksi 15.2.2014.

(A1147-857)

Tiivistelmä

Kivikonkaaren eteläosaan rajoittuvalle rakentamattomalle alueelle on suunniteltu kahden asuinkerrostalotontin, niiden yhteisen suurpihan ja LPA-tontille sijoittuvan pysäköintitalon kokonaisuus. Helsingin Kehittyvä kerrostalo -projektiin kuuluvan hankkeen tavoitteena on kehittää energiatehokasprimääripihi kerrostalo. Sähköä säästävien ratkaisujen lisäksi asunnot, yhteissauna ja kerhotila varustetaan pellettitakoilla. Asemakaavassa LPA-tontille osoitettu monitoimitila toteutetaan asuntotontille. Prip-hankkeen ensimmäisen vaiheen talot ovat rakenteilla viereisessä korttelissa.

Tontin maanrakennustyöt ovat käynnistyneet ja nyt tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 16.2.2014 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

TA-Asumisoikeus Oy pyytää hakemuksessaan 31.12.2013, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle asuintontin (A, kerrostalo) 47352/2 pitkäaikaisesti helmikuusta alkaen (aluksi lyhytaikaisesti maanrakennus- ja louhintatöiden aloittamista varten).

Tontille 47352/2 on tarkoitus rakentaa yhteensä 61 asumisoikeusasuntoa.

Hakemus on liitteenä nro 2.

Varauspäätös



Kaupunginhallitus päätti 25.10.2010 (1156 §) varata TA-Rakennuttaja Oy:lle Mellunkylän Kivikosta asuntotontin (A) 47352/2 asuntorakentamista varten 31.12.2013 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään tontin varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista sekä varauksen mahdollisesta raukeamisesta ja lisääjän myöntämisestä määräaikoihin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoiman saaneen Vartiokylän ja Mellunkylän asemakaavan muutoksen nro 11860 mukaan tontti 47352/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 600 k-m². Suurin sallittu kerrosluku tontilla 47352/2 on V.

A-korttelialueella Kivikonkaareen ja Kivikontiehen rajoittuvissa asuinrakennuksissa saa katutasoon rakentaa asuntoon yhdistettävissä olevia työ- tai palvelutiloja enintään 50 m² asuntoa kohti. Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, tulee suunnitella ja rakentaa pihan pelastustiet, leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäisesti. Harraste- ja kokoontumistilat sekä jätehuollon tilat saa rakentaa tonttien yhteisiksi.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelissa nro 47352 saa rakennukseen sijoittaa aluetta palvelevan muuntamon.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa kerrostaloissa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on A-korttelialueella ja monikäyttötiloilla 1 ap / 100 k-m². Tontin autopaikat saadaan sijoittaa LPA-tontille 47352/1.

Tontti 47352/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 31.8.2013.

Sijaintikartta ja kartta ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Lyhytaikaiset vuokraukset



Tontti on ollut vuokrattuna lyhytaikaisesti TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2013 - 30.11.2013 (MaPtl 6.6.2013, 143 §) ja maanrakennus- ja louhintatöiden tekemistä varten ajalle 1.2.2014 - 1.5.2014 (MaPtl 9.1.2014, 5 §).

Hanke ja suunnitelmat

Tontille 47352/2 rakennetaan valtion korkotuettuja asumisoikeusasuntoja.

Tontille 47352/2 on tarkoitus rakentaa yhteensä 61 asumisoikeusasuntoa. Lisäksi hankkeeseen kuuluu korttelin nro 47352 tonttien nrot 2 ja 3 yhteinen pysäköintirakennus. Hanke on jatkoa Kivikon korttelin nro 47353 tonttien nrot 1-3 hankkeille, jotka ovat tällä hetkellä rakenteilla. Kohteiden arkkitehti, Helin & Co Arkkitehdit, on valittu neuvottelumenettelyllä ja pääurakoitsija, Rakennusliike Reponen Oy, urakkakilpailulla. Kohteet sisältyvät Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.

Autopaikkatontille 47352/1 ja asuntotontille 47352/2 on annettu rakennuslupapäätökset 17.12.2013 (lupatunnukset 47-2427-13-A ja 47-2428-13-A). Hankkeelle on myös annettu ARA:n osapäätös 10.12.2013.

Rakennussuunnitelmat

Kiinteistöviraston tonttiosasto on tutkinut rakennussuunnitelmat (MaPtl 5.7.2013, 174 §).

Helin & Co Arkkitehdit Oy:n laatimien piirustusten mukaan tontille rakennetaan kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden asuinkerrosala on 4 856 k-m². Edelleen tontille rakennetaan asumista palvelevia tiloja 638 k-m².

Korttelin nro 47352 rakennusoikeus on tonttijaossa jaettu kaavasta poiketen siten, että tontilta 47352/3 on siirretty 200 k-m² tontille 47352/2. Tontin 47352/2 kokonaisrakennusoikeus on siten 4 800 k-m² ja se ylittyy 56 m²:lla.

Lisäksi kaavassa LPA-tontille 47352/1 sijoitettu monitoimitila 100 k-m² rakennetaan tontille 47352/2 (109 k-m²).

Tonttijakokartta on liitteenä nro 5.

Energiaselvitys

Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleet energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaiset



energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka). Laki rakennusten energiatodistuksista muuttui vuonna 2013.

Tontin maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätti 29.8.2012 (237 §) vahvistaa tontin 47352/2 vuokrausperusteet 31.12.2075 saakka.

Vuokrausperusteiden mukaan asuinrakennusten tontin 47352/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Edelleen niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa. Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti 47352/2	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1901)	alkuvuosivuokra e 80 % (ind. 1901)
asuintilat	4 856	25	475	4 856	92 313	73 850
monitoimitila	109	25	475	109	2 072	1 658
yhteensä					94 385	75 508

$[(4\,856 \times 25 \times 4\%) \times 19,01 + (109 \times 25 \times 4\%) \times 19,01] \times 80\%$

Tontin alkuvuosivuokra on siten 75 508 euroa vuodessa.

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 16.2.2014 - 31.12.2075.



