



09.01.2014

Kokousaika 9.1.2014 klo 16:00 - 18:35

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

Läsnä

Jäsenet

Pakarinen, Pia	puheenjohtaja
Das Bhowmik, Elina	
Hytti, Antti	
Klemetti, Tapio	
Pihlaja, Kirsi	
Rantanen, Mari	
Rantanen, Tuomas	
Sademies, Olli	
Sauli, Hanna	varajäsen

Muut

Kousa, Tuuli	kaupunginhallituksen edustaja 1 - 31 §, klo 16:00 - 18:33
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Vainio, Pirkko	osastopäällikkö
Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
Alho, Hanneli	lakimies
Montell, Kristina	lakimies
Saarinen, Pekka	tonttiasiamies
	asiantuntija
	2 §, klo 16:04 - 16:19
Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö
	asiantuntija
	2 §, klo 16:20 - 16:52
Berlin, Kristian	kiinteistölakimies
	asiantuntija
	2 §, klo 16:53 - 18:06
Haapanen, Sami	toimistopäällikkö
	asiantuntija
	2 §, klo 16:53 - 18:06
Raveala, Jarmo	hankesuunnittelupäällikkö



09.01.2014

asiantuntija
2 §, klo 16:53 - 18:06

Puheenjohtaja

Pakarinen

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö

Stauffer
§ 1 - 5 ja 30 - 33
Hiltunen
§ 6 - 13
Tuuttila
§ 14 - 29

Tilakeskus

Tonttiosasto



09.01.2014

§	Asia	
1	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
3	Vp/3	Ilmoitusasiat
4	Vp/4	Kiinteistölautakunnan ja kiinteistöviraston pöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuonna 2014
5	Vp/5	Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2014
6	Tila/1	Helsingin keskustakirjaston sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelijan valinta
7	Tila/2	Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelijan valinta
8	Tila/3	Helsingin keskustakirjaston LVI- ja RAU-suunnittelijan valinta
9	Tila/4	Helsingin keskustakirjaston GEO-suunnittelijan ja paloteknisen suunnittelijan sekä tietomallikoordinaattorin valinta
10	Tila/5	Eesitys kaupunginhallitukselle Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
11	Tila/6	Munkkiniemen ala-asteen rakennustekniset työt sekä putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinta
12	Tila/7	Pakilan yläasteen rakenneteknisten korjausten teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen
13	Tila/8	Lasten päiväkotitilhen peruskorjauksen rakennus- ja talotekniikkaurakoiden työt sekä urakoitsijoiden valinta
14	To/1	Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36014/2)
15	To/2	Kiinteistö Oy Sponfu 7:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/7)
16	To/3	Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36024/3)
17	To/4	Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/4)
18	To/5	Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17:lle vuokratun teollisuustontin



09.01.2014

		vuokrasopimuksen muuttaminen (Lauttasaari, tontti 31155/3)
19	To/6	E-House Oy:lle varattujen tonttien varausehtojen muuttaminen (Suurmetsä, Alppikylä, tontit 41299/2-6 ja 8-15)
20	To/7	Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäyttösovimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama, Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)
21	To/8	Vastaus Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingille jätemaksujen korvaamista koskevassa asiassa (Toukola, Arabianranta, tontti 23904/15)
22	To/9	Esitys kaupunginhallitukselle eräiden asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojen tarkistamiseksi sekä eräiden tonttien varausehtojen muuttaminen
23	To/10	Helsingin Osuuskauppa Elannolle vuokratun huoltoasematontin vuokra-ajan jatkaminen (Taka-Töölö, tontti 14518/52)
24	To/11	Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille (Haaga, Lassila, tontti 29199/4)
25	To/12	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen Kutomotie 14:a koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224
26	To/13	Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösovimuksen tekemiseksi Elisa Oyj:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12224
27	To/14	Oikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan päätöksestä koskien alueen vuokraamista elintarvike- ja grillitoimintaa varten
28	To/15	Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen Pasilassa
29	To/16	D-pistettä koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Konalassa
30	Vp/6	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
31	Vp/7	Pyydetty kaavalausunnot
32	Vp/8	Viraston tiedotuksia
33	Vp/9	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



09.01.2014

Vp/1

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



09.01.2014

Vp/2

§ 2

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana kevään 2014 asuntotonttien varauskierroksen tonttien, niiden luovutusperiaatteiden, menettelyn ja aikataulun osalta tonttiasiamies Pekka Saarista.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/5 osalta suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkosta.

Lisäksi lautakunta kuuli asiantuntijoina tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/7 osalta kiinteistölakimies Kristian Berliniä, toimistopäällikkö Sami Haapasta ja hankesuunnittelupäällikkö Jarmo Ravealaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 3

Ilmoitusasiat

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
apulaiskaupunginjohtaja 2.1.2014 (2 §).

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
apulaiskaupunginjohtaja 2.1.2014 (2 §).

Esittelijä

Kaj 2.1.2014 (2 §)

Otto-oikeuden käyttäminen: Kiinteistölautakunnan päätös 12.12.2013 (624 §) Eteläsataman Makasiiniterminaalin alueen varaamisesta Solomon R. Guggenheim -säätiölle museon arkkitehtuurikilpailun järjestämistä varten

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti ottaa kaupunginhallituksen käsittelyyn kiinteistölautakunnan 12.12.2013 pöytäkirjan 624 §:n kohdalla tekemän päätöksen Eteläsataman Makasiiniterminaalin alueen varaamisesta Solomon R. Guggenheim -säätiölle museon arkkitehtuurikilpailun järjestämistä varten. Asia käsitellään kaupunginhallituksen kokouksessa 7.1.2014.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



§ 4

Kiinteistölautakunnan ja kiinteistöviraston pöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuonna 2014

HEL 2014-000033 T 00 01 00

Päätös

Lautakunta päätti, että kiinteistölautakunnan kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään vuonna 2014 kokousta seuraavana kahdeksantena päivänä yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

Samalla lautakunta päätti todeta, että kiinteistöviraston viranhaltijoiden pöytäkirjat pidetään vuonna 2014 yleisesti nähtävinä Helsingin kaupungin kirjaamossa perjantaisin tai, mikäli kirjaamo on silloin kiinni, sitä seuraavana arkityöpäivänä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Hallintokeskus
Kiinteistövirasto
Asunto-osasto
Geotekninen osasto
Hallinto-osasto/Kv
Kaupunkimittaussosasto
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö
Tilakeskus
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen, että kiinteistölautakunnan kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään vuonna 2014 kokousta seuraavana kahdeksantena päivänä yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

Samalla lautakunta päättäneen todeta, että kiinteistöviraston viranhaltijoiden pöytäkirjat pidetään vuonna 2014 yleisesti nähtävinä



Helsingin kaupungin kirjaamossa perjantaisin tai, mikäli kirjaamo on silloin kiinni, sitä seuraavana arkityöpäivänä.

Esittelijä

Oikaisuvaatimusten sekä valitusten määräaika lasketaan muiden kuin asianosaisten osalta päätösten nähtävänä pitämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Kuntalain 63 §:n mukaan lautakunnan pöytäkirja pidetään muutoksenhakuohjeineen yleisesti nähtävänä pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen. Kiinteistölautakunnan pöytäkirjan osalta ehdotetaan noudatettavaksi aikojen osalta entistä käytäntöä.

