



07.08.2014

Kokousaika	7.8.2014 klo 16:00 - 17:48	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espo (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Hamid, Jasmin Das Bhowmik, Elina Hytti, Antti Pihlaja, Kirsi Sademies, Olli Tossavainen, Timo Häkkinen, Aaro Järvinen, Ari Parkkonen, Jouni	varapuheenjohtaja varajäsen varajäsen varajäsen
Muut	Penttilä, Hannu Stauffer, Jaakko Aarnio, Minna Metsäranta, Markku Patrikainen, Esko Kuusi, Virve Meha, Mika Montell, Kristina Sario, Marja	apulaiskaupunginjohtaja 403 - 418 §, klo 16:13 - 17:48 virastopäällikkö 403 - 418 §, klo 16:15 - 17:48 kiinteistöjen kehittämisspäällikkö vs. tilakeskuksen päällikkö vs. osastopäällikkö vs. viestintäpäällikkö IT-asiantuntija lakimies taloussuunnittelija asiantuntija 403 §, klo 16:12 - 16:19
Puheenjohtaja	Jasmin Hamid	402 - 418 §
Esittelijät	Esko Patrikainen Jaakko Stauffer Markku Metsäranta	vs. virastopäällikkö 402 - 403 § virastopäällikkö 404 - 405 ja 416 - 418 § vs. tilakeskuksen päällikkö



07.08.2014

	Esko Patrikainen	406 - 411 § vs. osastopäällikkö 412 - 415 §
Pöytäkirjanpitäjä	Kristina Montell	lakimies 402 - 418 §



07.08.2014

§	Asia	
402	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
403	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
404	Vp/3	Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste sekä toiminnan osavuosikatsaus 2014
405	Vp/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston eräiden virkojen muuttamiseksi
406	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
407	Tila/2	Virastopäällikön tekemän päätöksen saattaminen kiinteistölautakunnan tiedoksi
408	Tila/3	Lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen rakennusteknisten töiden urakkasopimuksen purkaminen ja takuutöiden loppuunsaattaminen
409	Tila/4	Hissihuoltojen kilpailutus 2/2014
410	Tila/5	Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 24.6.2014 § 39: Rakennusten purkaminen Fastholma Herttoniemi
411	Tila/6	Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 8.5.2014 § 21: Päätös Botanica Calonia -säätien esittämän aitan lunastusvaatimuksen johdosta
412	To/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuusisaaren Saudi-Arabian suurlähettilään virka-asuntotonttia 30074/8 koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260
413	To/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuusisaaren Saudi-Arabian lähetystötonttia 30080/10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268
414	To/3	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180
415	To/4	Ympäristölaboratorioanalyysien hankinnan puitesopimus
416	Vp/5	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



07.08.2014

417	Vp/6	Viraston tiedotuksia
418	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



07.08.2014

Vp/1

§ 402

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Pihlajan (varalla Hytti) ja Tossavaisen (varalla Das Bhowmik) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Esko Patrikainen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



07.08.2014

Vp/2

§ 403

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta taloussuunnittelija Marja Sariota.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Esko Patrikainen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 404

Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste sekä toiminnan osavuosikatsaus 2014

HEL 2014-003259 T 02 02 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2014 toisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2014 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

5 21 Kiinteistötoimi

Käyttötalous

Kiinteistöviraston toisen ennusteen mukaan tulot ylittävät tulosbudjetin 19,1 milj. eurolla, ja menojen ennustetaan toteutuvan 1,7 milj. euroa tulosbudjettia pienempinä.



Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus

Käyttötalous Kiinteistötoimi 5 21	Tilinpäätös 2013 1000 euroa	Talousarvio 2014 1000 euroa	Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	664 638	648 469	668 749	687 820	+19 071	+2,9%
Menot yhteensä	-257 162	-268 836	-274 390	-272 688	-1 702	-0,6%
Toimintakate	407 476	379 633	394 359	415 132	+20 773	+5,3%
Poistot	-159 364	-170 690	-170 700	-165 711	-4 990	-2,9%
Tilikauden tulos	248 111	208 943	223 658	249 420	+25 762	+11,5%
Tuottotavoite	-246 000	-248 000	-248 000	-248 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	2 111	-39 057	-24 342	1 420	+25 762	

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste ylittää tulosbudjetin 14,5 milj. eurolla. Tuloista ulkoisten maanvuokratulojen osuus on 166,5 milj. euroa.

Talousarviokohdan käyttötalouden menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Tilinpäätös 2013 1000 euroa	Talousarvio 2014 1000 euroa	Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	223 477	224 469	224 469	238 970	+14 501	+6,5%
Menot yhteensä	-21 218	-21 732	-21 732	-21 732	+0	+0,0%
Toimintakate	202 259	202 737	202 737	217 238	+14 501	+7,2%
Poistot	- 647	- 690	- 700	- 711	+11	+1,5%
Tilikauden tulos	201 612	202 047	202 037	216 527	+14 490	+7,2%
Tuottotavoite	-150 000	-152 000	-152 000	-152 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	51 612	50 047	50 037	64 527	+14 490	+29,0%

52103 Tilakeskus

Tilakeskuksen käyttötalouden tulojen ennustetaan ylittävän tulosbudjetin 4,6 milj. eurolla ja menojen ennustetaan toteutuvan 1,7 milj. euroa tulosbudjettia pienempinä. Poistojen ennustetaan toteutuvan 5 milj. euroa budjetoitua pienempinä. Sitova toimintakate toteutuu.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous



Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Tilinpäätös 2013 1000 euroa	Talousarvio 2014 1000 euroa	Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	441 161	424 000	444 280	448 850	+4 570	+1,0%
Menot yhteensä	-235 049	-245 974	-251 244	-249 542	-1 702	-0,7%
Toimintakate	206 112	178 026	193 036	199 308	+6 272	+3,2%
Poistot	-158 717	-170 000	-170 000	-165 000	-5 000	-2,9%
Tilikauden tulos	47 395	8 026	23 036	34 308	+11 272	+48,9%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-48 605	-87 974	-72 964	-61 692	+11 272	+15,4%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menojen ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 100 milj. euroa. Tavoitteen saavuttaminen on vaikeaa taloustilanteen epävarmuudesta johtuen. Ennuste tälle vuodelle on 80 milj. euroa.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 40 milj. euroa.

Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoisiksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 14,8 milj. euroa. Täydennysrakentamiskorvauksiin arvioidaan käytettävän 3,5 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä yhteensä 190,9 milj. euroa. Määrärahaa ennustetaan käytettävän 177,6 milj. euroa eli 93 % käytettävissä olevasta määrärahasta. Uudisrakentamismäärärahaa on käytettävissä 52,4 milj. euroa; määrärahan käyttö toteutuu ennusteen mukaan 90 %:sti. Korjaushankkeisiin on käytettävissä 129,4 milj. euroa; määrärahan käyttö toteutuu 94 %:sti. Keskustakortteleiden kehittämismäärärahaa on 9,1 milj. euroa; määrärahaa ennustetaan käytettävän 100 %.

Irtaimen käyttöomaisuuden määräraha ennustetaan käyttävän kokonaan.

Taulukko 4. Investoinnit



	TP-2013	TA-14	Yl.OIK	ENN-2014	ero ENN14-TA 14
INVESTOINTITULOT	89 469	125 100	0	101 100	-24 000
INVESTOINTIMENOT	236 347	193 522	54 583	240 877	+7 228
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	45 347	10 500	25 073	40 173	-4 600
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV.KORV., TÄYDENNYSRAK.	12 290	3 500	10 283	18 278	-4 495
TALONRAKENNUS	173 559	174 242	18 450	177 569	+15 123
IRTAIN OMAISUUS	675	580	260	840	+0
ARVOPAPERIT	4 140	4 700	0	3 500	+1 200
LÄHIÖRAHASTO	336	0	517	517	+0

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat tavoitteet toteutuvat lukuun ottamatta luovutettua asuntorakennusoikeutta.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

	TP-13	TA-14	ENN-14	ero enn/ta
<i>Elinvoimainen Helsinki</i>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	191 700	250 000	200 000	-50 000
<i>Toimiva Helsinki</i>				
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinoituaika, keskiarvo pv.	4,18	7	3,3	-3,7
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	3,9	5	4,6	-0,4
Maanmittaus toimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	15,4	18	18	0
<i>Tasapainoinen Talous ja hyvä johtaminen</i>				
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	161,5	166	166,5	0,5

Viraston kaikki toiminnalliset tavoitteet ja muut keskeiset suoritteet on esitetty osavuosisikatsauksen liitteessä nro 4.

Osastojen toiminta - yhteenveto

Kiinteistöjen kehittämisyksikkö koordinoi kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä. Yksikkö osallistuu yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa Heka Oy:n fuusion ulkopuolelle jääneen kaupungin omistaman asunto-



omaisuuden järjestämisen jatkoselvityksen toteuttamistoimenpiteiden valmisteluun. Yksikkö osallistuu asuntokannan, mm. työsuhdeasuntojen, erityisryhmien asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen vuokraustoiminnan, selvittämiseen. Kiinteistöjen kehittämissyksikkö osallistuu Töölönlahden, Jätkäsaaren, Herttoniemen, Kalasataman sekä Hakaniemen kehittämishankkeisiin.

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä on sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 166 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Toisena sitovana tavoitteena on luovutettu asuntorakennusoikeus 250 000 kem². Asuntotontteja on luovutettu kesäkuun loppuun mennessä 98 000 kem² vastaava määrä. Kuluvana vuonna luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrään tulee vaikuttamaan merkittävästi Jätkäsaaren seuraavien ja Kruunuvuorenrannan ensimmäisten asuntohankkeiden eteneminen. Luovutettavan asuntokerroksalan määrän jäämiseen alle sitovan tavoitteen vaikuttaa lähinnä Kruunuvuorenrannan rakentamisen siirtyminen valitusten johdosta ja yleinen epävarmuus asuntomarkkinoilla.

Asuntotonttien yleinen varauskierros saatiin valmiiksi kesäkuussa, ja lautakunta teki esityksen kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaisi tontteja yhteensä noin 5 500 asunnon rakentamista varten eli noin 12 000 asukkaalle (yhteensä noin 471 500 k-m²). Tontit sijaitsevat eri puolilla kaupunkia, muun muassa Kalasatamassa, Kuninkaantammessa ja Malmin Tullivuoren alueella.

Tonteista noin 1 300 asuntoa vastaava määrä (noin 99 000 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 800 asuntoa vastaava määrä (noin 150 000 k-m²) Att:lle ja noin 2 500 asuntoa vastaava määrä (noin 220 000 k-m²) esitetään luovutettavaksi esimerkiksi erillisillä kilpailuilla. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi Helsingissä tontinvarauksia esitetään nyt noin kymmenelle uudelle rakennusalan toimijalle. Varattavaksi esitetään myös kumppanuuskaavoitukseen soveltuvia alueita, joista yksi on Maaliikennekeskuksen eli Postipuiston alue, josta tontteja varattaisiin yhteensä noin 2 000 asunnon rakentamista varten (noin 150 000 k-m²). Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja yhteensä lähes 17 800 asunnon rakentamista varten, joka vastaa noin viiden vuoden tuotantoa.

Lisäksi parhaillaan on vireillä Kalasataman Verkkosaaren eteläosan tontteja koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely sekä Jätkäsaaren kolmea kerrostalotonttia koskeva vastaava menettely, jotka saatetaan päätökseen kuluvan vuoden aikana. Viime vuonna



käyttöön otetun ns. jatkuvan tonttihaun perusteella on esitetty kevään aikana tontinvarauksia useille tonteille. Menettely on sujuvoittanut asuntotonttien luovutusta.

Toimitilojen suuresta vajaakäyttöasteesta johtuen uusia rakentamishankkeita on käynnistymässä niukasti. Östersundomissa on jatkettu aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Kauppoja tai päätöksiä on tehty runsaasta 50 hehtaarista. Näiden kauppojen myötä kaupungin maanhankinnan määrä vuodesta 2008 alkaen nousee yli 500 hehtaariin ja kaupungin omistus Östersundomissa nousee lähes 50 %:iin pinta-alasta.

Geoteknisen osaston käyttömenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti. Uusia geoteknisiä projekteja on aloitettu kesäkuun loppuun mennessä 96 kpl. Vastaava luku edellisenä vuonna oli 77 kpl.

Kaupunkimittausosaston palvelujen kysyntä on jatkunut keskimäärin viime vuoden mukaisella tasolla. Kevään ilmakehu on onnistuneesti suoritettu. Ennusteen mukaan sitova tavoite, viiden keskeisen palvelun keskiarvo, saavutetaan. Valmistelut valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönottamiseksi ovat jatkuneet tiiviinä yhteistyössä rakennusvalvontaviraston ja tietokeskuksen kanssa.

Asunto-osaston investoinnit kohdistuvat pääasiassa sähköisen asioinnin parantamiseen. Toimintavuonna uudistetaan Hita-järjestelmä teknisesti, parannetaan asunnonvälityksen sähköisen järjestelmän toiminnallisuutta ja laajennetaan palvelussuhdeasuntojen sähköistä välitystä. Asumisoikeuden viranomaispalvelut laajenevat seudulliseksi. Syksyn aikana käydään kuntakohtaiset neuvottelut seudun kuntien kanssa. Asunto-osaston sitova tavoite on "Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv". Toteutumisenennuste on 3,3 päivää, kun sitova tavoite on enintään 7 päivää.

Tilakeskuksen ennusteen mukaan tulosbudjetin sitova toimintakattotavoite 193,0 milj. euroa saavutetaan. Sitovan tavoitteen toteutuminen (tyhjiä tilojen osuus tilakannasta enintään 5 %) tullaan saavuttamaan. Talonrakennusinvestointeihin osoitettua määrärahaa käytetään ennusteen mukaan 177,6 milj. euroa.

Investointiennuste perustuu tehtyihin tilauksiin ja arvioituun laskutukseen sekä aikaisempien vuosien toteutuksen analysointiin. Hankkeita on käynnissä 30.6.2014 noin 650 kappaletta.

Vuonna 2014 korjausrakentamisessa panostetaan edelleen laajasti hallintokuntien teknisiin peruskorjauksiin ja -parannuksiin sekä etenkin sisäilmaongelmien ratkaisuun.



Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu kulutuksen aleneminen 2 %:lla vuosittain lähtötasona vuosi 2010. Energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi on jatkettu kiinteistönhuollon energiatehokasta toimintamallia yhteistyössä Palmian kanssa. Uudis- ja peruskorjaushankkeissa noudatetaan matalaenergiaohjeistusta.

Sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja sisäilmakorjausten laadun parantamiseksi laaditut korjaus- ja valvontaohjeet ovat pääosin valmistuneet ja ne on viety projektipankkiin. Syksyn aikana järjestetään kolme koulutustilaisuutta kaupungin rakennus- ja kiinteistösektorin henkilökunnalle ohjeiden käytöstä.