Rekisteröinti

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaarta (y-tunnus on 2601941-2) ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin.

Lisäehdot

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin Kiinteistö Oy Helsingin Kivikonkaarta (y-tunnus on 2601941-2) on merkitty kaupparekisteriin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimuksen ehdot
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta
- 5 Tonttijakokartta
- 6 Kehittyvä kerrostalo -lisäehdot

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Hallinto-osasto

Kv/Tonttiosasto

Kv/Kaupunkimittausosasto

HKR/Palveluosasto

Kaupunginkanslia/Talous- ja
suunnitteluosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 6

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 09.01.2014 § 5

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



HEL 2013-007634 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 T1, Kivikonkaari 40

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunmäki) korttelin 47352 tontin 2 lyhytaikaista vuokrausta (ToMltp 6.6.2013, 143 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

A1147-822

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47352 tontti 2 (os. Kivikonkaari 40, pinta-ala 3 690 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.2.2014–1.5.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

7 260 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 1.2.2014 alkaen.



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

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Päätöksen perustelut

Kohteen rakentaminen ja suunnittelu on tarkoitus aloittaa 1.2.2014 maanrakennus- ja louhintatöillä.

05.07.2013 Lausunto annettu

6.6.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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



§ 66

**Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren
aloitusalueen (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue)
asuinkerrostalotonttien vuokrausperusteiksi (tontit 20810/1-2 ja 4,
20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4, 20820/2-4)**

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2, R3 ja 4

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta



voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutukseen.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen



elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 euroa / k-m² asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

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

3

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

4

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

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.



Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspäättös 28.1.2013 (139 §)
- 2 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 3 Tonttiluettelo

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Otteen liitteet

Liite 3
Liite 3

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.



Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:



1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 euroa / k-m² asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

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

3

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



4

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

Lisäksi lautakunta päättäneen todeta, että edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen (asemakaavan muutos nro 11770) asuntorakennusoikeus on kokonaisuudessaan yhteensä noin 250 000 k-m², joka tarkoittaa käytännössä asuntoja noin 6 400 helsinkiläiselle. Asuntorakentaminen on alkanut siellä vuoden 2010 lopulla ja jatkuu arviolta vuoteen 2017. Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle sijoittuville asuinkerrostalotonteille (AK) esitetään vuokrausperusteiden määrittämistä. Tonteilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuosina 2014 - 2016.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (Kvsto 8.12.2010, 281 §), alueen tonttimaan arvon nousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallisen k-m² -hinnan (hintatasossa 12/2013, ind. 1901) esitetään vaihtelevan ottaen huomioon eri rahoitus- ja hallintamuodot ollen asuintilojen osalta noin 665 - 836 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 532 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,66 - 3,35 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,13 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2018 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien



kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2018 saakka.

Lisäksi esitetään, että AK-tontit 20818/2, 20818/4 ja 20819/1 luovutetaan kaupunginhallituksen päätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaisesti sisällyttämällä tonttien maanvuokrasopimuksiin osto-optio. Tonttien kauppahinta perustuisi hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) laskettuna kerrosneliömetrihintaan 1 004 euroa.

Esittelijä

Alueen rakentaminen

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen on arvioitu kestävän 2020-luvun loppupuolelle. Jätkäsaareen kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavojen muutokset. Jätkäsaareen rakennetaan noin 0,9 miljoonaa k-m², josta asuntoja on noin 600 000 k-m². Koko alueelle valmistuu asunnot noin 16 000 helsinkiläiselle ja työpaikka noin 6 000 helsinkiläiselle.

Nyt puheena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueelle (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue, Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava). Kaava-alueen rakentaminen on alkanut ensimmäisten AK-tonttien osalta vuosina 2010 - 2013 ja sen rakentamisen on arvioitu kestävän vuoteen 2017 asti. Kaava-alueelle rakennetaan asuntoja noin 250 000 k-m² eli noin 6 400 asukkaalle.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata päätöksestä tarkemmin ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja ja/tai -kilpailuja varten 31.12.2014 saakka.

Kaupunginhallituksen varauspäätös olennaisilta osiltaan on liitteenä nro 1.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevien tonttien kokonaisasuinrakennusoikeus on tältä osin yhteensä noin 90 250 k-m², josta Hitas-asuntojen osuus on yhteensä noin 44 800 k-m², valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osuus yhteensä noin 22 370 k-m², asumisoikeusasuntojen osuus yhteensä noin 19 360 k-m² ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osuus yhteensä noin 13 080 k-m². Tontit 20819/4 ja 20820/3 on varauspäätöksen ehtojen mukaan varattu välimuodon asuntotuotantoon, joten niille voidaan toteuttaa joko Hitas-



omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Tätä ei ole eritelty yllä mainitussa laskelmassa.

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20810 tontin 2 asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen 31.12.2011 saakka. Kiinteistölautakunta on 22.3.2012 (185 §) ja 2.5.2013 (219 §) jatkanut varausta. Tontin varaus on päättynyt 31.12.2013. Varausta tultaneen edelleen jatkamaan entisin ehdoin.

Varauspäätöksen muutokset

Kiinteistölautakunta päätti 9.1.2014 (22 §) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi 28.1.2013 TA-Yhtymä Oy:lle varatun tontin 20814/1 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokratuotannosta asumisoikeustuotannoksi. Lisäksi TA-asumisoikeus Oy:lle varatun tontin 20814/2 varausehtoja muutetaan siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan asumisoikeustuotannosta valtion tukemaksi säännellyksi vuokra-asuntotuotannoksi. Vastaavasti varauksensaaja vaihtuu tonttien osalta päittäin TA-yhtymän sisällä siten, että tontin 20814/1 osalta varauksensaajaksi tulee TA-asumisoikeus Oy ja tontin 20814/2 osalta TA-Yhtymä Oy.

Esityksessä lähdetään siitä, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä esitetyn kiinteistölautakunnan esityksen.

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 (Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009. Asemakaavamuutoksen käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 250 000 k-m² sekä 12 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila-, palvelu- ym. toimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 170 000 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11770 on liitteenä nro 2.