Esittelijä toteaa, että lautakunnan pöytäkirjoja muodostuu vuodessa yleensä 24 kappaletta. Samalla esittelijä toteaa, että virastossa on yhteensä 27:lla viranhaltijalla tässä tarkoitetut päätöksenteko-oikeudet.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Hallintokeskus
Kiinteistövirasto
Asunto-osasto
Geotekninen osasto
Hallinto-osasto/Kv
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Tilakeskus
Tonttiosasto



§ 5

Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2014

HEL 2013-016466 T 02 02 01

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä kiinteistöviraston toimintasuunnitelman vuodeksi 2014 ja vuoden 2014 tulosbudjetit seuraavasti:

Talousarviokohta 5 21 01 kiinteistövirasto ilman tilakeskusta; käyttötalouden tulot ja menot jaetaan osastoittain liiteasiakirjan erittelyn mukaan. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään talousarviokohdan käyttötalouden menot.

Talousarviokohta 5 21 03 tilakeskus; tilakeskuksen tulot ja menot ovat liiteasiakirjan erittelyn mukaiset. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään toimintakate.

Talousarviokohta 5 21 05 avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen; talousarvio on tulosbudjetti. Määräraha osoitetaan asunto-osaston käyttöön.

Talousarviokohdan 8 01 03 investointimenot kiinteistöjen hankintaan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen sekä kaavoituskorvauksiin, kiinteistölautakunnan käytettäväksi osoitetaan tonttiosaston käyttöön.

Talousarviokohta 8 09 36 irtaimen omaisuuden perushankinta osoitetaan osastojen käyttöön liiteasiakirjan mukaisesti niin, että sitovuustaso lautakuntaan nähden on kohdan menot yhteensä ylitysoikeuksineen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti 2014

Otteet

Ote
Taske



Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä kiinteistöviraston toimintasuunnitelman vuodeksi 2014 ja vuoden 2014 tulosbudjetit seuraavasti:

Talousarviokohta 5 21 01 kiinteistövirasto ilman tilakeskusta; käyttötalouden tulot ja menot jaetaan osastoittain liiteasiakirjan erittelyn mukaan. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään talousarviokohdan käyttötalouden menot.

Talousarviokohta 5 21 03 tilakeskus; tilakeskuksen tulot ja menot ovat liiteasiakirjan erittelyn mukaiset. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään toimintakate.

Talousarviokohta 5 21 05 avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen; talousarvio on tulosbudjetti. Määräraha osoitetaan asunto-osaston käyttöön.

Talousarviokohdan 8 01 03 investointimenot kiinteistöjen hankintaan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen sekä kaavoituskorvauksiin, kiinteistölautakunnan käytettäväksi osoitetaan tonttiosaston käyttöön.

Talousarviokohta 8 09 36 irtaimen omaisuuden perushankinta osoitetaan osastojen käyttöön liiteasiakirjan mukaisesti niin, että sitovuustaso lautakuntaan nähden on kohdan menot yhteensä ylitysoikeuksineen.

Esittelijä

Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti perustuu kaupunginvaltuuston 13.11.2013 hyväksymään vuoden 2014 talousarvioon ja lautakunnan 13.5.2013 hyväksymään talousarvioehdotukseen. Valtuuston hyväksymään talousarvion toimintasuunnitelmaosaan on määriteltä vastuut osastoittain. Lisäksi suunnitelma sisältää osastojen täsmentävät suunnitelmat.

Sitovat tavoitteet ovat seuraavat:

- Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv 7
- Tyhjien tilojen osuus tilakannasta alle 5 %
- Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv 18
- Ulkoiset maanvuokratulot 166 milj. euroa



- Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m²

250 000 k-m²

Vuoden 2014 käyttötalouden tulosbudjetti

Kiinteistölautakunnan ja -viraston tulosbudjetti on lautakunnan hyväksymän talousarvioehdotuksen mukainen. Tulosbudjetit on esitelty tarkemmin liiteasiakirjassa.

Investointitulot ja -menot 2014

Kiinteistövirastossa toteuttaviin kiinteistöomaisuuden myynteihin ja investointeihin on talousarviossa varattu määrärahoja alla olevan laskelman mukaan. Osa näistä määrärahoista on osoitettu kaupunginhallituksen käyttöön ja niitä anotaan erikseen hankkeiden edistymisen mukaan.

Kiinteän omaisuuden myynti	100,0 milj. euroa
Muu pääomatalous	25,0 milj. euroa
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset	10,5 milj. euroa
Alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet	9,0 milj. euroa
Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, täydennysrakentamiskorvaukset ja korvausinvestoinnit	3,5 milj. euroa
Talonrakennuksen määrärahat	174,2 milj. euroa
Irtain omaisuus ylitysoikeuksineen	0,87 milj. euroa
Osakkeiden ostaminen	4,5 milj. euroa

Vuoden 2014 toimintasuunnitelman seuranta

Kiinteistölautakunta seuraa kiinteistöviraston vuoden 2014 toimintasuunnitelmaa ja tulosbudjetin toteutumista kuluvan vuoden huhtikuussa (31.3. tilanne), elokuussa (31.7. tilanne), lokakuussa (30.9. tilanne) ja joulukuussa (30.11. tilanne) sekä seurantaraportissa helmikuussa 2015.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



09.01.2014

Vp/5

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti 2014

Otteet

Ote
Taske



§ 6

Helsingin keskustakirjaston sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelijan valinta

HEL 2013-012187 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G3 T3

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Insinööritoimisto Lausamo Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 196 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 19 600 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailuhintataulukko
- 2 Laadunarviointimuisti, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)



Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Insinööritoimisto Lausamo Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 196 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 19 600 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen "Käännös". Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu tilataan kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimisto ALA Oy:ltä hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) perusteella kiinteistölautakunnan 12.12.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen suunnittelutehtävä. Siinä on mm. uudentyyppisiä rakenneratkaisuja puu-, lasi- ja teräsrakenteiden osalta. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja



materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.

Esittelijä

Tarjouspyyntömenettely

Sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelijan hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen 2-vaiheista rajoitettua hankintamenettelyä. Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 10.7.2013. Hankintailmoituksessa oli ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5 - 7 toimistoa, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelijan hankintaan saapui määräaikaan mennessä yhdeksän osallistumishakemusta. Näistä seitsemän vertailussa eniten pisteitä saanutta suunnittelutoimistoa valittiin tilakeskuksen rakennuspäällikön päätöksellä 10.10.2013 keskustakirjaston sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelutehtävien tarjoajaksi.

Suunnittelutarjoukset

Sähkö-, tele- ja turvalaitesuunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle yritykselle, joista kaikki jättivät tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 196 000 - 810 000 euroa.

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

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnönmukaisuuden täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.

Valinta perustuu vertailuhinnan ja laatuarvioinnin yhteispistemäärään, joka lasketaan Arkkitehtitoimistojen Liiton (ATL), Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liiton (SKOL) ja Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) teettämällä standardointimenetelmällä. Laatutekijöiden (=laatupisteet) ja tarjoushinnan (=tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

Menetelmässä laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Laatu- ja



hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivuilla.

Standardointimenetelmä lyhyesti: Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta vertailuhinnasta (x) vähennetään vertailuhintojen keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan vertailuhintojen hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (vertailuhinta € - vertailuhintojen keskiarvo €) / (vertailuhintojen hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).

Rahoitus

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 96 miljoonaa euroa. Suunnittelukustannukset sisällytetään toteutuvan mukaisina hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Helsingin kaupungin talousarviossa vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2014 - 2016 hankkeelle on varattu yhteensä 48 miljoonaa euroa.