Yhteistoimintasopimus HKR-Rakennuttajan kanssa rakennushankkeiden toteuttamisesta on allekirjoitettu, ja uuteen toimintatapaan, jossa kaikki urakka- ja konsulttisopimukset tehdään tilakeskuksen nimiin, siirrytään asteittain tämän vuoden aikana.

Kaupungille ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan tavoitteena korjausinvestointien tarpeen pienentäminen. Talousarvion tavoitteeksi on asetettu 25 milj. euron myyntitulot. Tiedossa olevien myyntien sekä tällä hetkellä tarjouskilpailuissa ja neuvotteluissa olevien myyntikohteiden perusteella ennustetaan pääomatuloja kertyvän vuoden aikana noin 20 milj. euroa.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia



07.08.2014

Vp/3

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.04.2014 § 179

HEL 2014-003259 T 02 02 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2014 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi



§ 405

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston eräiden virkojen muuttamiseksi

HEL 2014-009519 T 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti

- kaupunginhallitukselle maanmittausinsinöörin työsopimussuhteisen tehtävän (vakanssinumero 060203) muuttamista viraksi.
- kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston alla mainittuihin tehtäviin virkanimikkeiden muutoksia seuraavasti:

Nykyinen virkanimike	Vakanssi-numero	Vakanssin t.kohtainen palkka	Uusi virkanimike
Mittausteknikko	060084	2 604,39	Toimitusinsinööri
Mittausteknikko	060072	2 722,88	Toimitusinsinööri
Mittausteknikko	060078	2 551,16	Maanmittausinsinööri
Mittausteknikko	060085	2 448,96	Maanmittausteknikko
Insinööri	060068	2 905,85	Johtava maanmittausinsinööri
Mittausteknikko	060073	2 906,33	Johtava maanmittausteknikko
Mittausteknikko	060070	2 906,79	Johtava maanmittausteknikko
Mittausteknikko	060089	2 906,41	Johtava maanmittausteknikko
Jaospäällikkö	060471	2 983,10	Johtava tarkastaja

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi jatkossa maanmittausteknikon, maanmittausinsinöörin, johtavan maanmittausteknikon ja johtavan maanmittausinsinöörin virkasuhteeseen ottavan henkilön muuttamaan avoimeksi tulevan vakanssin nimikettä sillä perusteella, mikä virkaan valittavan koulutustausta on.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot



Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Maanmittausinsinöörin työsopimussuhteisen tehtävän muuttaminen viraksi

Maanmittausinsinöörin työsopimussuhteinen tehtävä (vakanssi 060203) esitetään muutettavaksi virkasuhteeksi. Vakanssin haltijan tehtäviin kuuluvat maankäyttö- ja rakennuslain 54 b §:n ja 150 §:n mukaisten kaavoitusmittausten valvonta sekä sijaintikatselmusten suorittaminen viranomaistehtävänä. Lisäksi vakanssin haltija toimii esimiehen, johtavan maanmittausteknikon, sijaisena, jolloin hänen tehtäviinsä kuuluvat myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:n mukaiset rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemiseen liittyvät kunnan viranomaiselle säädetyt tehtävät. Virka on avoin 1.9.2014 lähtien.

Virkanimikkeitä koskevat muutokset

Mittausteknikkojen ja jaospäällikön virkanimikkeiden muuttaminen on osa kiinteistöviraston tehtävänimikkeiden nykyaikaistamista. Lisäksi virkanimikkeiden muutoksella pyritään siihen, että nimike kuvaaisi paremmin tehtävän nykyistä sisältöä ja on oikeassa suhteessa tehtävän vaativuuteen ja organisaatiotasoon. Viranhaltijat ovat antaneet suostumuksensa virkojen nimikkeiden muuttamiseen. Virkojen tehtäväkohtainen palkkaus määräytyy kunnallisen teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimuksen mukaan. Muut palvelussuhteen ehdot säilyvät ennallaan. Kaikkiin virkojen nimikkeitä koskeviin muutoksiin on saatu kaupunginkanslian puoltavat lausunnot.

Kaupunkimittaussosaston mittausteknikoiden virkanimikkeiden muuttaminen toimitusinsinööriksi

Kaupunkimittaussosaston kaksi mittausteknikon virkaa (vakanssinumerot 060084 ja 060072) esitetään muutettavaksi toimitusinsinööriksi. Toimitusinsinöörin nimike kuvaa tämänhetkisiä todellisia työtehtäviä (mm. kiinteistötoimitusten suorittaminen, kiinteistönmuodostukseen ja -rekisterinpitoon liittyvät asiantuntijatehtävät sekä tonttijakoneuvottelut) paremmin kuin



mittausteknikon nimike. Toimitusinsinööri on yleisesti maanmittausalalla vakiintunut ja laajasti käytössä oleva nimike sekä valtionhallinnossa että kuntasektorilla. Toimitusinsinöörin kelpoisuus on määritelty kiinteistönmuodostuslain (554/1995) 5 §:n mukaan: maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja teknillisten oppilaitosten tai ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai tekniikko.

Kaupunkimittaussosaston mittausteknikoiden virkanimikkeen muuttaminen maanmittausteknikoksi ja maanmittausinsinööriksi

Kaupunkimittaussosaston kahden mittausteknikon virkanimikkeen muuttaminen maanmittausteknikoksi (vakanssi 060085) ja maanmittausinsinööriksi (vakanssi 060078). Maanmittausteknikon nimike on yleisesti maanmittausalalla vakiintunut ja laajasti käytössä oleva nimike sekä valtionhallinnossa että kuntasektorilla. Nimikkeessä on otettu huomioon tehtävää hoitavan koulutustausta. Myös muiden työsopimussuhteisten mittausteknikoiden tehtävänimikkeet on muutettu tehtävää hoitavan koulutustaustasta riippuen joko maanmittausteknikoiksi tai maanmittausinsinööreiksi kaupunginkanslian puoltavan lausunnon mukaisesti.

Mittausteknikoiden ja insinöörin virkanimikkeiden muuttaminen johtavaksi maanmittausteknikoksi ja johtavaksi maanmittausinsinööriksi

Kaupunkimittaussosaston toimistojen lähiesimiehillä on ollut käytössä mittausteknikon ja insinöörin nimikkeet. Johtava maanmittausteknikon ja johtavan maanmittausinsinöörin nimikkeet kuvaavat paremmin tehtävän sisältöä ja vastuuta, eli toimimista työyksikön lähiesimiehenä ja suorien työnjohdollisten ja henkilöstöhallinnollisten tehtävien hoitamista. Lisäksi kaupunginkanslia on 2.6.2014 hyväksynyt johtavan maanmittausteknikon alaisuudessa työskentelevien mittausteknikoiden tehtävänimikkeiden muuttamisen maanmittausteknikoiksi ja maanmittausinsinööreiksi, jolloin esimiehen tehtävänimikkeen muuttamiselle on myös perusteltu tarve. Kaupunginkanslia on 2.6.2014 hyväksynyt myös kahden työsopimussuhteessa työskentelevän esimiehen tehtävänimikkeiden muuttamisen johtavaksi maanmittausteknikoksi.

Kiinteistönmuodostustoimiston mittausteknikon ja insinöörin virkanimikkeiden muuttaminen johtavaksi maanmittausteknikoksi (060073) ja johtavaksi maanmittausinsinööriksi (060068). Johtavan maanmittausinsinöörin (060068) ja johtavan maanmittausteknikon (060073) pätevyysvaatimus on määritelty kiinteistönmuodostuslaissa (554/1995), sillä esimiehen tehtäviin kuuluvat myös toimitusinsinöörin



tehtäviin lukeutuvat kiinteistötoimitukset. Johtavaksi maanmittausinsinööriksi ja johtavaksi maanmittausteknikoksi voidaan valita maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut teknillisten oppilaitosten tai ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Maastomittaustoimiston mittausteknikoiden tehtävänimikkeiden muuttaminen johtaviksi maanmittausteknikoiksi (vakanssit 060070 ja 060089). Maastomittaustoimiston esimiehinä toimivat mittausteknikot toimivat lähiesimiehinä kartoittajille, vastaaville kartoittajille ja maanmittausteknikoille ja maanmittausinsinööreille. Tehtävät ovat virkasuhteita, sillä maastotoimiston maanmittausteknikkojen virkojen perusteena on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §, jossa todetaan, että rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tehdään kunnan viranomaisen toimesta

Tonttiosaston jaospäällikön virkanimikkeen muuttaminen johtavaksi tarkastajaksi

Tonttiosaston jaospäällikön virkanimikkeen (vakanssi 060471) muuttaminen johtavaksi tarkastajaksi. Nimikemuutoksen tavoitteena on saada nimike kuvaamaan nykyistä paremmin tehtävän sisältöä ja asemaa. Viranhaltija toimii kolmen työntekijän lähiesimiehenä ja lisäksi aluetarkastajana kolmessa suurpiirissä sekä vastaa huoltoasematonttien vuokrauksista. Viranhaltijalla on johtosäännön mukainen päätäntävalta ja vastuu eräistä vuokrauksista sekä oikeus tehdä hankintoja 5 000 euroon saakka.

Maanmittausteknikoiden ja maanmittausinsinöörien sekä johtavan maanmittausteknikon ja johtavan maanmittausinsinöörin virkanimikkeiden muuttaminen jatkossa

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaisi jatkossa virkasuhteeseen ottavan henkilön muuttamaan avoimeksi tulevan maanmittausteknikon ja johtavan maanmittausteknikon sekä maanmittausinsinöörin ja johtavan maanmittausinsinöörin vakanssin nimikettä sillä perusteella, mikä virkaan valittavan koulutustausta on. Maanmittausteknikoksi ja maanmittausinsinööriksi voidaan valita tällä hetkellä maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, teknillisten oppilaitosten tai ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko. Lopullinen avoimeen virkaan valittavan henkilön tehtävänimike riippuu siitä, mikä on hänen tutkintonsa. Rekrytointiprosessin ja päätöksentekoprosessin sujuvoittamiseksi kiinteistölautakunta esittää, että virkaan valitseva henkilö voisi muuttaa maanmittausteknikon virkanimikkeen maanmittausinsinööriksi silloin, kun virkaan valittavalla on insinööritutkinto suoritettuna. Vastaavasti virkaan valitseva henkilö voisi



muuttaa maanmittausinsinöörin virkanimikkeen silloin, kun virkaan valitaan teknikon tutkinnon suorittanut henkilö.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 406

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2014-008086 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää

- kaupunginhallitukselle 11.6.2014 päivätyn Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 853 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 000 000 euroa kustannustasossa 4/2014.
- kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy pääoman laskennalliseksi koroksi 1 %, koska kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojelukohde.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin tukkutori antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Rakennus on vuonna 1914 valmistunut kauppahallirakennus, jossa on tehty korjauksia vuosina 1952, 1971 ja 1996. Tekniset järjestelmät ovat huonokuntoisia ja eri vuosikymmeniltä. Sisätilan lämpötilaerot kesällä ja talvella ovat suuret. Rakennuksessa ei ole jäähdytystä eikä riittävästi kylmävarastoja toiminnan kehittämiseksi. Rakennukseen tehdään toistuvasti hätäkorjauksia, jotta hallikauppa voisi jatkua siellä.

Nyt suunnitellulla peruskorjauksella hallirakennukseen saadaan ajanmukaiset ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät sekä toimivat varasto- ja sosiaalityilat. Korjaustyön yhteydessä halliin rakennetaan valmiiksi



liittymät mahdollisesti rakennettavaksi tulevaan Torikeskukseen sekä tulevaa pisararata- ja metroyhteyttä varten portaat ja hissikuilu. Nämä työt tehdään siksi, ettei kauppahallia tarvitse sulkea toista kertaa.

Työn valmistumisen aikataulu on 2/2016 - 7/2017.

Toimenpidealueen laajuus on 4 853 brm², 3 946 htm² ja 2 728 hym².

Kellarin laajennuksen pinta-alat ovat 1 110 brm², 859 htm² ja 244 hym² ja ne sisältävät edellä mainittuihin kokonaisaloihin.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kauppahalli on kaksikerroksinen tiilirunkoinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1914. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, sokkeli kiviverhoiltu ja vesikatto konesaumattua peltiä. Väli- ja alapohjat ovat teräsbetonipalkistojen varaan raudoitettua ontelotiiltä. Rakennus on perustettu puupaaluille.

Ensimmäinen ja toinen kerros ovat myymälätilaa; kellarissa on teknisiä tiloja ja varastoja. Lisäksi rakennuksessa on matala kylmä ullakko.

Kauppahallin myymälä- ja varastotilat eivät vastaa tämän päivän toiminnallisia ja terveysturvallisten vaatimuksia. Toiseen kerrokseen 1970-luvulla toteutettu sosiaalitaratkaisu vie myymälätilaa ja estää asiakaskierron. Liikuntaesteisten kulkuyhteydet ovat puutteelliset.

Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa päässä eivätkä talotekniset tilat täytä nykymääräyksiä. Sisällä on kesällä erittäin kuuma, koska myymälöiden kylmäkalusteiden lauhduttimet sijaitsevat hallitilassa ja siirtävät lämmön halliin. Viemäriputkissa on ollut vuotoja ja tukoksia. Sähkönjakelujärjestelmä on ikääntynyt, ja laitteiston kirjo on suuri. Kellarissa on todettu kosteusvaurioita.

Hakaniemen kauppahallin 1. kerroksessa myydään elintarvikkeita ja 2. kerroksessa lahja- ja kuivatavaroita. Molemmissa kerroksissa on rajoitetusti ravintola- ja kahvilatoimintaa. Kellarissa tulevat sijaitsemaan sosiaalitilat, osa yleisön WC-tiloista, kuiva- ja kylmävarastot sekä pääosa teknisistä tiloista.

Tavarahuolto toimii torin puolella sijaitsevan lastauslaiturin kautta. Sekajätteet kerätään torin maanalaisiin jätesäiliöihin. Kellariin rakennetaan uusi kylmätila biojätteille.



Portaissa ja hisseissä varaudutaan liittymään mahdollisesti toteutettavan Torikeskuksen yhteydessä rakennettaviin huoltotiloihin (lastauslaituri ja jätehuolto).

Kauppahalli tulee korjauksen jälkeen jatkamaan kauppahallina.

Toimenpiteet

Kauppahallin talotekniikka uusitaan nykymääräykset täyttäväksi. Rakennetaan uudet sähkö-, iv-, jäähdytys-, kylmä- sekä LTO-järjestelmät sekä uudet määräykset täyttävät talotekniset tilat uuteen kellariin ja ullakolle.

Rakennuksen sisäpuoliset vesi- ja viemäriverkostot puretaan ja uusitaan kokonaisuudessaan. Tonttviemärit ja -vesijohto uusitaan. Rakennus liitetään Helsingin Energian kaukokylmäverkkoon.

Helsingin kaupungin vesihuollon on rakennettava rakennuksen ali kulkevan sekaveden runkoviemärin korvaava uusi viemäri, jonka tulee kiertää myös myöhemmin mahdollisesti rakennettava toriparkki.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla määräykset täyttävä sisääntuloluiska, hissi ja WC liikuntaesteisille. Liikuntaesteisten hissi on sijoitettu niin, että se mahdollistaa esteettömän yhteyden myöhemmin mahdollisesti rakennettavaan metroyhteyteen ja toriparkkiin. Kerrosten välistä sisäyhteyttä parannetaan kahdella uudella tavara- ja henkilöhissillä.