Tonttien tiedot

Tontit, joille vuokrausperusteita esitetään, sekä niiden osoitteet, käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet ja pinta-alat on merkitty erilliseen tonttiluetteloon.

Tonttiluettelo on liitteenä nro 3.



Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 kyseiselle asemakaava-alueelle. Asemakaava-alueelle sijoittuvien tonttien maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, alueen tonttimaan arvon nousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 20800/1, 20804/1-3, 20805/2, 20806/1-2, 20807/2, 20808/3 ja 20809/1-3 sekä erityisasumisen tontit (AKS) 20019/5 ja 20809/1 seuraavasti:

- Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-omistusasuntojen, valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä mahdollisten asumisoikeusasuntojen osalta 33 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 42 euroa.

- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 20805/1, 20807/1 ja 20808/1-2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 42 euroa ja tontinluovutuksessa noudatetaan muutoin valtuuston ko. päätöksestä tarkemmin ilmeneviä luovutus- ja hinnoitteluperiaatteita (osto-optio).

- Alkuvuosialennuksen johdosta edellä päätösehdotuksen kohdissa 1 ja 2 mainittujen asuntotonttien (AK ja AKS) maanvuokrista peritään valtion tukemilla tonteilla 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Ko. tontit sijoittuvat Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) pääosin sen läpikulkevan



Hyvääntöivonpuiston itäpuolelle. Näiden tonttien rakentaminen on alkanut vuosina 2010 - 2013, ja osa hankkeista on jo valmistunut. Tässä esityksessä mainitut tontit sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle Hyvääntöivonpuiston länsi- ja eteläpuolelle, joten niiden sijainti ei olennaisesti eroa yllä mainittujen vertailun kohteena olevien tonttien sijainnista.

Edellä mainitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä 8.12.2010 (281 §) on kulunut jo yli kolme vuotta. Samassa ajassa Jätkäsaaren alue on rakentamisen myötä kehittynyt huomattavasti ja myös alueen tonttimaan arvo on noussut. Näin ollen esittelijä katsoo, että tuolloin päätettyjä vuokrausperusteita on aiheellista tarkistaa.

Edellä olevan perusteella esitetään po. tonttien vuokrien määräytyvän seuraavasti:

Esityksessä mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa sekä vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnoista on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä. Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2018 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2018 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkot), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäättöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voitaisiin käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Yleistä

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Valtion korkotukemien kohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, alueen tonttimaan arvon nousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallisen k-m² -hinnan (hintatasossa 12/2013, ind. 1901) esitetään vaihtelevan ottaen huomioon eri rahoitus- ja hallintamuodot ollen asuintilojen osalta noin 665 - 836 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 532 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,66 - 3,35 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,13 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2018 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2018 saakka.



Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (160 §) ja 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 po. päätöksissä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikkatontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2075.

Tonttien 20818/2 ja 20818/4 sekä 20819/1 maanvuokrasopimuksiin sisällytettävä osto-oikeus

AK-tontit 20818/2 ja 20818/4 sekä 20819/1 on lähtökohtaisesti tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti osto-optiolla kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän päätöksen mukaisesti.

Tontit on varattu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kuitenkin niin, että tontille 20818/4 saadaan varauspäätöksen mukaan toteuttaa vaihtoehtoisesti myös vapaarahoitteinen ilman Hitas-ehtoja toteutettava huoneistohotellihanke ja tontille 20819/1 vaihtoehtoisesti myös sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja. Tämän vuoksi lautakunta päättäneen todeta, että osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tonttien kauppahinta perustuisi hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) laskettuna kerrosneliömetrihintaan 1 004 euroa.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutuskäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen



toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 kaava-alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspätös 28.1.2013 (139 §)
- 2 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 3 Tonttiluettelo

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Otteen liitteet

Liite 3
Liite 3



§ 67

Rakennuksen arvon hyväksyminen vuokraoikeutta siirrettäessä (Suutarila, tontti 40137/16)

HEL 2014-001218 T 02 07 00

Kiinteistökartta 143/685 501, Lasinpuhaltajantie 3

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että kaupungilla ei ole 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40137 tonttia 16 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta ***** välillä 22.1.2014 allekirjoitetun kauppakirjan johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 435 000 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 päättäneet todeta, että kaupungilla ei ole 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40137 tonttia 16 koskevan vuokrasopimuksen nojalla lunastusoikeutta ***** välillä 22.1.2014 allekirjoitetun kauppakirjan johdosta, koska siinä mainittua kauppasummaa 435 000 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 22.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myyneet Helsingin
kaupungin omistamalla 735 m²:n suuruisella 40. kaupunginosan
(Suutarila) korttelin 40137 vuokratontilla 16 sijaitsevat rakennukset
vuokraoikeuksineen 435 000 euron kauppahinnasta.

Vuokra-aika ja lunastusehto

Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu *****
16.8.2010 - 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 2011 valmistunut kaksikerroksinen
puurakenteinen omakotitalo, jonka kokonaisala on 180 m² ja
huoneistoala 150 m². Kohteen tilat käsittävät viisi makuuhuonetta,
keittiön, olohuoneen, kodinhoitohuoneen, WC:n, vaatehuoneen,
kylpyhuoneen ja saunatilat. Piha-alue on kivetetty, asfaltoitu ja
nurmetettu. Lisäksi alueella sijaitsee varasto sekä erillinen autokatos.
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



§ 68

Asuinkerrostalotonttien (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Vuosaari, Rastila, tontit 54008/5-7)

HEL 2013-012353 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K4 T4, L4 P4, K5 T1, Retkeilijänkatu 3, 5 ja 7 a

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-54-8-5, pinta-ala 489 m², osoite Retkeilijänkatu 3) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 368 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 28 515 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 21 386 euroa.

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

(A1154-873)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 54008/5 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

B



Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-8-6, pinta-ala 572 m², osoite Retkeilijänkatu 5) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 294 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 27 108 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 20 331 euroa.