Valtio on ilmoittanut rahoittavansa hanketta yhteensä 30 miljoonalla eurolla (alv. 0 %). Valtion keskustakirjastolle kohdennetun 30 miljoonan euron rahoitusosuutta koskevan asetuksen valmistelu on parhaillaan käynnissä opetus- ja kulttuuriministeriössä.

Mikäli hankkeen rahoitusta ei vahvisteta tai päätöstä hankkeesta ei tehdä kiinteistölautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa, suunnittelusopimus voidaan katkaista. Tällöin konsultille maksetaan korvaus suoritetusta työstä sekä peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset, korvaukset ja kulut konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE95:n mukaan.

Aikataulu

Hankesuunnittelu aloitetaan alustavan aikataulun mukaan tammikuussa 2014.

Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana sekä hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto 6.12.2018 mennessä. Tässä aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen



aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailuhintataulukko
- 2 Laadunarviointimuisti, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 10.10.2013 § 5

HEL 2013-012187 T 02 08 03 00

Päätös

Rakennuspäällikkö päätti suoritettujen osallistumishakemusten yritysreferenssien arvioinnin perusteella valita Keskustakirjaston sähkösuunnittelutehtävien tarjoajiksi seuraavat seitsemän (7) yritystä:

- Insinööritoimisto Lausamo Oy
- Projectus Team Oy
- Granlund Oy
- Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy



- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Pöyry Finland Oy
- Wise Group Finland Oy

Päätöksen perustelut

Sähkösuunnittelun kilpailutus toteutetaan kaksivaiheisesti käyttäen rajoitettu menettelyä. Hankinnasta on 10.7.2013 julkaistu hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5-7 yritystä, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2013, klo 14.00 mennessä ja määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen oli jättänyt kaksitoista (12) yritystä.

Sähkösuunnittelukilpailuun haluavien osallistumishakemusten avauspöytäkirja on liitteenä 1.

Kaikki osallistumishakemusten jättäneet yritykset täyttivät asetetut tarjoajan kelpoisuusvaatimukset ja kaikki kelpoisuusvaatimukset täyttäneet yritykset on otettu mukaan yritysreferenssien arviointiin, jossa yritykset on pisteytetty

Tarjoajien valinnasta ja yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vertailusta on tehty 20.8.2013 päivätty muistio.

Suoritetun yritysvertailun perusteella on päätetty ottaa mukaan tarjouskilpailuun seitsemän (7) vertailussa eniten pisteitä saanutta sähkösuunnittelutoimistoa.

Lisätiedot

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832
pekka.talonpoika(a)hel.fi



§ 7

Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelijan valinta

HEL 2013-012188 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G3 T3

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 1 322 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 132 200 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä



tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen "Käännös". Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu tilataan kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimisto ALA Oy:ltä hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) perusteella kiinteistölautakunnan 12.12.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen suunnittelutehtävä. Siinä on mm. uudentyyppisiä rakenneratkaisuja puu-, lasi- ja teräsrakenteiden osalta. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.

Esittelijä

Tarjouspyyntömenettely

Rakennesuunnittelun hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen 2-vaiheista rajoitettua hankintamenettelyä. Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 10.7.2013. Hankintailmoituksessa oli ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5 - 7 toimistoa, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Rakennesuunnittelun hankintaan saapui määräaikaan mennessä yhdeksän osallistumishakemusta. Näistä seitsemän vertailussa eniten pisteitä saanutta rakennesuunnittelutoimistoa valittiin tilakeskuksen rakennuspäällikön päätöksellä 10.10.2013 keskustakirjaston rakennesuunnittelutehtävien tarjoajaksi.

Suunnittelutarjoukset

Rakennesuunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle yritykselle, joista kuusi jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 198 500 - 4 200 000 euroa.

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



Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnönmukaisuuden täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.

Valinta perustuu vertailuhinnan ja laatuarvioinnin yhteispistemäärään, joka lasketaan Arkkitehtitoimistojen Liiton (ATL), Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liiton (SKOL) ja Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) teettämällä standardointimenetelmällä. Laatutekijöiden (=lautupisteet) ja tarjoushinnan (=tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

Menetelmässä laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivuilla.

Standardointimenetelmä lyhyesti: Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta vertailuhinnasta (x) vähennetään vertailuhintojen keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan vertailuhintojen hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = $(\text{vertailuhinta } \text{€} - \text{vertailuhintojen keskiarvo } \text{€}) / (\text{vertailuhintojen hajonta } \text{€})$. Tarjouksen laatupisteet = $(\text{laatupisteet} - \text{laatupisteiden keskiarvo}) / (\text{laatupisteiden hajonta})$.

Rahoitus

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 96 miljoonaa euroa. Suunnittelukustannukset sisällytetään toteutuvan mukaisina hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Helsingin kaupungin talousarviossa vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2014 - 2016 hankkeelle on varattu yhteensä 48 miljoonaa euroa.

Valtio on ilmoittanut rahoittavansa hanketta yhteensä 30 miljoonalla eurolla (alv. 0 %). Valtion keskustakirjastolle kohdennetun 30 miljoonan euron rahoitusosuutta koskevan asetuksen valmistelu on parhaillaan käynnissä opetus- ja kulttuuriministeriössä.

Mikäli hankkeen rahoitusta ei vahvisteta tai päätöstä hankkeesta ei tehdä kiinteistölautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa, suunnittelusopimus voidaan katkaista. Tällöin konsultille maksetaan korvaus suoritetusta työstä sekä



peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset, korvaukset ja kulut konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE95:n mukaan.

Aikataulu

Hankesuunnittelu aloitetaan alustavan aikataulun mukaan tammikuussa 2014.

Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana sekä hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto 6.12.2018 mennessä. Tässä aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailuhintataulukko
- 2 Laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 10.10.2013 § 7



HEL 2013-012188 T 02 08 03 00

Päätös

Rakennuspäällikkö päätti suoritettujen osallistumishakemusten yritysreferenssien arvioinnin perusteella valita Keskustakirjaston rakennesuunnittelutehtävien tarjoajiksi seuraavat seitsemän (7) yritystä:

- FCG suunnittelu ja tekniikka Oy
- Finnmap Consulting Oy
- A-Insinöörit Oy
- Ramboll Finland Oy
- Wise Group Oy
- WSP Finland Oy
- Pöyry Finland Oy

Päätöksen perustelut

Rakennesuunnittelun kilpailutus toteutetaan kaksivaiheisesti käyttäen rajoitettu menettelyä. Hankinnasta on 10.7.2013 julkaistu hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5-7 yritystä, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2013, klo 14.00 mennessä ja määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen oli jättänyt yhdeksän (9) yritystä.

Rakennesuunnittelukilpailuun haluavien osallistumishakemusten avauspöytäkirja on liitteenä 1.

Kaikki osallistumishakemusten jättäneet yritykset täyttivät asetetut tarjoajan kelpoisuusvaatimukset ja kaikki kelpoisuusvaatimukset täyttäneet yritykset on otettu mukaan yritysreferenssien arviointiin, jossa yritykset on pisteytetty

Tarjoajien valinnasta ja yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vertailusta on tehty 19.8.2013 päivätty muistio.



Suoritetun yritysvertailun perusteella on päätetty ottaa mukaan tarjouskilpailuun seitsemän (7) vertailussa eniten pisteitä saanutta rakennesuunnittelutoimistoa.