Ensimmäisen kerroksen lattiat uusitaan ja varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voi joustavasti muuttaa myymäläyksiköitä yhdistelemällä. Jokaiseen myymäläyksikköön tulee oma vesi-, viemäri-, kylmä-, sähkö- ja dataliittymä.

Toinen kerros palautetaan suojelumääräyksen hengen mukaisesti kokonaan myymäläkäyttöön siirtämällä 1970-luvulla rakennetut kauppiaiden sosiaalitilat ja iv-konehuone uuteen kellariin. Rakennetaan varaus ravintolalle. Uusitaan yleisön WC-tilat. Vesikatto ja yläpohjan lämmöneristeet uusitaan.

Hankkeen laajuus on 4 853 brm², 3 946 htm² ja 2 728 hym². Kellarin laajennuksen pinta-alat ovat 1 110 brm², 859 htm² ja 244 hym² ja ne sisältyvät edellä mainittuihin kokonaisaloihin.

Alustavien suunnitelmien mukaan väistötilat tulevat torialueelle sijoitettavaan lämmitettyyn tilaelementtiin, johon myymälätilat sijoitetaan, ja niille rakennetaan väliaikaiset vesi-, viemäri- ja sähköliittymät.



Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 000 000 euroa kustannustasossa 4/2014.

Vuokravaikutus

Jos pääomavuokra lasketaan hankkeissa normaalisti käytetyllä 3 %:n korolla, olisi perittävä vuokra yhteensä 27,27 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra olisi 23,22 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra olisi 107 607 euroa ja vuosivuokra 1 291 353 euroa.

Kun pääomavuokra lasketaan 1 %:n korolla, on perittävä vuokra yhteensä 17,77 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 13,72 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 70 120 euroa ja vuosivuokra 841 353 euroa. Ylläpitovuokra on 4,05 euroa/htm²/kk ja pääomavuokrasta tonttivuokran osuus on 2,73 euroa/htm²/kk.

Hankkeen rahoitus, toteutus ja aikataulu

Suunnittelu ja rakentaminen rahoitetaan TA-kohdan 8020204 vuosille 2014 - 2017 varatuista investointimäärärahoista.

Väistötilat suunnitellaan myöhemmin ja niiden rahoitus ei sisälly kauppahallin peruskorjauksen kustannuksiin.

Rakentamisen aikataulu on 2/2016 - 7/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä Helsingin tukkutori ja tilakeskus vastuunjakotaulukon mukaisesti rakennuksen ylläpidosta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Suunnittelutyöryhmä
- 3 Viitesuunnitelmat
- 4 Aikataulu

Otteet



Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslian talous- ja
suunnitteluosasto
Helsingin tukkutori
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 369

HEL 2014-008086 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



§ 407

Virastopäällikön tekemän päätöksen saattaminen kiinteistölautakunnan tiedoksi

HEL 2014-008057 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä virastopäällikön 14.7.2014 (21 §) tekemän päätöksen tiedoksi.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 26.6.2014 (360 §) oikeuttaa kiinteistöviraston virastopäällikön hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 27.6. - 6.8.2014 kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankkeiden enimmäishinnat eivät ylitä.

Tällaisen hankintapäätöksen tehneen viranhaltijan on saatettava päätöksensä viipymättä sen hyväksyttäväksi, jolle toimivalta hankintapäätöksen tekemiseen kuuluu.

Virastopäällikkö on 14.7.2014 (21 §) hyväksynyt kiinteistölautakunnan toimivaltaan kuuluvana asiana 11.7.2014 päivätyn Lasten päiväkotiy Myllynratas -hankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 803 brm² ja että rakentamiskustannusten



07.08.2014

enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 602 000 euroa toukokuun 2014 kustannustasossa, sekä oikeuttanut kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua. Päätös on tehty ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 360

HEL 2014-008057 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston virastopäällikön hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 27.6. - 6.8.2014 kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankkeiden enimmäishinnat eivät ylitä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



§ 408

Lasten päiväkoti Satakielen uudisrakennuksen rakennusteknisten töiden urakkasopimuksen purkaminen ja takuutöiden loppuunsaattaminen

HEL 2011-009478 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/679 502, Von Daehnin katu 19

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Rakennus Paaluharju Oy:n keskinäisen 9.1.2012 päivätyn urakkasopimuksen 550/2012 purkamisen urakoitsijan konkurssista johtuen.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tilaamaan urakkakohteen takuunalaiset työt omakustannushintaperusteisena kattohintaisena laskutyösopimuksena Staralta, Viherrakenne Jaakkola Ky:ltä tai kilpailutetulta vuosisopimuslaskutyöurakoitsijalta siten, ettei hankkeelle aiemmin kiinteistölautakunnan hyväksymä 3 720 000 euron suuruinen arvonnalisäveroton urakkavaiheen kustannusarvio ylitä.

C

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään urakkasopimuksen 550/2012 purkuilmoituksen konkurssipesälle ja hankkeen takuuajakaisten töiden loppuunsaattamiseksi tarvittavat jatkosopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan rakennushankkeen takuuajaiset työt.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 YTJ- todistus

Otteet



Ote

Urakoitsijan konkurssipesä
ehdotuksesta A
Takaaja ehdotuksesta A

Tilakeskus

Urakoitsijan konkurssipesä
ehdotuksista B ja C
Takaaja ehdotuksista B ja C

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakennus Paaluharju Oy on jättänyt konkurssihakemuksen käräjäoikeudelle. Rakennus Paaluharju Oy on asetettu konkurssiin 9.6.2014 ja pesänhoitajaksi on määrätty asianajaja Vesa Teiramaan, Asianajotoimisto Teiramaa Oy (liite nro 1).

Tilakeskus kysyi 19.6.2014 päivätyllä kirjeellä pesänhoitajalta, käyttääkö tämä konkurssilain mukaista oikeuttaan sitoutua velallisen urakkasopimukseen 550/2012. Rakennus Paaluharju Oy:n konkurssipesä ilmoitti 23.6.2014, että se ei sitoudu sopimukseen.

Takuuajan vakuuden antajalta on tiedusteltu ja ilmoitettu 3.7.2014 päivätyllä kirjeellä takaajan sitoutumista sopimukseen ja vaadittu vakuuden pidättämistä sekä käyttämistä enimmäismääräisenä takuuajan töihin.

Takuuaikaisen vakuuden antaja on ilmoittanut 8.7.2014, miten menetellään haettaessa takuutöiden kustannusten korvauksia takausvakuutuksesta.

Kaupungin oikeuspalvelu valvoo konkurssin yhteydessä kaupungin muita mahdollisia saatavia konkurssipesästä.

Lasten päiväkoti Satakieli on takuuajalla. Kohteessa on havaittu konkurssiin asetetun urakoitsijan osalta tekemätöntä takuunalaista työtä ainakin viheralueiden istutusten ja hoidon osalta. Takuunalaisten töiden kustannukset tullaan vaatimaan takuuajan vakuuden antajalta.

Takuuaikaisen vakuuden arvo on 41 800 euroa. Tilakeskuksen näkemys on, että vakuuden arvolla pitäisi pystyä tekemään havaitut takuunalaiset työt. Takuunalaisten töiden kustannusten arvioidaan alittavat hankintalain rakennusurakoita koskevan kynnsarvon.



Esittelijän perustelut

Urakoitsijan konkurssi katsotaan sen suorituskyyttömyydeksi urakkasopimuksen sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti, ja tämä seikka oikeuttaa tilaajan kiinteistöviraston tilakeskuksen purkamaan sopimusehtojen mukaisesti urakkasopimuksen 550/2012. Tilakeskus esittää kiinteistölautakunnalle sopimuksen purkamista.

Tilakeskus esittää takuuajakaisten töiden teettämistä omakustannushintaperusteisesti laskutyönä suorahankintana Viherrakenne Jaakkola Ky:llä tai kattohintaisena tilauksena kilpailutetulla vuosisopimuslaskutyöurakoitsijalla tai Staralla siten, ettei hankkeelle aiemmin kiinteistölautakunnan hyväksymä 3 720 000 euron suuruinen arvonlisäveroton urakkavaiheen kustannusarvio ylitä. Viherrakenne Jaakkola Ky on tehnyt pääurakoitsijalle hankkeen vihertyöt aliurakkana, mutta pääurakoitsija ei ole huolehtinut niiden takuuajakaisten hoidosta. Kyseinen viherrakentaja on osoittautunut laadukkaaksi tekijäksi.

Kustannukset tullaan vaatiman takuuajan vakuuden myöntäjältä. Takuuajakaisten vakuuden antajalle on ilmoitettu, että vakuus pitää olla käytettävissä enimmäismääräisenä syntyviin kustannuksiin.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 YTJ- todistus

Otteet

Ote

Urakoitsijan konkurssipesä
ehdotuksesta A
Takaaja ehdotuksesta A

Tilakeskus

Urakoitsijan konkurssipesä
ehdotuksista B ja C
Takaaja ehdotuksista B ja C

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 656

HEL 2011-009478 T 10 06 00

Kiinteistökartta J6 S1, Von Daehninkatu 19

Päätös

Lautakunta päätti

A sulkea TTN Sähköpalvelu Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle. Yrityksen vuosiliikevaihto ei ollut tarjouspyynnön soveltuvuusehtojen mukainen.

B hylätä Kaukalahden Lämpöasennus Oy:n tarjouksen putkiurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomionnut tarjouksessaan kahta tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Rakennus Paaluharju Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 2 090 000 euron kokonaishintaan.

D hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköpartio Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 165 000 euron kokonaishintaan.

E hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen OVL Tekniikka Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen putkiteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 204 900 euron kokonaishintaan.

F hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen antaneen Vantaan Teknoilma Oy:n tarjouksen lasten päiväkotia Satakielen uudisrakennuksen ilmanvaihto- ja automaatioteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 124 300 euron kokonaishintaan.

G oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.



- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 480 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



§ 409

Hissihuoltojen kilpailutus 2/2014

HEL 2014-007550 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea Espoon Hissi Oy:n tarjouskilpailusta, koska sen tarjouksesta tarjouspyynnön soveltuvuusehtojen vaatimusten 7.2/10, 7.2/11 ja 7.2/12 selvitykset puuttuivat kokonaan.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön tekemään hissien huoltosopimuksen tarjouspyynnön mukaisille laitteille ajalle 1.12.2014 klo 12.00 - 1.12.2017 klo 12.00 vertailuhinnaltaan halvimman hissihuoltotoimittajan KONE Hissit Oy:n kanssa (vertailuhinta 571 199,20 euroa, alv. = 0 %) sekä päättämään yhden (1) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla sopimuksella, joka voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hintavertailutaulukko 2-2014
- 2 Soveltuvuusehtojen tarkistus 2-2014

Otteet

Ote

Tarjouksen tehneet yritykset

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Liite 1

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus ylläpitää kohteissaan noin 500 hissiä, joiden huoltotyöt on kilpailutettu kolmessa osassa vuosina 2009 - 2010. Kilpailutukset on suoritettu kolmessa osassa suuren laitemäärän vuoksi, jotta huoltoyhtiöllä olisi realistinen mahdollisuus ottaa kohteet haltuunsa.

Tilakeskus on suorittanut hankintarenkaana yhdessä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat kanssa hissihuoltojen kilpailutuksen, joka sisältää 251 laitetta (tilakeskus 209 laitetta ja toimitilat 42 laitetta). Nyt kilpailutetut laitteet sijoittuvat tilakeskuksen osalta ns. eteläiselle ja läntiselle alueelle sekä toimitilojen osalta ympäri kaupunkia.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus tekee asiasta oman päätöksen.

Hankinnasta on jätetty avoimeen hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämään sähköiseen ilmoituskanava HILMA:an 4.6.2014.

Tarjouspyynnöt lähetettiin kaikille 7 yritykselle, jotka olivat pyytäneet saada tarjouspyynnön.

Määräaikaan 23.7.2014 klo 10.00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat kuusi (6) toimittajaa: Espoon Hissi Oy, Suomen Hissiurakointi Oy, Otis Oy, Onelift Oy, KONE Hissit Oy ja ThyssenKrupp Hissit Oy. Myöhästyneitä tarjouksia ei tullut.

Tilakeskus on tarkistanut soveltuvuusehdot ja tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön sekä vertaillut tarjoukset esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjouspyynnössä on esitetty tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset liittyen rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen (kohta 7.1).

Kaikki tarjouksen antaneet yritykset täyttivät edellä esitettyt (kohta 7.1) vaatimukset.

Tarjouspyynnössä on lisäksi asetettu tarjoajille tekniseen suorituskyykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyviä vaatimuksia (kohta 7.2).



Vaatus 7.2/10:

Tarjoajalla on ympärivuorokautinen päivystyspalvelu (24 h) ja päivystyskeskus, jossa työskentelee arkisin klo 7.00 - 18.00 vähintään 2 henkilöä (tai puhelinjärjestelmä ohjaa ruuhkapuhelut toiselle henkilölle) ja muuna aikana vähintään 1 henkilö. Vastaanotetut ilmoitukset tulee kirjata yhtenäiseen (samaan) rekisteriin.

Selvitys:

Tarjoajalta vaadittiin selvitystä päivystyspalvelun kuvauksesta ja päivystyskeskuksen henkilöstön määrästä sekä ilmoitusten vikojen kirjausmenettelystä; malliraportti on oltava liitteenä.

Vaatus 7.2/11:

Tarjoajan laskuista tai niiden liitteistä ilmenee kohde ja kohdenumero, ilmoitettu vika, ilmoittajan ja korjausluvan antajan nimi, ilmoitusaika ja kohteeseen saapumisaika (kellon aika ja päivämäärä) sekä tehty työ ja käytetyt varaosat.

Selvitys:

Tarjoukseen pyydettiin liittämään kopion laskusta ja laskun liitteenä olevasta asiakirjasta, joista kaikki pyydetyt tiedot ilmenevät.

Vaatus 7.2/12:

Tarjoajalla on käytössään huoltojen, vikojen ja korjausten reaaliaikainen seuranta järjestelmä, johon tilaajalla tai nimetyllä valvojalla on vapaa maksuton pääsy, tai vastaava tiedot saadaan pyydettäessä 2 työpäivän sisällä. Järjestelmästä tai tiedosta tulee käydä ilmi vastaavat tiedot kuin laskuista ja niiden liitteistä on vaadittu.

Selvitys:

Vaadittiin selvitys käytössä olevasta sähköisestä reaaliaikaisesta järjestelmästä ja, miten se toimii tai miten tiedot saadaan vaihtoehtoisella tavalla. Selvitykseen on liitettävä malliraportti, josta kaikki vaaditut tiedot tulee käydä ilmi.