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

(A1154-874)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 54008/6 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

C

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-54-8-7, pinta-ala 649 m², osoite Retkeilijänkatu 7 a) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 3 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 294 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 27 108 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 20 331 euroa.

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

(A1154-875)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 54008/7 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Lisäehdot liite 1 |
| 2 | Lisäehdot liite 2 |
| 3 | Lisäehdot liite 3 |
| 4 | Ote asemakaavasta nro 11685 |
| 5 | Tonttijakokartta |
| 6 | Sijaintikartta |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/To

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3



Kaupunginkanslia/Taso	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kv/Kmo	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
HKR	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kv/Ha	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-54-8-5, pinta-ala 489 m², osoite Retkeilijänkatu 3) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 368 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 28 515 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 21 386 euroa.

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

(A1154-873)



Samalla lautakunta päättäneen merkitä tonttia 54008/5 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-8-6, pinta-ala 572 m², osoite Retkeilijänkatu 5) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 294 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 27 108 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 20 331 euroa.

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

(A1154-874)

Samalla lautakunta päättäneen merkitä tonttia 54008/6 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

C

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle (Y-tunnus 2583050-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-54-8-7,



pinta-ala 649 m², osoite Retkeilijänkatu 7 a) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 3 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuinkerrosalan osalta 1 294 euroa ja liiketilan osalta 132 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 kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on 31.12.2014 saakka 27 108 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 20 331 euroa.

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

(A1154-875)

Samalla lautakunta päättäne merkitä tonttia 54008/7 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.1.2014, 9 §) päättymään 31.3.2014.

Tiivistelmä

Asuinkerrostalotontit (AK) 54008/5-7 on varattu vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelemista varten Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n ja Fira Oy:n yhteenliittymälle. Tonteille on tulossa yhteensä 76 asuntoa. Hanke toteutetaan Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:n lukuun.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontit 54008/5-7 vuokrattaisiin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle asuntotarkoituksiin 1.4.2014 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Pohjola Asuntorahasto I Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy pyytää 14.1.2014 päivätyllä hakemuksella, että Vuosaaren Rastilan tontit



54008/5-7 vuokrattaisiin pitkäaikaisesti 1.4.2014 alkaen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7:lle.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Vuosaaresta (Rastila) tontit 54008/5-7 Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle 31.12.2014 asti. Tontit varattiin vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Retkeilijänkadun kortteleiden asemakaavan muutos nro 11685 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.9.2008 ja se on saanut lainvoiman 7.11.2008. Tontteja koskee tonttijako nro 11587, joka on hyväksytty 2.9.2009.

Asuinkerrostalotontit (AK) 54008/5-7 sijaitsevat Rastilan metroaseman ja Retkeilijänkadun välissä hyvien liikenneyhteyksien ja valmiiden palveluiden äärellä. Tonteille 54008/5-7 on osoitettu yhteensä 3 413 k-m² asuinrakennusoikeutta, minkä lisäksi tonteille tulee rakentaa vähintään 450 k-m² liike-, toimisto- ja työtilojen kerrosalaa. Tämän luvun ylittävän osan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asemakaavan nojalla laaditussa tonttijaossa määriteltyjen rekisteröityjen tonttien rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Tontti 54008/5 (pinta-ala 489 m², tonttitehokkuus 2,63, os. Retkeilijänkatu 3): 1 138 k-m² + 150 k-m².

Tontti 54008/6 (pinta-ala 572 m², tonttitehokkuus 2,25, os. Retkeilijänkatu 5): 1 137 k-m² + 150 k-m².

Tontti 54008/7 (pinta-ala 649 m², tonttitehokkuus 1,98, os. Retkeilijänkatu 7 a): 1 138 k-m² + 150 k-m².

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Tonteille on toteutettava asuntojen lisäksi myös liike-, toimisto- tai työtilaa em. tavalla.

Asemakaavan muutoksen nro 11685 mukaan autopaikkainnormi on asuntojen osalta 1 ap/95 k-m² sekä liike-, toimisto- ja työtilojen osalta 1 ap/75 k-m². Kortteleiden nrot 54008, 54009 ja 54010 autopaikkojen vähimmäismäärä on kuitenkin 163, mikäli ne osoitetaan sopimuksin asuntojen ja toimistojen vuorottaiskäyttöön.

Ote asemakaavasta, tonttijakokartta ja sijaintikartta ovat liitteinä nrot 4, 5 ja 6.



Lyhytaikainen vuokraus ja lyhytaikaisen vuokrauksen muutos

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 25.10.2013 (249 §) vuokrata Pohjola Asuntorahasto I Ky:lle lyhytaikaisesti ajaksi 1.11.2013 - 30.4.2014 Vuosaaren Rastilan asuinkerrostalotontit 54008/5-7 rakennusluvan hakemista varten. Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 21.1.2014 (9 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta mm. siten, että vuokralaiselle myönnettiin oikeus omalla riskillään aloittaa maanrakennustyöt tonteilla 1.2.2014 lukien.

Hankkeen tiedot

Tonteille 54008/5-7 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Rakennuksiin on sijoitettu pieniä yksiöitä ja kaksioita yksinasujia ajatellen. Kohteessa on yhteensä 76 asuntoa. Tontille 54008/5 on suunniteltu 26 asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 38 m². Tonteille 54008/6 ja 7 on molemmille suunniteltu 25 asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 37,5 m².

Asukkaiden yhteistilat ja saunat on sijoitettu maantasokerrokseen ja 6.:n kerroksen tiloihin. Liiketilat sijaitsevat rakennuksien maantasokerroksissa. Rakennuksissa ei ole kellaria.

Tonttien velvoiteautopaikat tultaneen sijoittamaan tonttien läheisyyteen Retkeilijäntkadun pohjoispuolelle sijoittuvaan olemassa olevaan pysäköintilaitokseen, joka on Rastilankallion pysäköinti Oy:n omistuksessa.

Rakennuslupa, suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 21.1.2014. Rakennusluvan mukaan tonttien kerrosalamäärät jakautuvat seuraavasti:

Tontti 54008/5: asuntokerrosalaa 1 221 k-m² ja liiketilaa 226 k-m².