Lisätiedot

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832
pekka.talonpoika(a)hel.fi



§ 8

Helsingin keskustakirjaston LVI- ja RAU-suunnittelijan valinta

HEL 2013-012189 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G3 T3

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Projectus Team Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston LVI- ja RAU-suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 619 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 61 900 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailuhintataulukko
- 2 Laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet



Ote

Tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Projectus Team Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston LVI- ja RAU-suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 619 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 61 900 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen "Käännös". Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu tilataan kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimisto ALA Oy:ltä hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) perusteella kiinteistölautakunnan 12.12.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen suunnittelutehtävä. Siinä on mm. uudentyyppisiä rakenneratkaisuja puu-, lasi- ja teräsrakenteiden osalta. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.



Esittelijä

Tarjouspyyntömenettely

LVI- ja RAU-suunnittelijan hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen 2-vaiheista rajoitettua hankintamenettelyä. Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 10.7.2013. Hankintailmoituksessa oli ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5 - 7 toimistoa, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

LVI- ja RAU-suunnittelijan hankintaan saapui määräaikaan mennessä yhdeksän osallistumishakemusta. Näistä seitsemän vertailussa eniten pisteitä saanutta suunnittelutoimistoa valittiin tilakeskuksen rakennuspäällikön päätöksellä 10.10.2013 keskustakirjaston LVI- ja RAU-suunnittelutehtävien tarjoajaksi.

Suunnittelutarjoukset

LVI- ja RAU-suunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle yritykselle, joista kuusi jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 320 000 - 1 075 250 euroa.

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

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnön mukaisuuden täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.

Valinta perustuu vertailuhinnan ja laatuarvioinnin yhteispistemäärään, joka lasketaan Arkkitehtitoimistojen Liiton (ATL), Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liiton (SKOL) ja Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) teettämällä standardointimenetelmällä. Laatutekijöiden (=laatupisteet) ja tarjoushinnan (=tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

Menetelmässä laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivuilla.



Standardointimenetelmä lyhyesti: Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta vertailuhinnasta (x) vähennetään vertailuhintojen keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan vertailuhintojen hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (vertailuhinta € - vertailuhintojen keskiarvo €) / (vertailuhintojen hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).

Rahoitus

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 96 miljoonaa euroa. Suunnittelukustannukset sisällytetään toteutuvan mukaisina hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Helsingin kaupungin talousarviossa vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2014 - 2016 hankkeelle on varattu yhteensä 48 miljoonaa euroa.

Valtio on ilmoittanut rahoittavansa hanketta yhteensä 30 miljoonalla eurolla (alv. 0 %). Valtion keskustakirjastolle kohdennetun 30 miljoonan euron rahoitusosuutta koskevan asetuksen valmistelu on parhaillaan käynnissä opetus- ja kulttuuriministeriössä.

Mikäli hankkeen rahoitusta ei vahvisteta tai päätöstä hankkeesta ei tehdä kiinteistölautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa, suunnittelusopimus voidaan katkaista. Tällöin konsultille maksetaan korvaus suoritetusta työstä sekä peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset, korvaukset ja kulut konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE95:n mukaan.

Aikataulu

Hankesuunnittelu aloitetaan alustavan aikataulun mukaan tammikuussa 2014.

Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana sekä hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto 6.12.2018 mennessä. Tässä aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



09.01.2014

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäälikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailuhintataulukko
- 2 Laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätöshistoria

Rakennuspäälikkö 10.10.2013 § 6

HEL 2013-012189 T 02 08 03 00

Päätös

Rakennuspäälikkö päätti suoritettujen osallistumishakemusten yritysreferenssien arvioinnin perusteella valita Keskustakirjaston LVIA-suunnittelutehtävien tarjoajiksi seuraavat seitsemän (7) yritystä:

- Projectus Team Oy
- Granlund Oy
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Wise Group Finland Oy
- Pöyry Finland Oy
- AIRIX Talotekniikka Oy
- Hepacon Oy



Päätöksen perustelut

LVIA-suunnittelun kilpailutus toteutetaan kaksivaiheisesti käyttäen rajoitettu menettelyä. Hankinnasta on 10.7.2013 julkaistu hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5-7 yritystä, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2013, klo 14.00 mennessä ja määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen oli jättänyt seitsemän (7) yritystä.

LVIA-suunnittelukilpailuun haluavien osallistumishakemusten avauspöytäkirja on liitteenä 1.

Kaikki osallistumishakemusten jättäneet yritykset täyttivät asetetut tarjoajan kelpoisuusvaatimukset ja kaikki kelpoisuusvaatimukset täyttäneet yritykset on otettu mukaan yritysreferenssien arviointiin, jossa yritykset on pisteytetty

Tarjoajien valinnasta ja yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vertailusta on tehty 20.8.2013 päivätty muistio.

Suoritetun yritysvertailun perusteella on päätetty ottaa mukaan tarjouskilpailuun seitsemän (7) vertailussa eniten pisteitä saanutta LVIA-suunnittelutoimistoa.

Lisätiedot

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832
pekka.talonpoika(a)hel.fi



§ 9

Helsingin keskustakirjaston GEO-suunnittelijan ja paloteknisen suunnittelijan sekä tietomallikoordinaattorin valinta

HEL 2013-014991 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G3 T3

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Konsulttiryhmä Finnmap Infra Oy:n ja Sipti Infra Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston GEO-suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 36 800 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Palotekn.ins.tsto Markku Kauriala Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston paloteknisistä suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 116 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Gravicon Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston tietomallikoordinaattorin tehtävistä arvonlisäverottomaan 42 809 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin enintään 10 % edellä mainittujen tarjousten yhteenlasketusta arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä enintään 19 560 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2014 hintatasossa.

E

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen tarjoajien kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimukset ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866

erkki.huitti(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäälikkö, puhelin: 310 40334

jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 GEO- vertailuhintataulukko
- 2 GEO- laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 GEO- vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)
- 4 Paloteknisensuunnittelun vertailuhintataulukko
- 5 Paloteknisensuunnittelun laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 6 Paloteknisensuunnittelun vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)
- 7 Tietomallikoordinaattorin vertailuhintataulukko
- 8 Tietomallikoordinaattorin laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 9 Tietomallikoordinaattorin vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote

GEO-suunnittelusta tarjouksen
jättäneet (A)

Paloteknisestä suunnittelusta
tarjouksen jättäneet (B)

Tietomallikoordinaattorityöstä
tarjouksen jättäneet (C)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 5

Liite 6

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 8

Liite 9

Päätösehdotus

A



Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Konsulttiryhmä Finnmap Infra Oy:n ja Sipti Infra Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston GEO-suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 36 800 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Palotekn.ins.tsto Markku Kauriala Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston paloteknisistä suunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 116 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Gravicon Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston tietomallikoordinaattorin tehtävistä arvonlisäverottomaan 42 809 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin enintään 10 % edellä mainittujen tarjousten yhteenlasketusta arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä enintään 19 560 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2014 hintatasossa.

E

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen tarjoajien kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimukset ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen "Käännös". Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu tilataan kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimisto ALA Oy:ltä hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) perusteella kiinteistölautakunnan 12.12.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen suunnittelutehtävä. Siinä on mm. uudentyyppisiä rakenneratkaisuja puu-, lasi- ja teräsrakenteiden osalta. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja



materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.

Esittelijä

Tarjouspyyntömenettely

GEO-suunnittelutehtävien, paloteknisen suunnittelun tehtävien sekä tietomallikoordinaattorin tehtävien hankinnat on kilpailutettu kansallisen hankintamenettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä. Hankinnoista on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 27.11.2013.