Koska Espoon Hissi Oy ei antanut vaatimuksista 7.2/10, 7.2/11 ja 7.2/12 tarjouspyynnön mukaista selvitystä, tulee se sulkea tarjouskilpailusta.

Tarjoaja, joka ei täytä hankintayksikön asettamia soveltuvuutta koskevia vaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.



Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että kilpailutuksen tuloksena on tarkoitus solmia huoltosopimus yhden valitun toimittajan kanssa.

Valintaperusteena on halvin vertailuhinta.

Vertailuhinnan laskennassa huomioidaan koko liitteen laitekanta sekä huolto- ja tuntiveloituskustannukset, jotka lasketaan sopimuksen enimmäiskeston ajalle, joka on neljä (4) vuotta.

Huollon vertailuhinnan laskennassa käytetään laitekohtaista keskivertohuoltoaikaa (tuntia/huoltokäynti sisältäen matka-ajan), joka kerrotaan ko. laitteen huoltokäyntien vuosittaisella määrällä ja ilmoitetulla tuntiveloitushinnalla (sisältäen matkakustannukset ym. tarjouspyynnön mukaiset kustannukset). Vertailuhinta lasketaan 4 vuodelle.

Laitekohtaisena keskivertohuoltoaikana/huoltokerta käytetään pääosin 1,0 tuntia, mutta keltaisella taustalla esitetyille keskivertoajoille tarjoaja esittää oman käsityksen.

Tuntiveloitushinnan vertailulaskenta-arvona käytetään 26 tuntia laitetta kohden 4 vuoden aikana.

Sopimuskausi on kolme (3) vuotta, ja sopimus solmitaan ajalle 1.12.2014 klo 12.00 - 1.12.2017 klo 12.00.

Yksittäisten laitteiden osalta sopimuksen alkamisajankohdissa on eroavaisuuksia.

Sopimusta voidaan jatkaa alkuperäisillä ehdoilla sopimuskauden jälkeen enintään yhdellä (1) vuodella.

Tilaaaja tekee päätöksen option käyttöönotosta viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä ja ilmoittaa siitä huoltoliikkeelle.

Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten vertailuhintojen vaihteluväli on 571 199,20 euroa - 766 062,00 euroa (alv. 0 %). Tarjousten hintavertailutaulukko 2-2014 on liitteenä nro 1.

Tilakeskus esittää, että huoltosopimus tehdään vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen jättäneen huoltoliikkeen kanssa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi



Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315

sari.hilden(a)hel.fi

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148

maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Hintavertailutaulukko 2-2014 |
| 2 | Soveltuvuusehtojen tarkistus 2-2014 |

Otteet

Ote

Tarjouksen tehneet yritykset

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 410

Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 24.6.2014 § 39: Rakennusten purkaminen Fastholma Herttoniemi

HEL 2014-008223 T 02 08 03 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Herttoniemen Fastholmassa sijaitsevan rakennuksen ja sen apurakennusten purkamisen.

Esittelijän perustelut

Asian ottaminen ylemmän toimielimen käsiteltäväksi

Kuntalain 51 §:n mukaan kunnan ylempi toimielin tai viranhaltija voi ottaa alemman toimielimen tai viranomaisen päätöksen käsiteltäväkseen (ns. otto-oikeus). Päätöksen lautakunnan käsiteltäväksi ottamisesta voi tehdä lautakunta, lautakunnan jaosto sille siirretyn toimivallan rajoissa, lautakunnan puheenjohtaja tai kunnan viranhaltija, jolle on annettu tämä oikeus kunnan johtosäännössä.

Asia on kuntalain 51 §:n 4 momentin mukaan otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi viimeistään sen ajan kuluessa, jossa lain 89 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista (KuntaL 93 §).

Tilakeskuksen päällikön päätös (39 §) oli tehty 24.6.2014, ja kiinteistölautakunta on päättänyt käyttää lautakunnan otto-oikeutta kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päätökseen 26.6.2014 (398 §). Päätös otto-oikeuden käyttämisestä on näin ollen tehty kuntalain mukaisessa määräajassa, ja päätöksen on tehnyt kuntalain 51 §:ssä tarkoitettu toimija.

Perustelut päätösehdotukselle

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



Herttoniemen Fastholmassa sijaitsevien rakennusten purkamiselle on myönnetty purkulupa 25.11.2011 (410 §).

Viranhaltijan päätöksessä todettiin perusteluina seuraavaa:

"Fastholma ja siihen liittyvät rakennukset ovat huonokuntoisia, osa erittäin huonokuntoisia ja osa rakennuksista on jo osin romahtanut. Korjausarvio on noin 300 000 euroa.

Lisäksi vesi ja viemärihuollon järjestäminen (lain mukaan järjestettävä), tulisi 2011 selvityksen mukaan maksamaan noin 330 000 euroa. Rakennus pihapiireineen sijaitsee Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen keskellä ja vesi/jätevesi tulisi yhdistää yli kilometrin päähän, louhimalla luonnonsuojelualueella / reunalla.

Kaupunginmuseo on todennut, että tarvittavien korjausten jälkeen rakennus olisi käytännössä uudisrakennus, eikä se vastusta purkua.

Rakennuksen sijainti vähän liikutussa puiston osassa on johtanut toistuviiin ilkeivallantekoihin ja sitä myötä kuluihin kaupungille. Lisäksi suuren talousrakennuksen romahtanut osa/seinä houkuttaa nuorisoa ja on erittäin vaarallisessa kunnossa. Jos purkua ei suoriteta, kyseinen rakennus vaatii välittömiä ja mittavia ja kalliita toimenpiteitä, jotta kukaan ei loukkaannu puisto-alueella.

Purkamisesta on pyydetty tarjous Staralta. Purku-urakan kattohinta on 74 500 euroa alv. 0 %."

Edellä mainittujen perusteluiden lisäksi esittelijä toteaa seuraavaa:

Kohteen vuokraamisesta ja ostamisesta on oltu kiinnostuneita, joten tilakeskus on vuosien 2012 - 2013 aikana neuvotellut mahdollisuudesta myydä tai vuokrata kohde. Hyväksyttävissä olevaa ratkaisua ei kuitenkaan ole löydetty.

Rakennus on vapautunut vuonna 2011 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Rakennuksen tekninen kunto on heikko ja sitä ei ole liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kulku rakennukselle tapahtuu lumenkaato- ja risujen läjitysalueen läpi pääosin Helsingin seurakuntayhtymän omistamien maiden kautta. Rakennuksen lähellä oleva, tällä hetkellä suljettu kaivo on niin ikään seurakuntayhtymän mailla. Päärakennuksen lisäksi rakennuskokonaisuuteen kuuluu kolme vaatimatonta talousrakennusta, jotka kaikki ovat erittäin heikossa, jopa vaarallisessa kunnossa. Tilakeskus ei voi taata nykykunnossa oleviin rakennuksiin mahdollisesti murtautuvien henkilöiden turvallisuutta.



Tilakeskuksella ei ole mahdollisuuksia eikä perusteita päätöksessä esitetyn noin 600 000 euron suuruisen peruskorjauksen toteuttamiseen, koska kaupungilla ei ole omaa käyttöä rakennukselle.

Kohteen vuokraamisesta nykyisessä kunnossa kaupungille mahdollisesti seuraavat vastuut ylittävät moninkertaisesti odotettavissa olevat tulot. Myytäessä kohde arvioitu myyntitulo ja maanvuokratulo ovat vaatimattomia suhteessa keskellä virkistysaluetta sijaitsevan rakennuksen mahdollisesti kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin nähden ottaen huomioon kulkuyhteyksien ja vesihuollon järjestäminen.

Kaupungilla ei ole omaa käyttötarvetta rakennukselle, eikä sen myyminen ole kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Virkistysalueelta myytävä rakennuspaikka rajoittaisi alueen yleistä käyttöä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Purkamislupa raklk 25.11.2011 § 410

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 24.06.2014 § 39

HEL 2014-008223 T 02 08 03 01

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti

Hyväksyä Fastholman ja siihen liittyvien talousrakennusten purkamisen.

Päätöksen perustelut



Fastholma ja siihen liittyvät rakennukset ovat huonokuntoisia, osa erittäin huonokuntoisia ja osa rakennuksista on jo osin romahtanut. Korjausarvio on n 300.000 €.

Lisäksi vesi ja viemärihuollon järjestäminen (lain mukaan järjestettävä), tulisi 2011 selvityksen mukaan maksamaan n. 330.000 €. Rakennus pihapiireineen sijaitsee Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen keskellä ja vesi/jätevesi tulisi yhdistää yli kilometrin päähän, louhimalla luonnonsuojelualueella / reunalla.

Kaupunginmuseo on todennut, että tarvittavien korjausten jälkeen rakennus olisi käytännössä uudisrakennus, eikä se vastusta purkua.

Rakennuksen sijainti vähän liikutussa puiston osassa on johtanut toistuviin ilkivallantekoihin ja sitä myötä kuluihin kaupungille. Lisäksi suuren talousrakennuksen romahtanut osa/seinä houkuttaa nuorisoa ja on erittäin vaarallisessa kunnossa. Jos purkua ei suoriteta, kyseinen rakennus vaatii välittömiä ja mittavia ja kalliita toimenpiteitä, jotta kukaan ei loukkaannu puistoalueella.

Purkamisesta on pyydetty tarjous Staralta. Purku-urakan kattohinta on 74,500 € alv. 0 %.

Lisätiedot

Jyrki Vainio, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 27819
jyrki.vainio(a)hel.fi



§ 411

Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 8.5.2014 § 21: Päätös Botanica Calonia -säätion esittämän aitan lunastusvaatimuksen johdosta

HEL 2013-004610 T 10 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Botanica Calonia -säätion vaatimuksen osoitteessa Armas Lindgrenin tie 2/Eugen Schaumanin puisto, 00570 Helsinki, sijaitsevan aittarakennuksen lunastamisesta Helsingin kaupungille esitystekstin mukaisin perustein.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 31078024
heli.hietala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Säätiön kirje
- 2 Kartta alueesta ja kuvia aitasta
- 3 Lunastusvaatimus

Otteet

Ote
Säätiö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunta oikeutti päätöksellään 28.11.2002 rakennusviraston allekirjoittamaan Botanica Calonia -säätion ("säätio") kanssa sopimuksen Helsingin Kulosaassa sijaitsevan Eugen Schaumanin puiston suunnittelemisesta, rakentamisesta ja hoidosta. Puiston hoidosta vastaa sopimuksen mukaisesti säätio.



Säätiö vuokrasi puistoalueelta pinta-alaltaan noin 90 m²:n suuruisen rakennuksen puiston ylläpidon tukirakennukseksi sekä varastoksi kiinteistöviraston talo-osastolta (nyk. tilakeskus) määräaikaisella vuokrasopimuksella ajalle 16.8.2003 - 31.12.2010. Vuokran määräksi oli sovittu 3,34 euroa/m² eli 300,95 euroa/kuukausi (alv. 0 %) siten, että säätiön vuokranmaksuvelvollisuus oli alkanut 1.11.2003. Vuokralaiselle annettiin vuokrasopimuksessa vastikkeeton käyttöoikeus vuokraohteen pihapiirissä sijaitsevaan talousrakennukseen sekä talousrakennukseen yhdistettyyn vajaan vuokralaisen ylläpitovelvollisuuksiin.

Säätiö oli 8.5.2003 päivätyllä kirjeellään ehdottanut talo-osastolle pihapiirissä sijainneen talousrakennuksen huonokuntoisemman päädyn purkamista. Talo-osasto oli puolestaan tilannut HKR-Tekniikalta 3.7.2003 vuokraohteeseen varastorakennuksen huonokuntoisen osan purkutyöt, jotka oli suoritettu elokuussa 2003.

Purkutöitä suoritettaessa vuokraohteen pihapiiristä oli poistettu sekä talousrakennus että talousrakennukseen yhteydessä ollut vaja. Vuokralainen oli ulkorakennusten purun jälkeen pyytänyt talo-osastolta kirjeellään 21.10.2003 lupaa rakentaa kustannuksellaan puretun varaston tilalle uusi varastorakennus (liite nro 1). Säätiö oli tämän jälkeen rakentanut kiinteistölle liitteessä nro 2 kuvatun aitan, jonka pinta-ala on yhteensä noin 15 m².

Säätiö on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vaatinut, että kiinteistöviraston tilakeskus lunastaa vuokraohteen pihapiiriin vuokralaisen toimesta rakennetun aitan. Aitan hankinta- sekä pystytyskustannukset ovat tilakeskukselle vuonna 2011 toimitetun lunastusvaatimuksen mukaan olleet yhteensä 7 145,00 euroa. Kaupunkia on vaadittu lunastamaan aitta yhteensä 4 645,00 euron hinnalla. Säätiön lunastusvaatimus on luettavissa liitteestä nro 3.

Esittelijän perustelut

Asian ottaminen ylemmän toimielimen käsiteltäväksi

Kuntalain 51 §:n mukaan kunnan ylempi toimielin tai viranhaltija voi ottaa alemman toimielimen tai viranomaisen päätöksen käsiteltäväkseen (ns. otto-oikeus). Päätöksen lautakunnan käsiteltäväksi ottamisesta voi tehdä lautakunta, lautakunnan jaosto sille siirretyn toimivallan rajoissa, lautakunnan puheenjohtaja tai kunnan viranhaltija, jolle on annettu tämä oikeus kunnan johtosäännössä.

Asia on kuntalain 51 §:n 4 momentin mukaan otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi viimeistään sen ajan kuluessa, jossa lain 89 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä.



Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista (KuntaL 93 §).

Tilakeskuksen päällikön päätös (21 §) oli tehty 8.5.2014, ja kiinteistölautakunnan puheenjohtaja on päättänyt käyttää otto-oikeutta päätökseen 8.5.2014. Päätös otto-oikeuden käyttämisestä on näin ollen tehty kuntalain mukaisessa määräajassa, ja päätöksen on tehnyt kuntalain 51 §:ssä tarkoitettu toimija.

Perustelut päätösehdotukselle

Tilakeskus on käynyt säätiön kanssa vuosina 2011 - 2013 kirjeenvaihtoa, jossa tilakeskus on kieltäytynyt lunastamasta aittaa Helsingin kaupungille. Säätiötä on vaadittu poistamaan aitta vuokranantajan alueelta 31.7.2011 mennessä, minkä lisäksi tilakeskus on 15.12.2011 päivätyllä kirjeellä vaatinut säätiötä poistamaan aitan tilakeskuksen omistajahallinnossa olevan rakennuksen pihapiiristä välittömästi. Tilakeskuksen päällikkö on toistanut tilakeskuksen kannan 20.2.2014 päivätyssä kirjeessään. Säätiö on 27.2.2014 päivätyssä viestissään vaatinut, että säätiön lunastushakemus toimitetaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Viranhaltijan päätöksessä 8.5.2014 (21 §) oli todettu perusteluina seuraavaa:

"Vuokramiehen lunastuskorvauksesta säädetään maanvuokralain 34 §:ssä. Maanvuokralain 88 §:n mukaan kyseistä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

Tilakeskuksen ja säätiön välisen vuokrasopimuksen tarkoituksena on ollut vuokrata säätiölle kiinteistöllä 91-409-1-538 sijaitsevat rakennukset kiinteistöllä 91-409-1-976 sijaitsevan Eugen Schumanin puiston ylläpidon tukirakennuksiksi. Säätiöllä ei ole ollut kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa maanvuokrasopimusta vaan kyseessä on ollut tavanomainen liikehuoneiston vuokrasopimus, johon sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Vuokranantajalla ei näin ollen ole maanvuokralainsäädäntöön perustuvaa velvollisuutta lunastaa tontilla sijaitsevia rakennuksia, laitteita tai rakennelmia omikseen. Vaja/aitta ei niin ikään ole muuttunut kiinteistön ainesosaksi.