Tontti 54008/6: asuntokerrosalaa 1 155 k-m² ja liiketilaa 50 k-m².

Tontti 54008/7: asuntokerrosalaa 1 155 k-m² ja liiketilaa 100 k-m².

Koska rakennusluvassa ilmoitettu asuntokerrosalan määrä ylittää asemakaavan mukaisen kerrosalan, peritään vuokraa rakennusluvassa ilmoitetun asuntokerrosalan mukaan. Liiketilän osalta vuokra peritään asemakaavassa ilmoitetun vähimmäiskerrosalan mukaan.

Hankkeen suunnitelmat on tutkittu tonttiosastolla. Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 8.11.2013 (271 §) hyväksyä tonttien 54008/5-7 rakentamista koskevat Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimat suunnitelmat.



Tonttien rakennushankkeet täyttävät varauspäättöksen ehtona olleen vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013 (404 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan korttelin 54008 tontit 5-7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.
- tonteille asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa. Siltä osin, kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.
- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tontin maanvuokra

Yllä mainituin perustein tonttien 54008/5-7 maanvuokra määräytyy alla olevien taulukoiden mukaisesti.

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra (ind. 100) euroa	alkuvuosi- vuokra (ind. 1901) euroa
54008/5					
Asuintila	1 221	28	532	1 368	26 006
Muu tila	150	22	418	132	2 509

$$(1\,221 \times 28 \times 4 \%) \times 19,01$$
$$(150 \times 22 \times 4 \%) \times 19,01$$

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra (ind. 100) euroa	alkuvuosi- vuokra (ind. 1901) euroa
54008/6					
Asuintila	1 155	28	532	1 294	24 599
Muu tila	150	22	418	132	2 509

$$(1\,155 \times 28 \times 4 \%) \times 19,01$$
$$(150 \times 22 \times 4 \%) \times 19,01$$



Tontti 54008/7	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra (ind. 100) euroa	alkuvuosi- vuokra (ind. 1901) euroa
Asuintila	1 155	28	532	1 294	24 599
Muu tila	150	22	417	132	2 509

$$(1\,155 \times 28 \times 4 \%) \times 19,01$$
$$(150 \times 22 \times 4 \%) \times 19,01$$

Osto-oikeus

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 (1296 §, Kaupunginvaltuuston 27.11.2013 tekemien päätösten täytäntöönpano) oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien 5-7 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutukseen.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 31 euroa /kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään kauppahintaa, joka perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka



saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,94 (9/2013, ind. 18,94).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöön otosta.

Hitas sääntelyä ei noudateta.

4

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

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonttien 54008/5-7 vuokrasopimusten osto-oikeutta koskeviin ehtoihin perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Mainittu asuinkerrosneliömetrihinta 31 euroa vastaa nykyarvoltaan (indeksi 12/2013, 1901) noin 589 euroa/k-m² sekä liike-, toimisto- tai työtilojen osalta 24 euroa vastaa nykyarvoltaan (indeksi 12/2013, 1901) noin 456 euroa/k-m². Osto-option perusteella tontin 54008/5 tämän hetken kauppahinnaksi mainitun indeksin pisteluvun tasolla muodostuu arvioilta noin 788 000 euroa, tontin 54008/6 hinnaksi noin 749 100 euroa ja tontin 54008/7 hinnaksi noin 749 100 euroa.

Kauppahinnan määräytymistä koskevien ehtojen tarkentaminen

Lautakunnalla on oikeus tarkentaa kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Ehtoja esitetään tarkennettaviksi siten, että vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää tontin osto-oikeutta kolmannelle. Lisäksi esitetään, että mikäli rakennusluvan mukainen käytetyn kerrosalan määrä alittaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden määrän, kauppahinta määriteltäisiin kaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden mukaan. Tarkennetut ehdot on sisällytetty lisäehtoihin (liitteiden nrot 1, 2 ja 3 kohta 6).



Rekisteritietoja vuokralaisesta

Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7 (Y-tunnus 2583050-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.11.2013.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Lisäehdot liite 1 |
| 2 | Lisäehdot liite 2 |
| 3 | Lisäehdot liite 3 |
| 4 | Ote asemakaavasta nro 11685 |
| 5 | Tonttijakokartta |
| 6 | Sijaintikartta |

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kv/To	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaupunginkanslia/Taso	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kv/Kmo	Liite 1 Liite 2 Liite 3
HKR	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kv/Ha	Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätöshistoria



Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.01.2014 § 9

HEL 2013-012353 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K4 T4, L4 P4, K5 T1, Retkeilijänkatu 3, 5 ja 7a (tontit 54008/5-7)

Päätös

A

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Pohjola Asuntorahasto I Ky:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 5 (os. Retkeilijänkatu 3) lyhytaikaista vuokrausta (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.10.2013, 249 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

A1154-865

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Pohjola Asuntorahasto I Ky (Y-tunnus 2556586-8) c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy (Y-tunnus 0599101-8) Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7 lukuun (Y-tunnus 2583050-2).

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tonttijakokartan nro 11587 mukainen tontti 5 (pinta-ala 489 m², Retkeilijänkatu 3).

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.11.2013 - 30.4.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu



1.2.2014 alkaen 2 229 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt 1.2.2014 alkaen.

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

2

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 25.10.2013 (249 §) mukaisia ehtoja.

B

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Pohjola Asuntorahasto I Ky:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 6 (Retkeilijänkatu 5) lyhytaikaista vuokrausta (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.10.2013, 249 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

A1154-866

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Pohjola Asuntorahasto I Ky (Y-tunnus 2556586-8) c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy (Y-tunnus 0599101-8) Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7 lukuun (Y-tunnus 2583050-2).

Vuokra-alue



Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tonttijakokartan nro 11587 mukainen tontti 6 (pinta-ala 572 m², Retkeilijänpolku 5).

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.11.2013 - 30.4.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

1.2.2014 alkaen 2 226 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

Kuten ehto 1 päätöksen kohdassa A.

2

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksen 25.10.2013 (249 §) mukaisia ehtoja.