GEO-suunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdeksälle ilmoittautuneelle yritykselle. Näistä viisi jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä.

Paloteknisistä suunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt kolmelle ilmoittautuneelle yritykselle. Näistä yksi jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä.

Tietomallikoordinaattorin tehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle ilmoittautuneelle yritykselle. Näistä kolme jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä.

Suunnittelutarjoukset

GEO-suunnittelutarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 25 000 - 99 900 euroa.

Paloteknisten suunnittelutarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 116 000 euroa.

Tietomallikoordinaattorin tehtävien suunnittelutarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 29 110 - 98 000 euroa.

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

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnön mukaisuuden täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.

Valinta perustuu vertailuhinnan ja laatuarvioinnin yhteispistemäärään, joka lasketaan Arkkitehtitoimistojen Liiton (ATL), Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liiton



(SKOL) ja Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) teettämällä standardointimenetelmällä. Laatutekijöiden (=laatupisteet) ja tarjoushinnan (=tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

Menetelmässä laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivuilla.

Standardointimenetelmä lyhyesti: Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta vertailuhinnasta (x) vähennetään vertailuhintojen keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan vertailuhintojen hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (vertailuhinta € - vertailuhintojen keskiarvo €) / (vertailuhintojen hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).

Rahoitus

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 96 miljoonaa euroa. Suunnittelukustannukset sisällytetään toteutuvan mukaisina hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Helsingin kaupungin talousarviossa vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2014 - 2016 hankkeelle on varattu yhteensä 48 miljoonaa euroa.

Valtio on ilmoittanut rahoittavansa hanketta yhteensä 30 miljoonalla eurolla (alv. 0 %). Valtion keskustakirjastolle kohdennetun 30 miljoonan euron rahoitusosuutta koskevan asetuksen valmistelu on parhaillaan käynnissä opetus- ja kulttuuriministeriössä.

Mikäli hankkeen rahoitusta ei vahvisteta tai päätöstä hankkeesta ei tehdä kiinteistölautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa, suunnittelusopimus voidaan katkaista. Tällöin konsultille maksetaan korvaus suoritetusta työstä sekä peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset, korvaukset ja kulut konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE95:n mukaan.

Aikataulu

Hankesuunnittelu aloitetaan alustavan aikataulun mukaan tammikuussa 2014.



Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana sekä hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto 6.12.2018 mennessä. Tässä aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 GEO- vertailuhintataulukko
- 2 GEO- laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 3 GEO- vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)
- 4 Paloteknisensuunnittelun vertailuhintataulukko
- 5 Paloteknisensuunnittelun laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 6 Paloteknisensuunnittelun vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)
- 7 Tietomallikoordinaattorin vertailuhintataulukko
- 8 Tietomallikoordinaattorin laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
- 9 Tietomallikoordinaattorin vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote

GEO-suunnittelusta tarjouksen
jättäneet (A)

Paloteknisestä suunnittelusta
tarjouksen jättäneet (B)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2
Liite 3
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 5
Liite 6



Tietomallikoordinaattoriyöstä
tarjouksen jättäneet (C)

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 8
Liite 9

Tilakeskus



§ 10

Esitys kaupunginhallitukselle Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S3, Apollonkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen osaltaan sitoutumaan hankkeen suunnittelun jatkamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman



hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen osaltaan sitoutumaan hankkeen suunnittelun jatkamiseen.

Tiivistelmä

Minervaskolaniin osoitteessa Apollonkatu 12 on suunniteltu laaja talotekninen perusparannus, jonka tavoitteena on parantaa sisäilma- ja lämpöolosuhteita, esteettömyyttä, akustiikkaa, paloturvallisuutta sekä kokonaisenergiataloutta. Hankkeen toteutuksen yhteydessä tehdään myös toiminnallisia muutoksia, joista suurin on kahden päiväkotiryhmän tilojen rakentaminen.

Hanke on mukana talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan liittyvässä vuokra- ja osakekohteiden peruskorjaushankkeiden luettelossa. Hankkeen toteutus rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla, jonka Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat hankkii.

Perusparannuksesta on laadittu 19.12.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun kuluessa on kuultu kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina.

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

Esittelijä

Minervaskolanin rakennus

Minervaskolanin päärakennus on valmistunut vuonna 1929 arkkitehti Eva Kuhlefelt-Ekelundin suunnittelemana. Se edustaa tyyliunnnaltaan klassismia. Viides kerros on rakennettu vuonna 1956 ullakkokerrokseen kattoa sisäpihan puolelta korottamalla. Rakennusta on laajennettu vuonna 1936 asuinrakennuksella, jonka toinen kerros on koulun käytössä.

Korttelissa on voimassa asemakaava vuodelta 1977, jossa tontti määritellään merkinnällä YO - opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavassa ei rakennukseen kohdistu suojelumääräyksiä. Minervaskolan on Opintielä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan ryhmitetty kuuluvaksi



Helsingin arvokkaimpien koulurakennusten joukkoon arvoluokaltaan 1+. Rakennuksen korjauksessa tulee sekä sisätiloissa että julkisivuissa ottaa huomioon suojelutavoitteet.

Rakennuksessa on vuosikymmenten kuluessa tehty useita toiminnallisia parannuksia, mutta sen talotekniset asennukset ovat valaistusta lukuun ottamatta pääosin alkuperäisiä. Ilmanvaihto perustuu painovoimaiseen järjestelmään, joka on riittämätön. Rakennuksen sähköasennukset, vesi- ja viemärijohdot sekä lämpöjohdot ovat käyttöikänsä päässä. Koulun keittiö laitteineen on toiminnallisesti vanhentunut. Rakennuksessa on kosteusvaurioituneita rakenteita.

Minervaskolanin toiminta

Minervaskolanissa annetaan ruotsinkielistä opetusta luokka-asteilla 1 - 6. Koulussa toimii lisäksi kaksi painotetun musiikin luokkaa, kahdeksan erityisluokkaa ja esikouluryhmä. Koulurakennuksen tilojen laskennallinen vähimmäisoppilasmäärä on 235 oppilasta. Nykyinen oppilasmäärä on 157, joista erityisoppilaita on 55. Esikoulussa on 29 lasta.

Koulun toiminnan muutokset liittyvät osana ruotsinkielisen kouluverkon uudistamiseen. Musiikkiluokat siirretään Åshöjdens grundskolanin rakennukseen, jonne niille on perusparannettu tilat. Vapautuviin tiloihin sijoitetaan 2 uutta päiväkotiryhmää. Päiväkotit tulee olemaan 63-paikkainen.

Högstadieskolan Lönkan, joka nykyisin käyttää Minervaskolanin teknisen työn ja tekstiilityön opetustiloja, ei enää jatkossa tarvitse näitä tiloja, joten kapasiteettia vapautuu koulun käyttöön.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksesta on laadittu 19.12.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, johon on liitetty lämmön talteenotto. Lämmitysjärjestelmä uusitaan. Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Valaistus ja sähköasennukset uusitaan. Välipohjia korjataan ja rakenteita tiivistetään. Yläpohjan lämmöneristystä parannetaan. Kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan.

Tilat säilyvät pääosin samassa käytössä kuin ne nykyisin ovat, mutta tilojen varustusta parannetaan. Oppilaiden WC-tiloja lisätään. Ruokahuollon tilat uusitaan vastaamaan nykyistä vaatimustasoa. Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat uusille päiväkotiryhmille.