Tilakeskuksella ei ollut suunnitelmia rakentaa puretun talousrakennuksen tilalle uutta talousrakennusta. Tilakeskus ei ole missään vaiheessa antanut säätiölle lupaa rakentaa puretun



aittarakennuksen tilalle aittarakennusta, joka siirtyisi vuokranantajan omistukseen vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralaiselle on yksinomaan myönnetty lupa rakentaa vuokralaisen omalla kustannuksella vuokralaisen omistukseen aittarakennus, joka korvaisi säätiön vuokrasuhteen aikana tontilta puretun huonokuntoisen rakennuksen.

Säätiön vuokrasopimuksen kohdan 3 mukaan vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan sitä vaatiessa. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on ollut velvollisuus viedä pois omaisuutensa vuokrakohteesta sekä tämän pihapiiristä. Tilakeskus katsoo, että pihapiiriin rakennettu aittarakennelma on kuulunut siihen omaisuuteen, jonka poistaminen on ollut vuokralaisen vastuulla vuokranantajan näin vaatiessa. Tilakeskuksesta on ilmoitettu vuokralaiselle useamman kerran vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, ettei vuokranantaja halua ostaa entisen vuokralaisensa omaisuutta, joka on jätetty luvatta vuokrakohteeseen.

Edellä esitetyin perustein säätiön lunastusvaatimus hylätään.”

Esittelijä toteaa päätösehdotuksensa perusteluina lisäksi seuraavaa:

Vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen kohdassa 3 on sovittu, että vuokralaisen toimesta huoneistoon tehty muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä kaupungin hyväksi, ellei toisin sovita. Edelleen on sovittu, että vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan sitä vaatiessa.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:n mukaan vuokralaisella on määräaikaisen sopimuksen päättyessä oikeus saada korvausta suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan oikeus suorittaa työt eikä niitä ole vielä korvattu. Vuokralaisen oikeus korvaukseen ei kuitenkaan koske omaisuutta, joka ei ole siirtynyt vuokranantajan omaisuuspiiriin. Lähtökohtaisesti liikehuoneiston vuokralainen tekee korjaustyöt omalla riskillään, jos töihin ryhdytään sopimatta korvauksesta vuokranantajan kanssa.

Säätiön vuokraama rakennus on sopimuksen päättymisen jälkeen vuokrattu uudelle toimijalle, jonka vuokrasopimukseen on kirjattu, ettei vuokrakohteen pihapiirissä sijaitseva aittarakennus kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Kaupungin omistaman rakennuksen pihapiiriin säätiön toimesta pystytetty aittarakennus ei näin ollen vaikuta kohteen vuokran määrittymiseen eikä kaupunki ole muutenkaan hyötynyt rakennuksesta taloudellisesti tai käyttänyt rakennusta.



Asiassa ei esittelijän mielestä näin ollen ole esitetty oikeudellisia perusteita lunastaa vuokrakohteen pihapiiriin sijoitettu aitta Helsingin kaupungille. Asiassa ei ole näytetty, että Helsingin kaupunki vuokranantajana olisi sitoutunut korvaamaan entiselle vuokralaiselleen tämän omalla kustannuksellaan asentamansa rakennelman. Näin ollen esittelijä esittää, että säätiön vaatimus hylätään.

Esittelijä toteaa lopuksi, että mikäli aitta lunastettaisiin kaupungille, lunastushintana käytetään lähtökohtaisesti lunastettavan kohteen arvoa vuokrasuhteen päättymisajankohtana. Kohteen pystyttämiseen käytetyt materiaalit, pystytystapa sekä kohteen alkuperäinen hankintahinta huomioon ottaen kohtuullinen lunastushinta olisi enintään 2 000,00 euroa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 31078024
heli.hietala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Säätiön kirje
- 2 Kartta alueesta ja kuvia aitasta
- 3 Lunastusvaatimus

Otteet

Ote
Säätiö

Tilakeskus

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 08.05.2014 § 21

HEL 2013-004610 T 10 01 00

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti kiinteistötoimen johtosäännön 4 §:n 2 momentin 6 kohdan valtuuttamana hylätä Botanica Calonia –säätiön vaatimuksen lunastaa osoitteessa Armas Lindgrenintie/Eugen Schaumanin puisto, 00570 Helsinki sijaitseva aitta Helsingin kaupungille.



Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunta oikeutti päätöksellään 28.11.2002 rakennusviraston allekirjoittamaan Botanica Calonia –säätion ("säätio") kanssa sopimuksen Helsingin Kulosaassa sijaitsevan Eugen Schaumanin puiston suunnittelemisesta, rakentamisesta ja hoidosta. Sopimuksen tavoitteena oli tehdä puistosta fennobalttinen metsäpuutarha, jonka kasvillisuus on alueella luontaisesti menestyvää ja ilman merkittävää hoitoa toimeentulevaa. Puiston hoidosta vastaa sopimuksen mukaisesti säätio.

Säätio vuokrasi puistoalueelta päärakennuksen sekä varastorakennuksen puiston ylläpidon tukirakennuksiksi kiinteistöviraston talo-osastolta (nyk. tilakeskus) määräaikaisella vuokrasopimuksella ajalle 16.8.2003 – 31.12.2010. Sopimusta vuokralaisen kanssa ei jatkettu, koska päärakennusta oli vuokra-aikana käytetty vuokrasopimuksen vastaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokrakohteessa sijaitsivat vuokrasuhteen alkaessa päärakennus, talusrakennus sekä talusrakennukseen yhdistetty vaja. Säätiolle oli annettu vuokrasopimuksessa vastikkeeton käyttöoikeus päärakennuksen pihapiirissä sijaitsevaan ulkorakennukseen vuokralaisen ylläpitovelvollisuuksin. Tilakeskus oli purkanut vuonna 2003 kustannuksellaan kiinteistöllä sijainneen vajan sekä talusrakennuksen. Tilakeskuksen alkuperäisenä tarkoituksena oli poistaa vain vajarakennus, mutta purkutöiden yhteydessä myös toinen talusrakennus purettiin.

Vuokralainen oli ulkorakennusten purun jälkeen pyytänyt talo-osastolta kirjeellään 21.10.2003 lupaa rakentaa kustannuksellaan puretun varaston tilalle uusi varastorakennus. Talo-osasto oli suostunut vuokralaisen esittämään pyyntöön ja säätio oli rakentanut kiinteistölle liitteessä 1 kuvatun aitan.

Säätio on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vaatinut, että kiinteistöviraston tilakeskus lunastaa vuokrakohteen pihapiiriin vuokralaisen toimesta rakennetun aitan. Säätio on esittänyt, että sen rakentamasta aitasta on tullut osa maa-aluetta, minkä johdosta vuokralaiselle on syntynyt oikeus lunastuskorvaukseen.

Tilakeskus on käynyt säätion kanssa aiemmin kirjeenvaihtoa, jossa tilakeskus on kieltäytynyt lunastamasta aittaa omakseen. Säätiotä on vaadittu poistaa aitta vuokranantajan alueelta 31.7.2011 mennessä, minkä lisäksi tilakeskus on 15.12.2011 päivätyllä kirjeellä vaatinut säätiotä poistamaan aitan tilakeskuksen omistajahallinnossa olevan rakennuksen pihapiiristä välittömästi. Tilakeskuksen päällikkö on toistanut tilakeskuksen kannan 20.2.2014 päivätyssä kirjeessään.



Säätiö on 27.2.2014 päivätyssä viestissään vaatinut, että säätiön lunastushakemus toimitetaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Vuokramiehen lunastuskorvauksesta säädetään maanvuokralain 34 §:ssä. Maanvuokralain 88 §:n mukaan kyseistä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle ja jolla samalla luovutetaan myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

Tilakeskuksen ja säätiön välisen vuokrasopimuksen tarkoituksena on ollut vuokrata säätiölle kiinteistöllä 91-409-1-538 sijaitsevat rakennukset kiinteistöllä 91-409-1-976 sijaitsevan Eugen Schaumanin puiston ylläpidon tukirakennuksiksi. Säätiöllä ei ole ollut kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa maanvuokrasopimusta vaan kyseessä on ollut tavanomainen liikehuoneiston vuokrasopimus, johon sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Vuokranantajalla ei näin ollen ole maanvuokralainsäädäntöön perustuvaa velvollisuutta lunastaa tontilla sijaitsevia rakennuksia, laitteita tai rakennelmia omikseen. Vaja/aitta ei niin ikään ole muuttunut kiinteistön ainesosaksi.

Tilakeskuksella ei ollut suunnitelmia rakentaa puretun talousrakennuksen tilalle uutta talousrakennusta. Tilakeskus ei ole missään vaiheessa antanut säätiölle lupaa rakentaa puretun aittarakennuksen tilalle aittarakennusta, joka siirtyisi vuokranantajan omistukseen vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralaiselle on yksinomaan myönnetty lupa rakentaa vuokralaisen omalla kustannuksella vuokralaisen omistukseen aittarakennus, joka korvaisi säätiön vuokrasuhteen aikana tontilta puretun huonokuntoisen rakennuksen.

Säätiön vuokrasopimuksen kohdan 3 mukaan vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan sitä vaatiessa. Tilakeskus katsoo, että pihapiiriin rakennettu aittarakennelma on kuulunut siihen omaisuuteen, jonka poistaminen on ollut vuokralaisen vastuulla. Tilakeskuksesta on ilmoitettu vuokralaiselle useamman kerran vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, ettei vuokranantaja halua ostaa entisen vuokralaisensa omaisuutta, joka on jätetty luvatta vuokrakohteeseen.

Edellä esitetyn perusteiden säätiön lunastusvaatimus hylätään.

Tilakeskuksen päälliköllä on kiinteistötoimen johtosäännön 4 §:n 2 momentin 6 kohdan ja tämän nojalla tehdyn kiinteistölautakunnan delegointipäätöksen 16.12.2010 (§ 850) mukaan toimivalta päättää rakennusten lunastamisesta 200 000 euroon asti.



Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 31078024

heli.hietala(a)hel.fi

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355

erik.nieminen(a)hel.fi



§ 412

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Kuusisaaren Saudi-Arabian suurlähettilään virka-asuntotonttia
30074/8 koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12260**

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/675 492, Hirvilahdenkuja 4

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaavasta ja korttelin 30074 tonttia 8 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 709 k-m²:stä 870 k-m²:iin.

Asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta

Otteet



Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.6.2014 puoltamasta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m² (709 k-m²:stä 870 k-m²:iin). Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m²) liitetään tonttiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaaren tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Muutosperiaatteilla on haluttu varmistaa yksittäisten muutosten yhtenäinen linja ja tontinomistajien mahdollisimman oikeudenmukainen kohtelu.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on e=0,22-0,28. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee e=0,32. Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta ja toimitilarakentamisesta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Asemakaavan muutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta."



07.08.2014

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2014 § 172

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Ksv 0740_28, Hirvilahdenkuja 4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaava- ja korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 hyväksymistä
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot



- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400

arja.kasanen(a)hel.fi

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37280

olga.bernitz(a)hel.fi

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795

valtteri.heinonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Saudi-Arabian suurlähetystön (Hirvilahdenkuja 4, Munkkiniemi 30.ko) asemakaavan muutokseen 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennus on kaksikerroksinen ja sen laajuus on noin 900 k-m². Lisäksi tehdään maanalainen pysäköintitila. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystö- ja asuutalorakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja maan alle autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Rakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.



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 21.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.3.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus (arkkitehti Einari Teräsvirta) ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Merenrantatontille on suunnitteilla Saudi-Arabian kuningaskunnan suurlähettilään virka-asunto. Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennus on kaksikerroksinen ja sen laajuus on noin 900 k-m2. Lisäksi tehdään maanalainen pysäköintitila. Kaavamuutos edellyttää tontilla nykyisin olevien rakennusten purkamista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hankkeen toteuttava Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Kaavamuutosalueen naapuritontilla 30074/1 on vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus, joka on suojeltu. Hirvilahdenkujan varrella on lisäksi mm. arkkitehti Aarne Ervin omaan käyttöön suunnittelema asuintalo (1950) ja toimistotalo (1961) sekä Hirvilahdenkujan päässä vuonna 1981 valmistunut arkkitehtien Timo Penttilä ja Heikki Saarela suunnittelema marmorilla verhottu rivitaloyhtiö.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja maan alle autopaikkoja ja



teknisiä tiloja. Rakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää Hirvilahdenkujan alueen kaupunkikuvaa. Tontin istutettavasta alueesta ja säilytettävistä puista on kaavassa määräyksensä.

Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan kaksikerroksisen pientalon suunnittelu käynnistyi vuonna 1957 ja se valmistui vuonna 1959. Rakennuttajana oli professori Jorma Serlachius. Suunnittelijana toimi arkkitehti Einari Teräsvirta. 1990-luvun lopulla rakennukseen on tehty laajennus ja muutoksia, mm. ikkunoita suurennettiin. Vaikka kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä, on rakennuksella kuitenkin merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntynyttä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Lisätiedot

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



§ 413

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuusisaaren Saudi-Arabian lähetystötonttia 30080/10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/674 492, Krogiuksentie 7-9

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30080 tonttia 10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP) hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1 695 k-m²:stä 3 900 k-m²:iin.

Asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta

Otteet

Ote

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.6.2014 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 2 205 k-m² (1 695 k-m²:stä 3 900 k-m²:iin).

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaareen tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Muutosperiaatteilla on haluttu varmistaa yksittäisten muutosten yhtenäinen linja ja tontinomistajien mahdollisimman oikeudenmukainen kohtelu.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien korkein mahdollinen tehokkuus on $e=0,32$. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee $e=0,74$. Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamista. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Asemakaavan muutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.



07.08.2014

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2014 § 171

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Ksv 0740_27, Krogiuksentie 7 - 9

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30080 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä



07.08.2014

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400
arja.kasanen(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Kuusisaaren, Krogiuksentie 7-9 (Saudi-Arabian suurlähetystö) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos kohdistuu tyhjälle tontille, jonka käyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YH) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YH).

Kaavamuutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen. Tontin rakennusoikeus nousee noin 2000 k-m². Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

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 21.3.2014



HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.3.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos kohdistuu tyhjälle tontille, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu pientalorakentamista varten. Ennen nykyistä asuinpientalojen käyttötarkoitusta tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), jolloin alueelle sai sijoittaa lähetystö- ja vastaavia edustustiloja sekä virka-asuntoja. Nyt palautetaan tontille lähetystökäyttö.

Kaavamuutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen, jolloin tontin rakennusoikeus nousee noin 2000 k-m². Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

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



§ 414

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180**

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Koivusaaren 25.3.2014 muutetusta osayleiskaavaehdotuksesta nro
12180 seuraavan lausunnon:

Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa nykyisin koko Koivusaaren osayleiskaava-alueen. Kaupunki on ostanut keväällä 2014 Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevan Nokia Oyj:n omistaman maa-alueen rakennuksineen. Koivusaaren kaava-alueen keskiosaan sijoittuva Länsiväylä on valtion omistama. Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevan osan omistaa Helsingin kaupunki. Koivusaaren alueella sijaitsee useita veneilyyn liittyviä pysyviä ja väliaikaisia venesatamatoimintoja palvelevia rakennuksia.

Kaavan mitoitus on tarkistettu ja suunnitelman asuntorakentamisen määrää on lisätty 50 000 k-m² (n. 32 %). Liike- ja työpaikkarakentamisen määrää on lisätty noin 30 000 k-m² (n. 30 %). Osayleiskaavaehdotuksen asuinkerrosala on 205 100 k-m² sekä liike- ja toimitilakerrosala 106 800 k-m². Rakennusoikeus yhteensä on 311 900 k-m².

Osayleiskaavan tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset

Kiinteistölautakunta on lausunut aikaisemmasta 18.12.2012 päätystä osayleiskaavaehdotuksesta. Lausunnossa todettiin kaavan sisältävän useita teknistaloudellisia haasteita ja erittäin korkeita etupainotteisia investointeja. Kiinteistölautakunta puolsi osayleiskaavan hyväksymistä edellyttäen, että lausunnossa mainittuihin seikkoihin löydetään jatkosuunnittelussa tyydyttävät ratkaisut.

Nyt po. osayleiskaavaehdotuksen toteuttamiskelpoisuus asunto- ja työpaikkarakentamisen osalta on parantunut muun muassa maankäytön tehokkuuden kasvattamisen ja toimintojen uudelleen kohdistamisen myötä. Aikaisempaan osayleiskaavaehdotukseen nähden Länsiväylän kattaminen on pystytty ratkaisemaan toteuttamiskelpoisempaan siten, että kansialue on lyhyempi ja kyse ei siten ole kalliista tunnelirakenteesta, vaan siltarakenteesta. Lisäksi täyttöalueita on hieman laajennettu.



Kaavan aikaisempaan versioon nähden on kaupunki tällä hetkellä ainoa maanomistaja alueella. Osayleiskaavaehdotuksessa ja tulevassa asemakaavoituksessa tulisikin ottaa huomioon kaupungin maanomistus entistä paremmin myös kaupungille keväällä 2014 hankitun maa-alueen ja sen lähiympäristön kehittämisen osalta. Nyt po. osayleiskaavaehdotuksessa on alue merkitty V (virkistysalue) ja TP (työpaikka) -merkinnällä. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan aluetta tulee tarkastella ja kehittää siten, että työpaikka-alue (TP) tulisi ulottaa Länsiväylän suuntaiseksi myös pohjoispuolella. Tällöin työpaikka-alue (TP-merkintä) toimisi yhteneväisenä ja jatkuvana liitoksena kohti kansialuetta ja yhdistäisi pohjois- ja eteläpuolen toiminnallisesti eheämmin. Näin ollen asumiseen tarkoitettu alue laajentuisi entisestään, ja myös virkistykselle tulisi paremmat mahdollisuudet. Mahdollinen liike- ja toimitilarakennus voisi toimia melusuojana sekä parantaa ilmanlaatuolosuhteita tällöin työpaikka-alueen taakse jäävällä laajemmalla viher- ja asuntorakentamisalueella.

Koivusaaren osayleiskaavaa voidaan edelleen pitää toiminnallisesti, teknisesti ja juridishallinnollisesti hyvin vaativana. Ottaen huomioon alueen maankäytön suunnittelun haasteet on kaavan jatkosuunnittelussa pystytty kuitenkin osin löytämään paremmin toteutettavia ratkaisuja. Tehdyillä muutoksilla voidaan vastata paremmin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön yleisiin tavoitteisiin sekä parantaa osayleiskaavaehdotuksen kokonaistaloudellisuutta ottaen kuitenkin huomioon, että kaava on edelleen teknisesti vaativa ja hyvin kallis toteuttaa.

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 8.4.2014 (100 §)
- 2 Osayleiskaavaehdotus 12180
- 3 Osayleiskaavaselostus
- 4 Osayleiskaavaan tehdyt muutokset

Otteet

Ote



Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ehdotus vastaa osaltaan paremmin asumisen ja maankäytön yleisiin tavoitteisiin. Nyt puheena olevaa Koivusaaren osayleiskaavaa voidaan edelleen pitää toiminnallisesti, teknisesti ja juridishallinnollisesti hyvin vaativana. Ottaen huomioon alueen maankäytön suunnittelun haasteet on kaavan jatkosuunnittelussa pystytty kuitenkin osin löytämään paremmin toteutettavia ratkaisuja. Tehdyillä muutoksilla voidaan vastata paremmin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön yleisiin tavoitteisiin sekä parantaa osayleiskaavaehdotuksen kokonaistaloudellisuutta ottaen kuitenkin huomioon, että kaava on edelleen teknisesti vaativa ja hyvin kallis toteuttaa.

Kaavan aikaisempaan versioon nähden on kaupunki tällä hetkellä ainoa maanomistaja alueella. Osayleiskaavaehdotuksessa ja tulevassa asemakaavoituksessa tulisikin ottaa huomioon kaupungin maanomistus entistä paremmin myös kaupungille keväällä 2014 hankitun maa-alueen ja sen lähiympäristön kehittämisen osalta.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää osayleiskaavaehdotuksesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 4.7.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisää aikaa 15.8.2013 saakka.

Osayleiskaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.4.2014 (100 §) lähettää 25.3.2014 päivätyn 31. kaupunginosan Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12180 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä siinä esitetyin selvityksin.

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot



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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 8.4.2014 (100 §)
- 2 Osayleiskaavaehdotus 12180
- 3 Osayleiskaavaselostus
- 4 Osayleiskaavaan tehdyt muutokset

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 10.06.2014 § 196

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen mukainen, metroon tukeutuva rakentaminen antaa erinomaiset mahdollisuudet ilmastovaikutukset huomioivaan suunnitteluun ja rakentamiseen. Koko alue sijaitsee 300-500 metrin etäisyydellä metroasemasta ja siihen liittyvistä kaupallisista palveluista, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen maksimaalisen hyödyntämisen liikkumisessa. Länsiväylän varteen tuleva toimitilarakentaminen suojaa sen taakse suunniteltuja asuinkortteleita liikenteen haitoilta. Tarkistettuun osayleiskaavaehdotukseen lisätty läntisen satama-altaan pohjoisreunalle suunniteltu toimistorakennuksen korttelialue parantaa Koivusaaren eteläosan melusuojausta. Saaren pohjoisosan asuinkortteleiden riittävä melusuojaus edellyttäneen kaavan avoimemmasta rakenteesta johtuen myös melusteitä Länsiväylän varteen.

Kaavaselostuksen mukaan Koivusaassa on mahdollista käyttää energiantuotannon osana esimerkiksi aurinko- tai tuulienergiaa. Osayleiskaava mahdollistaa myös matalaenergiarakentamisen. EU edellyttää 0-energiatavoitetta uusilla rakentamisalueilla vuoden 2020 alusta. Alueen asemakaavoituksessa onkin jatkossa tärkeää huomioida riittävien edellytysten ja varausten luominen uusiutuvien



energiamuotojen hyödyntämiseen. Alueella tulisi tutkia mm. mahdollisuuksia paikalliseen tuulivoimantuotantoon..

Osayleiskaavan ekotehokkuuden arviointi osoittaa suunnitellun alueidenkäytön edullisuuden. Ekotehokkuutta heikentäviksi on tunnistettu maanrakennustyöt, raskaat pohjarakenteet ja runsas pysäköintipaikkojen määrä. Kaavan tarkistuksen yhteydessä mm. rantarakennesuunnitelmia on jonkin verran kevennetty. Asemakaavavaiheessa olisi syytä selvittää myös mahdollisuuksia vähentää pysäköintipaikkojen määrää kehittämällä vuorottaispysäköintijärjestelyjä kaupungin uuden pysäköintipolitiikan mukaisesti. Myös yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuksia alueella kannattaa kehittää. Kaavaselostuksen mukaan toimisto- ja liiketilojen pysäköintinormia on tarkoitus pienentää aiemmin noudatetuista. Myös asuinrakennusten kohdalla tämä olisi perusteltua poikkeuksellisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien vuoksi. Jatkosuunnittelussa tulee kehittää myös autojen yhteiskäyttöjärjestelyjä ja niiden tilavarauksia sekä sähkölatausmahdollisuuksia.

Länsiväylän yli rakennettavan kansirakenteen alta on poistettu bussipysäkit, mikä on hyvä ratkaisu bussipysäkkien ilmanlaadun kannalta. Tunneleissa ja katetuissa tiloissa bussien päästöt eivät pääse riittävästi laimenemaan, jolloin pysäkillä oleskelevat ihmiset altistuvat kohonneille ilmansaastepitoisuuksille. Tunneleissa sijaitsevilla pysäkeillä myös melutasot voivat olla korkeita, mikä heikentää niiden viihtyisyyttä. Ratkaisu ei kuitenkaan saisi heikentää liityntäliikenteen yhteyksiä metroasemalle.

Metroaseman läheisyyteen on tarpeen rakentaa riittävästi laadukkaita pyöräpysäköintipaikkoja, joissa on myös lukittavia pyöräsäilytystiloja. Tämä on erityisen tärkeää, koska suurin osa alueen asuin- ja toimistorakennuksista sijaitsee kävely- tai pyöräilymatkan päässä metroasemasta.

Tarkistettuun osayleiskaavaehdotukseen merkitty Koivusaaren eteläosan puistoalueen laajentaminen on myönteinen muutos. Aiemmin luonnonsuojelualueeksi merkityn suojeltavan merenrantaniityn kaavamerkinnän tarkennettu muutos suojelualueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu merenrantaniitty, on perusteltu ja tarkoituksenmukainen. Merenrantaniityn ympärille on lisäksi merkitty luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka toimii samalla kapean niittykaistan suojavyöhykkeenä.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

19.02.2013 Ehdotuksen mukaan



07.08.2014

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 10.06.2014 § 247

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat kalliita verrattuna tulevaan asukasmäärään ja kaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan. Toisaalta Koivusaaren rakentamista puoltaa metroaseman ja muiden liikenneyhteyksien tehokas hyödyntäminen. Koivusaaren rakentamisen edellytyksenä on Länsiväylän ylittävän sillan ja kansiratkaisujen toteuttaminen. Kansirakenteiden toteutus on suurin yksittäinen syy hankkeen kalleuteen. Muita kalliita ratkaisuja ovat runsas rantarakentaminen.

Tunneli ja muut tekniset ratkaisut

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään mittavia kansiratkaisuja. Jo osayleiskaavassa tulee selvittää riittävästi teknisten rakenteiden vaatimuksia. Kaavaselostuksesta ei selviä, miten kansirakenteiden ja niiden päälle rakennettavien rakennusten hallinta, vastuut ja kustannukset rakenteiden ylläpidosta jakautuvat. Tavoitteena tulee olla myös tarkoituksenmukainen vastuunjako mittavien rakenteiden toteutuksesta ja ylläpidosta.

Rakennusten rakentaminen sillan päälle voi vaikeuttaa sillan vesieristyksen ylläpitoa ja uusimista. Sillan vesieristystä ei voida ylläpitää alapuolelta. Silta- ja kansiratkaisut vaikuttavat myös Koivusaaren puistokadun muotoon sillan ylityksen kohdalla. Kadun muodon tulee olla sellainen, että eri omistajatahojen vastuujaot pystytään jakamaan luotettavalla ja käytännössä toimivalla tavalla.

Kunkin rakentajan tulee lähtökohtaisesti voida vastata omien rakenteidensa mitoituksista. Esimerkiksi metron rakennukset ja muut rakenteet tulee siis mitoittaa niin, että ne kantavat niihin kohdistuvat maanpaineet. Rakennusvirasto ei rakenna maanpaineeseiniä eri toimijoiden tontteja vastaan tonttien rakenteiden vaatimusten



pienentämiseksi, vaan kukin taho vastaa tiedossa olevan suunnitelman mukaisesta mitoituksesta omalta osaltaan. Jos tällaiset kustannukset kuuluisivat jatkossa rakennusvirastolle, vähentäisi se suoraan eri rakennushankkeisiin kohdennettavia kustannuksia tuoden samalla rakennusvirastolle ennalta arvaamattomia lisäkustannuksia.

Kadut

Katujen mitoitus on asukasmäärään nähden taloudellinen, sillä katuja on alueen pinta-alaan suhteutettuna vähän.

Viher- ja ranta-alueet sekä reitit

Kapea kanava alueen eteläosassa on turha, koska Koivusaari rakentuu kapeille niemille meren ääreen. Kanavarakenteet ovat myös kalliita rakentaa ja ylläpitää. Kanava palvelisi pääasiassa veneilijöitä, mutta laajempi viheralue palvelisi suurta käyttäjäkuntaa. Osayleiskaavaluonnosvaiheesta ehdotusta on muokattu niin, että kanava on lyhentynyt, mikä kokonaisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista.

Eteläosan viheralueen rannassa on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu merenrantaniitty. Osayleiskaavaluonnosvaiheesta ehdotusta on muokattu niin, että viheralue muodostaa laajemman kokonaisuuden, mikä vähentää luonnonsuojelualueeseen kohdistuvia käyttöpaineita. Luonnonsuojelualueen lisäksi viheralueella olisi oltava myös puistomaista rantaa, jossa pääsy veden ääreen on mahdollista. Näin luonnonniityn kulutusta vähennettäisiin. Jatkosuunnittelussa on selvitettävä, onko niityn käyttöä rajoitettava, jotta luontoarvot säilyvät.

Koivusaaren pohjoisosan viheralueet ja rantaa kiertävät kadut ovat pieniä ja kapeita. Tällaisten puistosuikaleiden varaamista kaavoihin tulee välttää, sillä ne ovat vaikeita toiminnallisesti julkisina viheralueina ja ylläpidollisesti haastavia. Pohjoisosan kapeat viheralueet tulee liittää osaksi tontteja, joilla kulkee yhtenäinen yleinen kevyen liikenteen väylä. Näin tonteistakin tulee toimivampia.