C

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Pohjola Asuntorahasto I Ky:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 tontin 7 (Retkeilijänpolku 7 a) lyhytaikaista vuokrausta (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 25.10.2013, 249 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

A1154-867

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen



Pohjola Asuntorahasto I Ky (Y-tunnus 2556586-8) c/o Pohjola
Kiinteistösijoitus Oy (Y-tunnus 0599101-8) Asunto Oy Helsingin
Retkeilijänkatu 3-7 lukuun (Y-tunnus 2583050-2).

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin
54008 tonttijakokartan nro 11587 mukainen tontti 7 (pinta-ala 649 m²,
Retkeilijänkatu 7a).

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

1.11.2013 - 30.4.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes
kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva
pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

1.2.2014 alkaen 2 229 euron kuukausivuokra, joka erääntyy
maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

Kuten ehto 1 päätöksen kohdassa A.

2

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston maanluovutustoimiston
toimistopäällikön päätöksen 25.10.2013 (249 §) mukaisia ehtoja.

25.10.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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



§ 69

Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön vuokrasopimuksen muuttaminen (Malmi, Pihlajamäki, tontti 38028/1)

HEL 2013-012893 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/680 499, Lucina Hagmanin kuja 4

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön (Y-tunnus 0118027-7) vuokraaman 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38028 tontin nro 1 vuokrasopimusta siten, että tontin 3 868,32 euron perusvuosivuokran, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) pistelukua 100, sijasta tontin perusvuosivuokra on ajalla 1.5.2013 - 31.12.2025 4 083,04 euroa vuodessa. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti lisätä maanvuokrasopimukseen seuraavat ehdot, jotka korvaavat sopimukseen kiinteistölautakunnan 28.9.2004 (495 §) tekemällä päätöksellä lisätyt ehdot:

1

Helsingin kaupungin ja Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön välillä tehdyn vuokrasopimuksen nro 8300 mukainen tontti 38023/2 on kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavanmuutoksen nro 11445 seurauksena muuttunut tontiksi 38028/1, jonka pinta-ala on 26 007 m².

2

Tontin maanvuokrasta peritään 5 % 1.5.2013 - 31.12.2025 välisenä aikana.

3

Tontille saa sijoittaa 2 800 m²:n laajuisen tilapäisen liikuntahallin, joka palvelee koulun liikuntatilana ja urheiluseuran harjoitteluhallina. Sen pitämiseen tarvittavan tontinosan saa vuokrata urheiluseuralle sen estämättä, mitä tässä sopimuksessa on määrätty tontin käyttötarkoituksesta. Tämä oikeus on voimassa 1.5.2013 lähtien sopimuksen päättymiseen 31.12.2025 saakka.

4

Tilapäistä liikuntahallia ei saa käyttää monitoimihallina, hallissa ei saa olla katsomoa eikä siinä saa järjestää isoja yleisötapahtumia tai suuria



yleisömääriä houkuttelevia kilpailutapahtumia. Hallissa voi kuitenkin järjestää talvikaudella sarjapelejä ja turnauksia.

5

Vuokralaisella on oikeus varastoida ylipainehalli kesäkaudeksi vuokra-alueelle.

6

Ylipainehallia ei saa osaksikaan luovuttaa muuhun kuin liikuntatarkoituksiin ilman kiinteistölautakunnan lupaa.

7

Ylipainehalli on poistettava sekä hallin pitämiseen tarvittava tontin osa saatettava kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä. Mikäli hallin pitämiseen tarvittava tontin osaa ei ole tyhjennetty kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä hallin pitämiseen tarvittavalla tontin osalla olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

8

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

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

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

9



Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

10

Kaupunki ei vastaa Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön ja ylipainehallin pitämiseen tarvittavan tontin osan vuokralaisen välisen oikeussuhteen mukaisten oikeuksien toteutumisesta eikä mistään heidän välisestä oikeussuhteestaan aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

Selvyyden vuoksi todetaan, että 10.12.2004 allekirjoitetun sopimusmuutoksen ehto nro 5, jonka mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää ylipainehallin pitämiseen oikeuttavaa vuokrasopimusta toiselle kiinteistölautakuntaa kuulematta, poistetaan.

Muutoin entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavaote tontista 38028-1 (entinen tontti 38023-2)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto
Rakennusvalvontavirasto

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön (Y-tunnus 0118027-7) vuokraaman 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38028 tontin nro 1 vuokrasopimusta siten, että tontin 3 868,32 euron perusvuosivuokran, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) pistelukua 100, sijasta tontin perusvuosivuokra on ajalla 1.5.2013 - 31.12.2025 4 083,04 euroa vuodessa. Lisäksi kiinteistölautakunta päättäneen lisätä maanvuokrasopimukseen seuraavat ehdot, jotka korvaavat sopimukseen kiinteistölautakunnan 28.9.2004 (495 §) tekemällä päätöksellä lisätyt ehdot:

1

Helsingin kaupungin ja Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön välillä tehdyn vuokrasopimuksen nro 8300 mukainen tontti 38023/2 on kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavanmuutoksen nro 11445 seurauksena muuttunut tontiksi 38028/1, jonka pinta-ala on 26 007 m².

2

Tontin maanvuokrasta peritään 5 % 1.5.2013 - 31.12.2025 välisenä aikana.

3

Tontille saa sijoittaa 2 800 m²:n laajuisen tilapäisen liikuntahallin joka palvelee koulun liikuntatilana ja urheiluseuran harjoitteluhallina. Sen pitämiseen tarvittavan tontinosan saa vuokrata urheiluseuralle sen estämättä, mitä tässä sopimuksessa on määrätty tontin käyttötarkoituksesta. Tämä oikeus on voimassa 1.5.2013 lähtien sopimuksen päättymiseen 31.12.2025 saakka.

4

Tilapäistä liikuntahallia ei saa käyttää monitoimihallina, hallissa ei saa olla katsomoa eikä siinä saa järjestää isoja yleisötapauhtumia tai suuria yleisömääriä houkuttelevia kilpailutapahtumia. Hallissa voi kuitenkin järjestää talvikaudella sarjapelejä ja turnauksia.