Piharakenteet kunnostetaan, pelialueet parannetaan ja päiväkodille rakennetaan vaunukatos.

Suojeluarvoja omaavassa rakennuksessa pidettiin tärkeänä selvittää mahdollisuudet säilyttää painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä tehostamalla sitä vaihtoehtona uudelle koneelliselle tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmälle. Suunnitelmat tehtiin kahdesta erilaisesta painovoimaisesta vaihtoehdosta. Niiden toimivuus ja vaikutukset sisätiloihin selvitettiin ja niistä laskettiin myös kustannukset. Selvitysten perusteella nämä vaihtoehdot eivät osoittautuneet toimiviksi, joten päädyttiin esittämään koneellista tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmää.

Hankkeen suunnittelun kuluessa on kuultu kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina. Kaupunginmuseo on laatinut suunnitteluratkaisuista asiantuntijalausunnon, jossa ilmaistaan huoli rakennuksen alkuperäisyyden menettämisestä erityisesti päivähoidon tiloja rakennettaessa. Jatkosuunnittelussa tuleekin ottaa huomioon lausunnossa esitetyt näkökohdat. Tilaratkaisuja tulee suunnitella siten, että rakennushistorialliset arvot huomioidaan.

Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausunnon hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta ei ole vielä käsitellyt asiaa.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa (2 396 euroa/brm²) maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 48 065,65 euroa/kk. Vuosivuokra on 576 787 euroa.

Tuleva vuokra on laskettu hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuotto-odotuksella. Perusparannuksen jälkeen vuokra on 23,92 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,92 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,0 euroa/htm²/kk. Vuokrattava pinta-ala on 2 976 htm²; siitä koulun osuus 2 501 htm² ja päiväkodin osuus 475 htm². Vuokra on yhteensä 71 186 euroa/kk. Vuosivuokra on 854 232 euroa.



Tuleva vuokra ei sisällä väistöilakustannuksia. Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen ajan saman suuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Väistötilojen aiheuttama kustannus lasketaan hankkeen peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan erikseen sovittavalla tavalla.

Väistötilat

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että koulun toiminta siirretään kokonaisuudessaan väistötiloihin, joiksi on suunniteltu siirrettäviä paviljonkeja Kaisaniemen puistossa. Aikataulusyistä ratkaisu joudutaan suunnittelemaan uudelleen, mutta väistötilat pyritään sovittamaan yhteen kaupungin muiden koulujen väistötilojen kanssa.

Hankkeen rahoitus

Hanke on mukana talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan liittyvässä vuokra- ja osakekohteiden peruskorjaushankkeiden luettelossa vuonna 2014 alkavana hankkeena. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat järjestää hankkeen rahoituksen pitkäaikaisella lainalla. Kaupungin talouteen hankkeen vaikutukset tulevat vuosittain rahoitusvastikkeina, jotka kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Hankkeen aikataulu sekä toteutus- ja ylläpitovastuut

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaisi keväällä 2016 ja tilat valmistuvat marraskuussa 2017. Hankkeen aikataulu on asetettu siten, että on mahdollista sovittaa tulevat väistötilaratkaisut yhteen muiden hankkeiden toteutuksen kanssa. Perusparannuksen aloitusta pyritään suunnitteluvaiheessa jouduttamaan. Kohteen toteutusvastuu on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla.

Rakennuksen ylläpitovastuu on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla, kiinteistöviraston tilakeskuksella ja opetusvirastolla siten, että kunkin vastuut määräytyvät kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteiden ja ao. sopimusten mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111



raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Opetusvirasto

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 11

Munkkiniemen ala-asteen rakennustekniset työt sekä putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinta

HEL 2013-012008 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta F4 T4, Tietokuja 1

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT-Rakennus Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 3 987 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen IV-töistä arvonlisäverottomaan 346 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen putkitöistä arvonlisäverottomaan 356 000 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen LSK-Talotekniikka Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 575 700 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Säätläitehuolto Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 55 514,09 euron kokonaishintaan.

F

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



rakennuspäällikön tekemään urakkaa koskevat tilaukset HKR-Rakennuttajalta.

G

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 19.12.2013 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

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 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote

Rakennusteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (A)

Ilmanvaihtotöistä tarjouksen
jättäneet (B)

Putkitöistä tarjouksen jättäneet
(C)

Sähkötöistä tarjouksen jättäneet
(D)

Rakennusautomaatiotöistä
tarjouksen jättäneet (E)

HKR-Rakennuttaja (koko
päätos)
Tilakeskus (koko päätös)

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus



A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT-Rakennus Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 3 987 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen IV-töistä arvonlisäverottomaan 346 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen putkitöistä arvonlisäverottomaan 356 000 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen LSK-Talotekniikka Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 575 700 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Säätolaitahuolto Oy:n tarjouksen Munkkiniemen ala-asteen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 55 514,09 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään urakkaa koskevat tilaukset HKR-Rakennuttajalta.

G

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 19.12.2013 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Tiivistelmä



Munkkiniemen ala-aste sijaitsee osoitteessa Tietokuja 1, 00330 Helsinki.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 16.12.2010 (854 §) Munkkiniemen ala-asteen perusrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 215 brm² ja hankkeen enimmäishinta on 8 300 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa toukokuu 2009.

Kohteelle on saatu rakennuslupa.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 7 084 000 euroa lokakuun 2013 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 17,4 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rajoitettua hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset on pyydetty rakennusteknisiin, ilmanvaihto-, putki-, sähkö- ja rakennusautomaatiourakoihin.

Ilmoittautuneita rakennusurakoitsijoita oli 6, ilmoittautuneita IV-töiden urakoitsijoita 17, ilmoittautuneita putkiurakoitsijoita 13, ilmoittautuneita sähköurakoitsijoita 11 ja ilmoittautuneita rakennusautomaatiourakoitsijoita 7.

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

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisiin töihin ilmoittautuneita rakennusurakoitsijoita oli 6, joista 3 jätti tarjouksen määräaikaan 10.12.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 3 987 000 - 4 230 000 euroa.

IV-töihin ilmoittautuneita urakoitsijoita oli 17, joista 11 jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön



mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 346 000 - 489 000 euroa.

Putkitöihin ilmoittautuneita urakoitsijoita oli 13, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 356 000 - 481 000 euroa.

Sähkötöihin ilmoittautuneita sähköurakoitsijoita oli 11, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 575 700 - 789 000 euroa.

Rakennusautomaatiotöihin ilmoittautuneita urakoitsijoita oli 7, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 55 514,09 - 72 290 euroa.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa helmikuussa 2014 ja valmistuu heinäkuussa 2015.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

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 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote
Rakennusteknisistä töistä
tarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Ilmanvaihtotöistä tarjouksen jättäneet (B)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkitöistä tarjouksen jättäneet (C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähkötöistä tarjouksen jättäneet (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiotöistä tarjouksen jättäneet (E)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
HKR-Rakennuttaja (koko päätös) Tilakeskus (koko päätös)	

Päätöshistoria

Toimistopäällikkö RAT 2 23.10.2013 § 23

HEL 2013-012008 T 02 08 03 00

R-02672-6410027-3000

Päätös

Toimistopäällikkö päätti pyytää Munkkiniemen ala-asteen peruskorjaustyön rakentamisen urakkatarjoukset seuraavilta osallistumishakemuksensa jättäneiltä kuudelta (6) urakoitsijalta:

Lujatalo Oy

Peab Oy

Rakennus Oy Antti J. Ahola

Lapin Teollisuusrakennus Oy

YIT-Rakennus Oy

Oy Rakennuskultti Ab

Lisäksi toimistopäällikkö päätti sulkea tarjouskilpailusta Rakennustuote Oy:n, Tricon Oy:n ja Reno-Rakennus Oy:n liitteenä olevan ”ilmoittautuneiden ehdokkaiden soveltuvuusarvioinnin tulosten” perusteella.