Rantaa kiertävä kevyen liikenteen ja ulkoilun reitti on suunniteltu jatkuvaksi. Rantareitin aukoiden eli kohtaamispaikkojen ja oleskelualueiden merkitys korostuu, koska alueen viheralueet ovat niukkoja. Aukioille tulee myös varata riittävästi tilaa eri toiminnoille ja huollolle. Vaskilahden pohjoisreunaan laaja merkitty aukio on kokoonsa ja kustannuksiinsa nähden sijainniltaan syrjäinen. Aukio sijaitsee haitallisen tieliikenteen pölyn ja melun alueella, eikä siitä muodostu viihtyisää oleskelupaikkaa. Aukion tulisi olla Koivusaaren keskustassa. Kyseinen aukio tulee muuttaa katualueeksi tai pienentää aukiopinta-



07.08.2014

alaa, koskemaan esimerkiksi vain Koivusaaren itäistä reunaa ja metroaseman itäisen sisäänkäynnin edustaa.

Kansirakentaminen synnyttää suuria korkeuseroja, mikä saattaa heikentää lähiympäristön laatua ja vaikuttaa esteettömyyden toteutumiseen.

Melu

Vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tutkittu virkistysalueille ja kevyen liikenteen rantareitille kantautuvan melun haitat ja melun torjunnan mahdollisuudet. Selostuksessa on tutkittu eri vaihtoehtoja. Toinen ilman meluaitoja ja toinen uusien meluaitojen kanssa. Meluaidoilla voidaan torjua liikenteen melua niin, että pihat, rannat ja viheralueet ovat pääosin hyvin suojassa liikenteen melulta. Meluaitojen toteutuminen on epävarmaa. Jos meluaitoja ei toteuteta, kantautuu haitallinen melu etenkin pohjoisosan rannoille ja suureen osaan viheralueita, mikä tekee ympäristöstä epäviihtyisää. Lisäksi Vaskilahden pohjoisrannan suuri kaupunkiaukio on kokonaisuudessaan haitallisen melun alueella kummassakin vaihtoehdossa.

Kustannukset

Teknillistaloudellinen toimisto on arvioinut kaupungille aiheutuviksi kustannuksiksi yhteensä noin 181 - 223 miljoonaa euroa riippuen siitä, mikä on kaupungin osuus Länsiväylän rakentamiskustannuksista. Kustannukset eivät sisällä Katajaharjun asemakaava-alueelle suunniteltuja tunneleita ja kansirakennelmia. Kokonaiskustannuksista rakennusviraston vastuulla olevien katujen ja viheralueiden kustannukset ovat arviolta 126 - 168 miljoonan euron luokkaa.

Yleisesti osayleiskaavaluonnoksen ratkaisut ovat parantuneet edullisemmiksi mutta ovat edelleen kalliita verrattuna tulevaan asukasmäärään ja kaavaehdotuksen mahdollistamaan uuteen kerrosalan määrään. Arvioidut kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- alueen käyttöönotto 107 miljoonaa euroa
- Länsiväylän järjestelyt; kaupungin osuus 0 - 42 miljoonaa euroa
- kuntatekniikka 53 miljoonaa euroa
- palvelurakennukset 22 miljoonaa euroa

Edellä olevat kustannukset ovat noin 730 - 890 euroa/kem2 (alv 0 %) riippuen Länsiväylän järjestelyjen kustannusosuudesta. Investointikustannuksien lisäksi on arvioitu, että katujen ja viheralueiden pitkän aikavälin ylläpitokustannukset ovat noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa. Ylläpitokustannuksissa ei ole huomioitu sitä, että siltojen päälle on sijoitettu kansirakenteiden päälle



07.08.2014

rakennuksia. Tämä saattaa lisätä siltojen ylläpitokustannuksia tulevaisuudessa huomattavasti.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

10.06.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Muutetaan lausuntoehdotuksen kappaleen 9 toiseksi viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: "Pohjoisosan kapeat viheralueet tulee liittää osaksi tontteja, joilla kulkee yhtenäinen yleinen kevyen liikenteen väylä."

27.08.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 10.06.2014 § 71

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180 seuraavan lausunnon:

Koivusaaren alueen mahdollisessa vaiheittain rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jo käyttöön otettujen rakennusten käyttäjien turvallisuuteen. Alueesta on laadittava vaiheistussuunnitelma, jossa on huomioitu rakentamisen vaiheistuksen aiheuttamat riskit käyttöön otettujen rakennusten käyttäjille sekä varmistettu pelastuslaitoksen toimintaedellytykset joka vaiheessa.

Lisäksi korttelialueiden laajentuessa ja katualueiden kaventuessa ja lyhentyessä tulee suunnittelussa ottaa huomioon asuinrakennusten varatiejärjestelyiden mahdollisesti edellyttämät pelastustiet ja nostopaikat sekä näiden vaatima tilantarve.



07.08.2014

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

26.02.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.04.2014 § 100

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Ksv 0845_1, karttaruutu F3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 11.12.2012 päivätyn ja 8.4.2014 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) Koivusaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen nro 12180 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta esittää osayleiskaavan muutosehdotuksen muuttamista kuten esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta yksityiskohtaisesti ilmenee.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättää antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään mahdollisuutta lisätä rakennustehokkuutta merkittävästi sekä sitä, onko mahdollista pienentää moottoriteliittymän vaatimaa alaa esimerkiksi muuttamalla moottoritie kaduksi tai maantiekse.

Käsittely



07.08.2014

08.04.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta lisätä rakennustehokkuutta merkittävästi.

Kannattajat: Tom Packalén

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi jäsen Soininvaaran vastaehdotuksen yksimielisesti ilman äänestystä.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Asemakaavan yhteydessä selvitetään, onko mahdollista pienentää moottoriteliittymän vaatimaa alaa esimerkiksi muuttamalla moottoritie kaduksi tai maantiekseksi.

Kannattajat: Hennariikka Andersson

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi jäsen Soininvaaran vastaehdotuksen yksimielisesti ilman äänestystä.

25.03.2014 Pöydälle

18.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

11.12.2012 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37076
juuso.aaltonen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 28.05.2013 § 88



HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon Koivusaaren osayleiskaavasta:

Koivusaari sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Suunnittelualue on osa Lauttasaaren kaupunginosaa.

Koivusaarella yhdistyvät merellinen, urbaani kaupunkiympäristö, venesatamat sekä tehokas joukkoliikenne. Uuden metroaseman ympärille muodostuu Koivusaaren keskusta. Päivittäistavarakaupan lisäksi liikekeskustaan luodaan edellytykset monimuotoisten pienten kaupallisten lähipalveluiden syntymiselle.

Saaristomaisen ominaispiirteet ovat olleet lähtökohtana suunnittelulle. Koivusaaresta muodostuu metroradan varteen merellinen asuin- ja työpaikka-alue. Osayleiskaavaluonnoksen mukaisessa Koivusaarella on noin 4 000 asukasta ja noin 2 000 työpaikkaa. Meri ja veneily säilyvät olennaisena osana uuden Koivusaaren imagoa ja kaupunkirakennetta. Täyttöalueet ovat maltilliset ja alueen orgaanista muotokieltä toistavat korttelimassat nivoutuvat yhtenäiseksi kaupunkitilaksi.

Koivusaareen on suunniteltu korttelitalo ja tilanvaraus kahdelle pienemmälle päiväkodille tai asukastilalle. Julkista palvelurakentamista voi olla alueella yhteensä noin 5 000 k-m². Leppäsaaren puiston itäreunalle sijoittuvassa korttelitalossa toimivat päiväkodin lisäksi ala-asteen alimmat luokat sekä liikuntasali, joka palvelee koko Koivusaarta. Rakennus voi toimia myös iltaisin asukkaiden harrastus- ja kokoontumistilana ja se muodostaa yhdessä piha-alueensa kanssa Koivusaaren eteläosan puistoalueeseen liittyvän julkisen tilan kokonaisuuden.

Koivusaaren puistot ja viheralueet liittyvät osaksi Helsingin viheralueverkostoa ja rantoja kiertävä rantaraitti on osa Helsingin ja Espoon rantoja kiertävää seudullista virkistysreittiä.

Länsiväylän alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulkuyhteys säilytetään itäisen metrossisäänkäynnin yhteyksien ja virkistysreittien vuoksi.

Uusimman väestöennusteen mukaan Lauttasaaren peruskouluikäisten (vuosiluokat 1-9) määrä vuosina 2012-2023 lisääntyy 567 lasta ja nuorta ollen yhteensä 1 696 henkeä.



Lauttasaaressa toimii Lauttasaaren ala-aste kahdessa toimipaikassa. Myllykalliontie 3:ssa sijaitsevan rakennuksen kapasiteetti on 433 oppilaspaikkaa. Tallbergin puistotie 12:ssa sijaitsevan rakennuksen Lauttasaaren ala-asteen osuus on 108 oppilaspaikkaa ja Drumsö lågstadieskolan osuus on 136 oppilaspaikkaa. Kiinteistön pihalla on tilapäinen siirtokelpoinen Drumsö förskolan esikoulurakennus 36 paikkaa. Lauttasaaren yhteiskoulun kokonaiskapasiteetti on 677, josta lukion käytössä 378 oppilaspaikkaa ja yläasteen kapasiteetti tila- ja ennustetaulukon mukaan on tällöin 299 oppilaspaikkaa.

Lauttasaaren alueen peruskouluikäisten lähikoulupaikkatarve kasvaa vuosina 2013-2023 uusimpien ennusteiden mukaan 564 oppilaspaikkaa. Vuoden 2013 oppilaspaikkavajaus mukaan lukien vajaus on 760 oppilaspaikkaa vuonna 2023. Koivusaareen on varauduttu sijoittamaan 1-2-luokkien alkuopetuskoulu, n. 100 oppilasta. Suunnitelma perustuu arvioituun ikäluokkien kokoon. Luokkien 3-9 oppilaiden koulutilat esitetään rakennettavaksi Lauttasaareen. Koulutilojen tarve tarkistetaan seuraavan väestöennusteen jälkeen.

Länsiväylän alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulkuyhteys on merkittävä myös koulumatkojen kannalta.

Käsittely

28.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Järnala

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.05.2013 § 218

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12180 seuraavan lausunnon:

Alueen yleiskuvaus sekä maanomistus ja -hallinta



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

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

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

Osayleiskaavan tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset

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

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

Kaavan toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kaupungille arviolta noin 225 Me (alv. 0 %) investointitarpeen, joista noin 50 – 60 % muodostuu Länsiväylän muutoksista, liittymistä sekä Koivusaaren ja Katajanharjun kate- ja tunnelirakenteista. Loput kustannukset muodostuvat kuntatekniikasta, ruoppauksista, läjityksistä ja täytöistä sekä rantarakenteista. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että kustannukset muilta osin kuin kansi- ja tunnelirakentamisen sekä rantarakentamisen osalta kaava-alueella vastaavat suhteellisesti tavanomaisia



infrarakentamisen kustannuksia. Osayleiskaavan kokonaiskustannusten kaavoitettavaa rakennusoikeutta kohden on arvioitu olevan noin 900 e/k-m² (alv. 0 %), jota voidaan pitää erittäin korkeana. Kustannukset ylittävät liike- ja toimitilarakentamisen rakennusoikeuden luovutuksesta odotettavissa olevat tulot. Vastaavasti myös kustannukset ovat lähellä tai yli asuntorakentamisen rakennusoikeuden keskimääräisen arvon, jos alueelta luovutetaan tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon.

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

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

Osayleiskaavaehdotuksen jatkosuunnittelu toteuttamisen mahdollistamiseksi

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



tunnelista kokonaan. Kannattaa myös tutkia mahdollisuutta erillisestä moottoriteliittymästä luopumisesta ja liikenteen ohjaamisesta Hanasaaren liittymän kautta.

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

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

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

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

Maantasoisena järjestettävän pysäköinnin tulisi olla ainakin rajallisessa määrin mahdollista. Suunnitteluratkaisujen tulisi jatkossa lisäksi mahdollistaa yhtenäiset pysäköintialueet- ja laitokset. Alueen rakentamisen kannalta olisi erittäin tärkeää, että Koivusaaren



metroaseman viereen olisi mahdollista tehdä laaja pysäköintirakennus. Pysäköintilaitoksen tulisi täyttää liike- ja toimitilojen, liityntäpysäköinnin sekä osin asukaspysäköinnin edellyttämä pysäköintipaikkatarve.

Lopuksi

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

Käsittely

02.05.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

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

Kannattajat: Jasmin Hamid

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

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

Kannattajat: Mari Rantanen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

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

Kannattajat: Elina Das Bhowmik

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äännet: 4

Antti Hytti, Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Mari Rantanen



Ei-äänet: 5

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

Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9

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

Tyhjä: 0

Poissa: 0

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äänet: 5

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

Ei-äänet: 4

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

Tyhjä: 0

Poissa: 0

18.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö



07.08.2014

Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liikuntalautakunta 26.03.2013 § 66

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

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

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

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

Nykyisen venemäärän sekä venekoon kasvaessa osayleiskaavassa
osoitetut pienvenesatamat ovat jo rakennushankkeen valmistuessa
liian pieniä. Veneet ovat todellisuudessa suurempia kuin on
suunnitelmassa ja niiden manööverit vaativat enemmän tilaa kuin
suunnitelmassa esitetty. Satama-altaat ovat liian ahtaita.
Pienvenesatamien maa-alueet ovat liian ahtaita. Talvisäilytyspaikkoja
ja autopaikkoja ei ole tarpeeksi. Kaavassa osoitetuille veneille tulee
osoittaa jokaiselle talvisäilytyspaikka jostain Helsingin hallinnoimalta
alueelta.

05.03.2013 Palautettiin

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo



07.08.2014

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Helsingin Energia -liikelaitos 11.3.2013

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 26.02.2013 § 17

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksesta.

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

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

Nykyisin Koivusaaren pohjoinen rantaviiva on osittain luonnontilainen ja paikoin tukimuurein rakennettu ja se sisältää kiinteitä laiturirakenteita. Koivusaaren eteläpuoli on veneseurojen käyttämää aluetta. Koivusaareissa on veneiden talvisäilytystä, varastointia ja veneilyä tukevia toimintoja. Eteläisin kärki on rakentamaton ja siellä on suojeltu merenrantaniitty.

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



Valitettavasti rakennuksella ei kuitenkaan ole osayleiskaavassa säilymisedellytyksiä.

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

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

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveyslautakunta 12.02.2013 § 17

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Päätös

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti antaa seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

"Koivusaaren 4 000 asukkaan osayleiskaava-alueelle ei ole suunniteltu kaupungin tuottamia sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja, vaan alue tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät sosiaali- ja terveyspalvelut sijaitsevat Lauttasaareessa, kuten terveysasema. Halutessaan asukkaat voivat vapaasti hakeutua muille terveysasemille myös kaupungin rajojen ulkopuolelle. Alueelle sijoittuva metroasema mahdollistaa palvelujen helpon saavutettavuuden.

Osayleiskaavaluonnos on merkinnöiltään riittävän väljä, joten se mahdollistaa uuden sosiaali- ja terveystalouden palveluverkon



07.08.2014

jatkosuunnittelun ja tulevaisuudessa tarvittavien palvelujen sijoittumisen alueelle. Kaava luo edellytykset mm. asumispalvelujen ja palveluasumisen sijoittumiselle.