5

Vuokralaisella on oikeus varastoida ylipainehalli kesäkaudeksi vuokra-alueelle.

6



Ylipainehallia ei saa osaksikaan luovuttaa muuhun kuin liikuntatarkoituksiin ilman kiinteistölautakunnan lupaa.

7

Ylipainehalli on poistettava sekä hallin pitämiseen tarvittava tontin osa saatettava kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä. Mikäli hallin pitämiseen tarvittua tontin osaa ei ole tyhjennetty kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä hallin pitämiseen tarvittavalla tontin osalla olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

8

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

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

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

9

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

10

Kaupunki ei vastaa Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön ja ylipainehallin pitämiseen tarvittavan tontin osan vuokralaisen välisen oikeussuhteen mukaisten oikeuksien toteutumisesta eikä mistään



heidän välisestä oikeussuhteestaan aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

11

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

12

Selvyyden vuoksi todetaan, että 10.12.2004 allekirjoitetun sopimusmuutoksen ehto nro 5, jonka mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää ylipainehallin pitämiseen oikeuttavaa vuokrasopimusta toiselle kiinteistölautakuntaa kuulematta, poistetaan.

Muutoin entisin ehdoin.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle myönnetään oikeus jatkaa 2 800 m²:n suuruisen ylipainehallin sijoittamista vuokraamalleen tontille 38028/1 vuokrasopimuksen päättymiseen 31.12.2025 saakka ja että Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö saa vuokrata ylipainehallin pitämiseen tarvittavan tontin osan urheiluseuralle ylipainehallin ollessa edelleen kouluaikoina koulun käytössä.

Esittelijä

Vuokrasopimus

Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle on kaupunginvaltuuston 12.5.1965 (asia nro 19) tekemän päätöksen mukaisesti vuokrattu Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38023 tontti nro 2. Tontti 38023/2 on kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavamuutoksen nro 11445 seurauksena muuttunut tontiksi 38028/1, jonka pinta-ala on 26 007 m².

Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokraa ei peritä sinä aikana, jolloin kouluyhtiö käyttää tonttia yksinomaan oppikoulutarkoituksiin.

Vuokrasopimuksen muutos

Maanvuokrasopimusta on muutettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 28.9.2004 (495 §) vuokralaisen hakemuksen johdosta. Vuokralainen Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö on vuonna 2004 hakenut



kymmeneksi vuodeksi lupaa sijoittaa tontille urheiluseuraa palveleva 2 800 m²:n laajuinen ylipainehalli, jota on käytetty myös koulun liikuntatilana. Hallin pitämiseen tarvittavan tontin osan koulu on vuokrannut paikallisen urheiluseuran toimesta perustetulle yhtiölle.

Vuokrasopimuksen ehtoja on kiinteistölautakunnan päätöksen 28.9.2004 (495 §) johdosta muutettu 10.12.2004 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella siten, että vuokralainen on saanut oikeuden 30.4.2013 asti sijoittaa tontille 2 800 m²:n laajuisen tilapäisen liikuntahallin, joka palvelee koulun liikuntatilana ja urheiluseuran harjoitteluhallina, sekä oikeuden vuokrata hallin pitämiseen tarvittavan tontin osan urheiluseuralle.

Tontin vuokraa tarkistettiin 10.12.2004 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella siten, että tontista on alettu perimään maanvuokra sille sijoitetun hallin osalta. Vuokra hallin osalta määritettiin noudattaen liikuntalautakunnan vastaavanlaisten hallipaikkojen vuokrauksessa lähiseudulla käyttämiä perusteita ja hallivuokra päämitettiin osaksi tontin perusvuokraa sekä sidottiin indeksiin. Sopimusta muutettiin tämän tarkistuksen johdosta siten, että tontin uusi perusvuokra ajalla 1.10.2004 - 30.4.2013 on ollut 4 083,04 euroa vuodessa (ind 100). Kun koulun osuus on vähennetty kokonaisvuokrasta, on hallin osalta perittäväksi vuokran osuudeksi saatu vuokrantarkistusta vastaava osuus 5 % kokonaisvuokrasta 1.10.2004 - 30.4.2013 välisenä aikana.

Vuonna 2013 perusvuosivuokran (indeksi 100) ollessa 4 083,04 euroa tontin vuosivuokra on ollut 54 508,63 euroa. Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön maanvuokran suuruus (5 % kokonaisvuokrasta) vuodelta 2013 on 2 725,43 euroa.

Uusi hakemus

Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö on uudella hakemuksellaan pyytänyt, että sen oikeutta sijoittaa tontille ylipainehalli sekä vuokrata ylipainehallin pitämiseen tarvittava tontin osa eteenpäin jatkettaisiin 31.12.2025 asti eli vuokrasopimuksen voimassaoloajan loppuun asti.

Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö vuokraa ilmoituksensa mukaan ylipainehallin pitämiseen tarvittavan tontin osan Helsinki Sport Investment Oy:lle noin kymmeneksi vuodeksi. Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö ja Helsinki Sport Investment Oy ovat sopineet keskenään hallin pystyttämiseen, kunnossapitoon ja käyttöön liittyvistä tehtävistä, velvollisuuksista ja kustannuksista.

Ylipainehalli on kouluaikoina edelleen koulun käytössä.



Tonttiosastolle toimitetut 2 800 m²:n suuruisen ylipainehallin piirustukset ovat samat kuin, mitkä tonttiosastolle on toimitettu vuonna 2004 tehdyn sopimusmuutoksen yhteydessä, eikä halliin ole tehty muutoksia, joilla olisi merkitystä vuokrasopimuksen kannalta.

Ylipainehallin sijoitusoikeuden jatkaminen ja hallin pitämiseen tarvittavan tontin osan vuokraaminen

Esittelijä katsoo, että Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle voidaan myöntää oikeus jatkaa ylipainehallin sijoittamista vuokraamalleen tontille 38028/1 vuokrasopimuksen päättymiseen 31.12.2025 saakka. Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiö saa vuokrata ylipainehallin pitämiseen tarvittavan tontin osan Helsinki Sport Investment Oy:lle ylipainehallin ollessa edelleen kouluaikoina koulun käytössä.