Päätöksen perustelut

Hankkeen rakennusurakasta jätettiin rajoitettuun hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava "HILMA":ssa, pvm. 3.9.2013 ja korjausilmoitus 25.9.2013. Hankintailmoituksen mukaan tarjousmenettelyyn kutsutaan osallistumisehdokkaat seuraavasti: "Todistusten ja selvitysten perusteella lähetetään kaikille hankintailmoituksen kohdan III.2 vaatimukset täyttävälle osallistujaehdokkaalle linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin". Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisältyneet hankintailmoitukseen.

Saadut osallistumishakemukset:

Rakennustuote Oy

Tricon Oy

Lujatalo Oy

Peab Oy

Rakennus Oy Antti J. Ahola

Lapin Teollisuusrakennus Oy

YIT-Rakennus Oy

Reno-Rakennus Oy

Oy Rakennuskultti Ab

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

Saatujen osallistumishakemusten ja ilmoituksessa esitettyjen kriteereiden perusteella esitetään valittavaksi 6 urakoitsijaehdokasta.

Lisätiedot

Ari Lyytikäinen, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 38457
ari.lyytikainen(a)hel.fi



§ 12

Pakilan yläasteen rakenneteknisten korjausten teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-016445 T 10 06 00

Kiinteistökartta G6 S3, Pakilantie 67

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Pakilan yläasteen rakenneteknisten korjausten teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 050 000 euroa lokakuun 2013 hintatasossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 9.12.2013

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen hyväksyä Pakilan yläasteen rakenneteknisten korjausten teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 050 000 euroa lokakuun 2013 hintatasossa.

Esittelijä

Kiinteistölle tehdään rakenneteknisiä korjauksia ennen rakentamisohjelmassa olevaa vuosikymmenen lopulla tulevaa peruskorjausta.

Osa korjauksista pyritään tekemään niin, että ne voidaan hyödyntää tulevassa peruskorjauksessa.



Hankesuunnitelma

Hanketta on valmisteltu yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa.

Hankkeen hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen ohjauksessa.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Tilakeskuksen asiakaspäällikkö esittää opetusvirastolle teknisen hankkeen vuokraikutuksen.

Aikataulu

Työt on aloitettu kesäkuussa 2012 ja työ on valmis vuoden 2015 aikana.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 9.12.2013

Otteet

Ote
Tilakeskus



§ 13

Lasten päiväkoti Tilhen peruskorjauksen rakennus- ja talotekniikkaurakoiden työt sekä urakoitsijoiden valinta

HEL 2013-016405 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta H7 T3, Tilhipolku 6

Päätös

A

Lautakunta päätti sulkea Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa) ja on hankinnan laatuun sekä kustannusarvioon nähden poikkeuksellisen halpa.

B

Lautakunta päätti sulkea U-H Rakennus Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa) ja on hankinnan laatuun sekä kustannusarvioon nähden poikkeuksellisen halpa.

C

Lautakunta päätti sulkea AS Lindrem sivuliike Suomessa tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa).

D

Lautakunta päätti sulkea Rakennustoimisto Rasto Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous saapui myöhässä.

E

Lautakunta päätti hyväksyä tarjouksen antaneen Rakennuspartio Oy:n tarjouksen Lasten päiväkoti Tilhen rakennustöistä arvonlisäverottomaan 2 280 000 euron kokonaishintaan.

F



Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Tekham Oy:n tarjouksen Lasten päiväkotitilhen talotekniikkatöistä arvonlisäverottomaan 657 328,35 euron kokonaishintaan.

G

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään hanketta koskevat tilaukset HKR-Rakennuttajalta.

H

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 20.12.2013 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

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 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (A)

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (B)

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (C)

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (D)

Otteen liitteet

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



Rakennusurakkatarjouksen
jättäneille (E)

Talotekniikkatarjouksen
jättäneille (F)

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen sulkea Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa) ja on hankinnan laatuun sekä kustannusarvioon nähden poikkeuksellisen halpa.

B

Lautakunta päättäneen sulkea U-H Rakennus Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa) ja on hankinnan laatuun sekä kustannusarvioon nähden poikkeuksellisen halpa.

C

Lautakunta päättäneen sulkea AS Lindrem sivuliike Suomessa tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (3 kappaletta tätä kohdetta vastaavaa toteutettua rakennus- tai kokonaisurakkaa).

D

Lautakunta päättäneen sulkea Rakennustoimisto Rasto Oy:n tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous saapui myöhässä.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä tarjouksen antaneen Rakennuspartio Oy:n tarjouksen Lasten päiväkotitilhen rakennustöistä arvonlisäverottomaan 2 280 000 euron kokonaishintaan.

F



Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Tekham Oy:n tarjouksen Lasten päiväkotitilhen talotekniikkatöistä arvonlisäverottomaan 657 328,35 euron kokonaishintaan.

G

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään hanketta koskevat tilaukset HKR-Rakennuttajalta.

H

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 20.12.2013 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Tiivistelmä

Peruskorjaustyö käsittää Lasten päiväkotitilhen jäljempänä mainitut urakat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Rakennuksen on Insinööritoimisto Mikko Vahnen Oy:n vuonna 2009 suorittamassa tutkimuksessa todettu olevan vaipan osalta peruskorjauksen tarpeessa. Vesikaton kaadot ovat puutteelliset, ja kattojen vedenpoisto ei toimi. Ulkoseinien vesi- ja ilmatiivyydessä on puutteita. Ikkunoiden kunto ja liittymien saumat puoltavat ikkunoiden uusimista.

Ilmanvaihto toimii huonosti, joten sisäilman laatu on ajoittain huono.

Rakennuksen tilajärjestelyt eivät parhaalla mahdollisella tavalla vastaa toiminnan tarpeita. Tilamuutoksilla on vajeikäytössä olevia tiloja saatavissa hyötykäyttöön.

Rakennukseen on vuosien saatossa tehty muutoksia, joissa mm. asunto on otettu päiväkotikäyttöön. Alueella on tarve säilyttää päiväkodin ryhmäkoko kuutena.

Peruskorjaus sisältää seuraavat korjaustyöt:

Peruskorjauksella päiväkodin nykyisistä tiloista tehdään nykyaikaisia lasten päivähoito- ja henkilökunnan työtiloja sekä näihin liittyviä



aputiloja. Keittiön paikka vaihdetaan toiminnallisesti parempaan kohtaan. Tekniset tilat uusitaan.

Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan vesikatolle. Vesikate uusitaan katteenalusrakenteineen. Yläpohjien lämmöneristys parannetaan vastaamaan uusia energiansäästötavoitteita. Vesikaton kallistuksia ja sadevesiviemäriä parannetaan. Julkisivut kunnostetaan ja korotetaan. Laudoitetut ulkoseinäverhoukset lämmöneristeineen uusitaan. Ulkoikkunat ja ulko-ovet uusitaan. Ulkoseinien ilma- ja vesitiiveyttä parannetaan sisäpuolisen tiilikuoren pinnoittamisella ja uusilla höyrynsulkuverhouksilla. Nykyisiä puhtaaksi muurattuja väliseiniä puretaan ja rakennetaan uusia väliseiniä toiminnallisten muutosten aikaansaamiseksi. Sisätilojen pintarakenteet uusitaan kauttaaltaan; kosteat ja märät tilat laatoitetaan. Märkäeteiset ja WC/kylpyhuonetilat varustetaan lattialämmityksellä. Kiintokalusteet ja varusteet päiväkotialueella uusitaan kauttaaltaan.