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Matti Toivola

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 8.11.2012

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

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

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

Koivusaaren osayleiskaavan luonnoksessa esitetyt ratkaisut ovat kalliita verrattuna tulevaan asukasmäärään ja kaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan. Toisaalta Koivusaaren rakentamista puoltaa metroaseman ja muiden liikenneyhteyksien tehokas hyödyntäminen.



Koivusaaren rakentamisen edellytys on Länsiväylän tunnelin ja sen ylle rakennettavan kannen toteuttaminen. Kansirakenteen ja tunnelin toteutus on kallista, ja sen vuoksi niiden toteutuminen voi olla epävarmaa.

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

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

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

Pohjoisosan viheralueet ovat erityisen pieniä ja kapeita. Niin kutsuttujen puistosuikaleiden varaamista kaavoihin tulee välttää, sillä ne ovat vaikeita toiminnallisesti ja ylläpidollisesti haastavia. Pohjoisosan kapeat viheralueet tulee liittää osaksi tontteja, joilla kulkee yleinen kevyenliikenteen väylä. Rantaa kiertävä kevyenliikenteen ja ulkoilun reitti tulee suunnitella jatkuvaksi.

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

Vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tutkittu virkistysalueille ja kevyenliikenteen rantareitille kantautuvan melun haitat ja melun torjunnan mahdollisuudet. Valitulla kansiratkaisulla haitallisen kova melu leviää laajalle alueelle ja ulottuu myös virkistysalueille. Suurin osa kaduista ja viheralueista sijaitsee tieliikennemelualueella. Tämä vaikuttaa merkittävästi lähiympäristön viihtyvyyteen. Viheralueiden ja



oleskelualueiden soisi painottuvan kauemmaksi tieliikennemelusta. Melusuojauksen parantamista tulee tutkia laajemmin. Viheralueista vain eteläinen puisto on suojassa tieliikennemelulta, joten se on ainoa paikka, jonne on mahdollista sijoittaa leikkitoimintaa. Myös tästä syystä olisi asumisen laadun kannalta ensi arvoisen tärkeää laajentaa eteläistä puistoa.

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

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

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

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.11.2012

HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntopyyntö 5.10.2012

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

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

Länsimetron toteutussuunnittelu ja rakentaminen ovat olleet käynnissä jo usean vuoden ajan. Helsingin puolelle on suunnitteilla kaksi asemaa, joita toinen sijoittuu Lauttasaaren keskustaan ja toinen Koivusaareen. Kaupunkirakennetta halutaan tiivistää uuden metrolinjan asemien läheisyydessä. Koivusaari on tarkoitus toteuttaa monipuolisena asunto-



ja työpaikkapainotteisena kaupunginosana. Asuinrakennusten korkeudet ovat pääosin 4-6-kerrosta. Koivusaaren rakentaminen edellyttää runsaasti täyttöjä.

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

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

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

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

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

Lisätiedot

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

Terveyskeskus 23.10.2012



HEL 2012-003532 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää terveyskeskuksen lausuntoa Koivusaaren osayleiskaavaluonnoksesta 2.11.2012 mennessä.

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

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

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

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

Lisätiedot

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



§ 415

Ympäristölaboratorioanalyysien hankinnan puitesopimus

HEL 2014-009323 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä ALS Finland Oy:n (osa-alueiden A-E), Eurofins Scientific Finland Oy:n (osa-alueen C), Metropolilab Oy:n (osa-alueiden A, B, D ja E), Novalab Oy:n (osa-alueiden A-D), Ramboll Finland Oy:n (osa-alueiden A-E) ja SGS Inspection Services Oy:n (osa-alueiden A-D) ympäristölaboratorioanalyyseistä antamat tarjoukset.

Kiinteistölautakunta päätti hylätä SGS Inspection Services Oy:n tarjouksen osa-alueen E osalta.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään kaksivuotiset puitesopimukset ympäristölaboratorioanalyysien hankinnasta sekä tarvittaessa jatkamaan puitesopimusta yhdellä optiovuodella varsinaisen sopimuskauden jälkeen seuraavien palveluntuottajien kanssa:

OSA-ALUE A (Maa- ja vesinäytteet): ALS Finland Oy, Metropolilab Oy ja Novalab Oy.

OSA-ALUE B (Sedimenttinäytteet): ALS Finland Oy, Novalab Oy ja SGS Inspection Services Oy.

OSA-ALUE C (Kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuusanalyysit): Eurofins Scientific Finland Oy, Novalab Oy ja Ramboll Finland Oy.

OSA-ALUE D (Vesitarkkailunäytteet): Metropolilab Oy, Novalab Oy ja Ramboll Finland Oy.

OSA-ALUE E (Ilmanäytteet): ALS Finland Oy, Metropolilab Oy ja Ramboll Finland Oy.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan em. palveluntuottajilta laboratorioanalyysijä esityksessä selostetuin valintaperustein sopimuskauden aikana yhteensä enintään 700 000 euron arvonlisäverottomasta arvosta (alv. 0 %).

Käsittely

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



Esko Patrikainen: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perusteluja muutetaan siten, että OSA-ALUEEN B (Sedimenttinäytteet) 5. Ramboll Finland Oy:n vertailuhinta on 200 909,80 euroa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Tarjousten tekijät

Katu- ja puisto-osasto
Staran Geopalvelu

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä ALS Finland Oy:n (osa-alueiden A-E), Eurofins Scientific Finland Oy:n (osa-alueen C), MetropoliLab Oy:n (osa-alueiden A, B, D ja E), Novalab Oy:n (osa-alueiden A-D), Ramboll Finland Oy:n (osa-alueiden A-E) ja SGS Inspection Services Oy:n (osa-alueiden A-D) ympäristölaboratorioanalyysistä antamat tarjoukset.

Kiinteistölautakunta päättää hylätä SGS Inspection Services Oy:n tarjouksen osa-alueen E osalta.

B

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään kaksivuotiset puitesopimukset ympäristölaboratorioanalyysien hankinnasta sekä tarvittaessa jatkamaan puitesopimusta yhdellä optiovuodella varsinaisen sopimuskauden jälkeen seuraavien palveluntuottajien kanssa:

OSA-ALUE A (Maa- ja vesinäytteet): ALS Finland Oy, MetropoliLab Oy ja Novalab Oy.



OSA-ALUE B (Sedimenttinäytteet): ALS Finland Oy, Novalab Oy ja SGS Inspection Services Oy.

OSA-ALUE C (Kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuusanalyysit): Eurofins Scientific Finland Oy, Novalab Oy ja Ramboll Finland Oy.

OSA-ALUE D (Vesitarkkailunäytteet): MetropoliLab Oy, Novalab Oy ja Ramboll Finland Oy.

OSA-ALUE E (Ilmanäytteet): ALS Finland Oy, MetropoliLab Oy ja Ramboll Finland Oy.

Samalla kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan em. palveluntuottajilta laboratorioanalyysijä esityksessä selostetuin valintaperustein sopimuskauden aikana yhteensä enintään 700 000 euron arvonlisäverottomasta arvosta (alv. 0 %).

Esittelijän perustelut

Kiinteistövirastolla on vuosittain lukuisia pilaantuneiden maiden sekä sedimenttien tutkimus- ja kunnostuskohteita sekä vesitarkkailuja. Toimintaan liittyy olennaisena osana maa-, ilma-, sedimentti-, vesi- ja purkumateriaalinäytteiden analysointi. Vuosina 2012 - 2013 kiinteistöviraston tonttiosasto käytti haitta-aineanalyysipalveluihin yhteensä noin 320 000 euroa (alv. 0 %).

Puitesopimusjärjestelyllä laboratorioiden kanssa saadaan merkittäviä kustannussäästöjä ja lisätään töiden sujuvaa kustannustehokasta suorittamista, koska vältetään aikaa vieviltä hankekohtaisilta kilpailutuksilta. Kunnostustöiden yhteydessä tehtävät analyysit ovat usein kiireellisiä, koska saaduista tuloksista riippuu mm. materiaalin sijoituspaikka ja kaivutaso. Lisäksi rakentamisen yhteydessä havaittu yllättävä pilaantuminen vaatii nopeaa analysointia, jotta rakennustöitä voidaan jatkaa mahdollisimman nopeasti.

Tekemällä hankintasopimus kolmen laboratorion kanssa osa-alueittain varmistetaan tulosten toimitusvarmuus huomioiden erilaiset analyysit, analyysiajat, mahdolliset hetkelliset analyysilaiterikot sekä haitta-aineiden tarvittavat määritysrajat. Tarjouskyselyssä olleet osa-alueet ovat seuraavat:

osa-alue A: Maa- ja vesinäytteet,

osa-alue B: Sedimenttinäytteet,

osa-alue C: Kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuus,



07.08.2014

osa-alue D: Vesitarkkailut ja

osa-alue E: Ilmanäytteet.

Staran Geopalvelu julkaisi hankintailmoituksen avoimena tarjousmenettelynä sähköisessä tietokannassa www.hankintailmoitukset.fi 4.4.2014. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta. Tarjouskilpailu on järjestetty yhteistyössä Staran Geopalvelun, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Kukin hallintokunta tekee hankinnasta omat päätökset.

Tarjouspyyntöön vastasi määräaikaan 14.5.2014 mennessä yhteensä kuusi (6) tarjoajaa: ALS Finland Oy, Eurofins Scientific Finland Oy, MetropoliLab Oy, Novalab Oy, Ramboll Finland Oy ja SGS Inspection Services Oy.

Kaikki saapuneet tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia lukuun ottamatta SGS Inspection Services Oy:n osa-alueen E tarjousta, josta puuttuivat pyydetyt yksikköhinnat.

Tarjouspyynnön mukaan tilaaja solmii puitesopimukset osa-alueittain kolmen (3) vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen jättäneen tarjoajan kanssa, jollei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjoajia ole vähemmän. Tilaaja on määrittänyt tarjouspyyntöön vertailuhinnan laskuperusteen, joka perustuu niiden analyysien laatuun ja määrään, joiden analyysipalveluja tilaaja arvioi eniten käyttävänsä sopimuskauden aikana. Tarjousten vertailuhinnat ovat seuraavat:

OSA-ALUE A (Maa- ja vesinäytteet):

1. Novalab Oy: 187 835,00 euroa
2. ALS Finland Oy: 190 159,00 euroa
3. MetropoliLab Oy: 193 598,75 euroa
4. SGS Inspection Services Oy: 202 832,00 euroa
5. Ramboll Finland Oy: 213 443,20 euroa

OSA-ALUE B (Sedimenttinäytteet):

1. SGS Inspection Services Oy: 174 810,00 euroa
2. ALS Finland Oy: 186 847,50 euroa



3. Novalab Oy: 192 325,00 euroa
4. MetropoliLab Oy: 196 802,50 euroa
5. Ramboll Finland Oy: 20 909,80 euroa

OSA-ALUE C (Kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuusanalyysit):

1. Ramboll Finland Oy: 321 905,60 euroa
2. Novalab Oy: 344 300,00 euroa
3. Eurofins Scientific Finland Oy: 360 510,00 euroa
4. SGS Inspection Services Oy: 371 400,00 euroa
5. ALS Finland Oy: 373 326,60 euroa

OSA-ALUE D (Vesitarkkailunäytteet):

1. MetropoliLab Oy: 114 067,50 euroa
2. Ramboll Finland Oy: 119 364,95 euroa
3. Novalab Oy: 124 340,00 euroa
4. ALS Finland Oy: 143 327,00 euroa
5. SGS Inspection Services Oy: 170 168,00 euroa

OSA-ALUE E (Ilmanäytteet):

1. MetropoliLab Oy: 7 520,00 euroa
2. ALS Finland Oy: 11 800,00 euroa
3. Ramboll Finland Oy: 13 600,00 euroa.

Käytettävä laboratorio valitaan puitesopimusalaboratorioista kohde- ja osa-aluekohtaisesti (A-E). Valinnassa otetaan huomioon puitesopimuksen mukaiset yksikköhinnat, kohdekohtaisesti ennakoon tilaajan arvioimat analyysit ja analyysimäärät sekä näytteiden lähetyskulut, tarvittava tulosten toimitusaika, laboratorion käytössä olevat analyysimenetelmät sekä laboratorion kapasiteetti. Yksittäistä kohdekohtaista toimeksiantoa tarjotaan ensisijaisesti laboratoriolle, jonka kohdekohtainen arvioitu vertailuhinta on edullisin osa-alueittain. Valitun toiminnanharjoittajan kanssa määritetään näytteiden ja tulosten



toimitustapa, näytteistä tehtävät analyysit ja käytettävät analyysimenetelmät sekä aikataulut. Jos valitun toiminnanharjoittajan kanssa ei kuvatussa prosessissa päästä ratkaisuun tai toiminnanharjoittaja ei hetkellisesti kapasiteetin puitteissa pysty vastaanottamaan toimeksiantoa, tarjotaan toimeksiantoa kohdekohtaiselta vertailuhinnaltaan seuraavaksi edullisimmalle laboratoriolle.

Staran Geopalvelu ja kiinteistöviraston tonttiosasto ovat yhteistyössä tarkastaneet kaikkien tarjoajien sekä heidän alihankkijoidensa velvoitteet ja todistukset, jotka on vaadittu tarkastettaviksi Helsingin kaupunkikonsernin hankintojen ohjeessa. Kaikki velvoitteet ja todistukset olivat hyväksyttäviä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö laboratorioanalyysit
- 2 Tarjouspyynnön täydennys
- 3 Hintalomake
- 4 Hintalomake täydennetty
- 5 Ruoppausmassojen laatuksiteerit
- 6 JYSE 2009 Palvelut
- 7 Sopimusluonnos
- 8 Harmaan talouden torjuntaohje
- 9 Yh ohjeita 2_2007
- 10 SY 23_2007
- 11 Vna 341_2009
- 12 Vna 868_2010
- 13 Sopimusluonnos täydennetty
- 14 Tarjoajien soveltuvuus

Otteet

Ote

Tarjousten tekijät

Katu- ja puisto-osasto
Staran Geopalvelu

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



07.08.2014

Vp/5

§ 416

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 29.7. - 7.8.2014 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen asiakkuuksien toimitilapäällikkö	36
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	205 - 211
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	8
Tonttiosaston osastopäällikkö	177 - 178
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	153 - 155
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	181

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



07.08.2014

Vp/6

§ 417

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



07.08.2014

Vp/7

§ 418

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

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



07.08.2014

Kiinteistölautakunta

Jasmin Hamid
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kirsi Pihlaja

Timo Tossavainen

Antti Hytti

Elina Das Bhowmik

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 15.08.2014.



07.08.2014

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 402 - 403, 405 - 406, 410, 412 - 414, 417 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 404, 407, 408 (B ja C KOHDAT), 416, 418 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 408 (A KOHTA), 411 §: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.



07.08.2014

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 (Sivistystoimi)
(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



07.08.2014

Pöytäkirja

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

4

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 409, 415 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.



07.08.2014

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 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

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



07.08.2014

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



07.08.2014

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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



07.08.2014

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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