Verrattaessa ylipainehallin vuokraa liikuntaviraston samankaltaisiin vuokrauksiin sekä ottaen huomioon sen, että vuokra on sidottu indeksiin ja että liikuntatarkoitukseen käytettävää hallia käyttää kouluaikoina koulu, voidaan todeta, ettei asiassa ole tarvetta nostaa alueen osan vuokraa vuonna 2004 määriteltä tasoa korkeammaksi. Vuokraa peritään kuitenkin vuonna 2004 määritellyn tasoisena takautuvasti 1.5.2013 alkaen. Vuonna 2014 Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön maksaman maanvuokran suuruus (5 % kokonaisvuokrasta) on 2 768,30 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehdot maaperän puhtauteen ja hallin pitämiseen tarvittavan tontin osan tyhjentämis- ja siistimisvelvollisuuteen sekä kaupungin vastuuvapauteen liittyen.

Muutoin ehdot säilyvät entisellään. Kiinteistölautakunta katsonee kuitenkin, ettei sen suostumusta asian vähäisyyden vuoksi tarvita Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiön ja Helsinki Sport Investment Oy:n väliseen ylipainehallin pitämiseen oikeuttavan vuokrasopimuksen siirtämiseen, mikä ehto voidaan poistaa vuokrasopimuksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavaote tontista 38028-1 (entinen tontti 38023-2)

Otteet



Ote
Hakija

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto
Rakennusvalvontavirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 70

Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja esisopimuksen tekemiseksi Espoon Hannuksenpellostä Espoon kaupungin kanssa (Espoo, kiinteistöt 49-438-1-121, 49-438-3-143, 49-438-2-140)

HEL 2013-016255 T 10 01 00

Hannuksenpelto, Espoo

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään Espoon kaupungin kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA200-2)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta sopimusalueesta
- 2 Espoolle luovutettavat alueet
- 3 Mk-sopimus Helsingin kaupunki 30.1.2014
- 4 Havainnekuva

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Sopimussopimuksen

Kv/to

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 3

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään Espoon kaupungin kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA200-2)



Esittelijä

Kaavaprosessi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.11.2013 (177 §) hyväksynyt esitettäväksi Espoon kaupunginhallitukselle Hannuksenpelto II asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, jossa Helsingin omistamalle alueelle (liite nro 1) on merkitty liikerakennusoikeutta (KL-1) yhteensä noin 45 745 k-m², johon sisältyy myös autopaikkojen korttelialueen (LPA) osuus, lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta. Helsingin ja Espoon kaupunkien on sovittava maankäyttösopimuksesta ennen kaavamuutoksen käsittelyä Espoon kaupunginhallituksessa.

Varaus

Helsingin kaupungin omistama alue on varattu Kauppahuone Laakkonen Oy:lle, Broman Group Oy:lle, Ativa Oy:lle ja A-katsastus Oy:lle 31.12.2014 asti liike- ja toimitilahankkeiden kehittämistä varten.

Maankäyttösopimusneuvottelut

Espoon kaupungin kanssa on päästy liitteen nro 3 mukaiseen neuvottelutulokseen. Maankäyttömaksuksi eli Helsingin kaupungin osuudeksi Espoolle kaavoituksesta aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on sovittu 49 % tulevan rakennusmaan kauppahinnasta, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m². Tämä johtaisi vähintään 8 195 569 euron suuruiseen kokonaiskorvaukseen Espoolle. Helsinki maksaa maankäyttösopimuskorvauksen vasta tontteja myydessään osoittaen Espoolle kaupanteon yhteydessä 49 % luovutushinnasta.

Helsingin kaupungin omistamat lähivirkistysalueeksi (VL, noin 21 328 m²), suojaviheralueeksi (EV, noin 3 814 m²) ja katualueeksi (8 243 m²) merkityt alueet (liite nro 2) luovutetaan Espoolle. Luovutettavien alueiden arvo on yhteensä 100 155 euroa, joka vastaa Espoon tavanomaisesti yleisistä alueista maksamaa hintatasoa, ja se huomioidaan maankäyttösopimuskorvauksen määrässä. Asemakaavaehdotus on liitteenä nro 1 ja havainnekuva liitteenä nro 4.

Lisäksi sopimukseen on kirjattu tarkempia yksityiskohtia koskevia sopimusehtoja.

Esittelijä katsoo, että maankäyttösopimuksen neuvottelutulos on Helsingin kaupungin kannalta hyväksyttävissä, ja puoltaa maankäyttösopimuksen tekemistä liitteen nro 3 mukaisin ehdoin.

Esittelijä



osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta sopimusalueesta
- 2 Espoolle luovutettavat alueet
- 3 Mk-sopimus Helsingin kaupunki 30.1.2014
- 4 Havainnekuva

Oheismateriaali

- 1 Espoon kaupungin kaavoitussivut

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuoli

Kv/to

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 3



§ 71

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 27.1. - 6.2.2014 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	2
Tilakeskuksen investointien hankepäälikkö	2
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäälikkö (ulkoinen vuokraus)	26 - 39
Tonttiosaston osastopäälikkö	12 - 14
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäälikkö	15 - 18

Esittelijä

virastopäälikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäälikkö
Jaakko Stauffer



06.02.2014

Vp/5

§ 72

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



06.02.2014

Vp/6

§ 73

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



06.02.2014

Kiinteistölautakunta

Jasmin Hamid
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Das Bhowmik

Ari Järvinen

Tuomas Rantanen

Antti Hytti

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 14.02.2014 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



06.02.2014

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 55 - 57, 60 - 61, 63 (A, D ja E KOHDAT), 64, 66, 70, 72 §:t

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 58, 63 (C KOHTA), 71, 73 §:t

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 59, 62, 63 (B KOHTA), 65, 67, 68, 69 §: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.



06.02.2014

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 arklauantai, 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



06.02.2014

Pöytäkirja

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