Kiinteistön talotekniikka uusitaan.

Kohteelle on saatu rakennuslupa.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio on 3 688 000 euroa lokakuun 2013 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna -5,4 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Ilmoittautuneita rakennusurakoitsijoita oli 14. Ilmoittautuneita talotekniikkatöiden urakoitsijoita oli 16.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja talotekniikkaurakoitsija sille alistettuna sivu-urakoitsijana.

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.



Rakennusteknisiin töihin ilmoittautuneita rakennusurakoitsijoita oli 14, joista 7 jätti tarjouksen määräaikaan 28.11.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 690 000 - 2 877 634 euroa.

Talotekniikkatöihin ilmoittautuneita urakoitsijoita oli 16, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 29.11.2013 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 657 328,35 - 941 000,00 euroa.

Selvityspyynnot lähetettiin Rakennus AK Voutilainen Oy:lle ja U-H Rakennus Oy:lle.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa helmikuussa 2014 ja valmistuu marraskuussa 2014.

Rahoitus

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

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 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (A)

Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (B)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouskilpailusta suljetulle urakoitsijalle (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusurakkatarjouksen jättäneille (E)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Talotekniikkatarjouksen jättäneille (F)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	



§ 14

Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36014/2)

HEL 2013-016060 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S3, Säynäslahdentie 20

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36014 tontin nro 2 (pinta-ala 1 184 m², os. Säynäslahdentie 20) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11181, laskutustunnus T1136-18) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 497 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 9 413 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan



09.01.2014

päätyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36014 tontin nro 2 (pinta-ala 1 184 m², os. Säynäslahdentie 20) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11181, laskutustunnus T1136-18) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 497 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 9 413 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3



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

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

Esittelijä

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokra tarkistetaan nykyhintatasoon ja vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20 pyytää 1.11.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36014/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoteen 2035 saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36014/2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 478 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 7 220 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot



Tontti 36014/2 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 14.1.1981 hyväksymän ja 24.2.1981 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8345 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 1 184 m² ja sen rakennusoikeus on 710 m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Tontilla sijaitsee 710 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 265 euroa/k-m² (ind. 1894).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1894)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1894)
710	14	265	497	9 413

Edellä mainittujen vuokrausperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36014/2 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.4.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 15

Kiinteistö Oy Sponfu 7:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/7)

HEL 2013-016059 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S3, Säynäslahdentie 10

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Sponfu 7:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 7 (pinta-ala 2 695 m², os. Säynäslahdentie 10) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11179, laskutustunnus T1136-17) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 321 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 25 020 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan



päätyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Sponfu 7:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 7 (pinta-ala 2 695 m², os. Säynäslahdentie 10) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11179, laskutustunnus T1136-17) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 321 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 25 020 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3



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

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

Esittelijä

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokra tarkistetaan nykyhintatasoon ja vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Sponfu 7 pyytää 26.9.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/7 vuokrasopimusta jatkettaisiin 40 vuodella, minimissään kuitenkin vuoden 2035 loppuun saakka. Yhtiölle vuokratulla tontilla toimii Lämpö-Tukku Oy, jolle Kiinteistö Oy Sponfu 7 on vuokrannut toimitilat pitkäaikaisella määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36012/7 on vuokrattu Kiinteistö Oy Viikintien Pienteollisuustalolle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 269,48 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 19 188,44 euroa.

Kiinteistö Oy Viikintien Pienteollisuustalo on 30.11.2012 fuusioitu Kiinteistö Oy Sponfu 7 -nimiseen yhtiöön, joka puolestaan kuuluu



Sponda Oyj:n omistamaan Sponda Fund III -nimiseen kiinteistörahastoon.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 36012/7 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 25.6.1984 hyväksymän ja 6.7.1984 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8799 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 2 695 m² ja sen rakennusoikeus on 1 887 m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,7.

Tontilla sijaitsee 1 558 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrasperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 265 euroa/k-m² (ind. 1894).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1894)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1894)
1 887	14	265	1 321	25 020

Edellä mainittujen vuokrasperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/7 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.4.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 16

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36024/3)

HEL 2013-012211 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S3, Jokisuuntie 4

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa ***** vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36024 tontin nro 3 (pinta-ala 2 457 m², os. Jokisuuntie 4) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11942, laskutustunnus T1136-2) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 032 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 19 546 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten,



09.01.2014

ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa ***** vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36024 tontin nro 3 (pinta-ala 2 457 m², os. Jokisuuntie 4) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11942, laskutustunnus T1136-2) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 032 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 19 546 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3



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

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

Esittelijä

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokra tarkistetaan nykyhintatasoon ja vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijoista

***** pyytävät, että heille vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36024/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoteen 2035 saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36024/3 on vuokrattu Kiinteistö Oy Säynäslahdentie 20:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 992 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 15 846 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 36024/3 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 8.10.1986 hyväksymän ja 20.11.1986 lainvoiman saaneen



asemakaavan nro 9131 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 2 457 m² ja sen rakennusoikeus on 1 474 m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Tontilla sijaitsee 1 350 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrasperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 265 euroa/k-m² (ind. 1894).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1894)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1894)
1 474	14	265	1 032	19 577

Edellä mainittujen vuokrasperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36024/3 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.4.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



09.01.2014

To/3

Vuokralaiset

Kiinteistövirasto

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 17

Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/4)

HEL 2013-014106 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S3, Säynäslahdentie 14

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 4 (pinta-ala 1 638 m², os. Säynäslahdentie 14) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11223, laskutustunnus T1136-14) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 803 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 15 209 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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



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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 4 (pinta-ala 1 638 m², os. Säynäslahdentie 14) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 11223, laskutustunnus T1136-14) 1.4.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 803 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 1.4.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 15 209 euroa.

2



Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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

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

Esittelijä

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokra tarkistetaan nykyhintatasoon ja vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14 pyytää, että yhtiölle vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/4 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoteen 2035 saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36012/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Säynäslahdentie 14:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 772 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 11 667 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 36012/4 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 25.6.1984 hyväksymän ja 6.7.1984 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8799 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 1 638 m² ja sen rakennusoikeus on 1 147 m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,7.

Tontilla sijaitsee 641 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 265 euroa/k-m² (ind. 1894).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1894)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1894)
1 147	14	265	803	15 209

Edellä mainittujen vuokrausperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/4 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.4.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464



henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 18

Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Lauttasaari, tontti 31155/3)

HEL 2013-016062 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F2 T2, Vattuniemenkatu 17

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17:lle vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 3 (pinta-ala 1 347 m², os. Vattuniemenkatu 17) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 21304, laskutustunnus T1131-60) 1.2.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 943 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 17 860 euroa vuodessa. Perittävä vuokra 1.2.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 20 837 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

Vuokrasopimus kohdistuu tonttiin 31155/3 entisen 31126/3 asemesta.

4

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisempien että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa



maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17:lle vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 3 (pinta-ala 1 347 m², os. Vattuniemenkatu 17) teollisuus- ja varastotontin vuokrasopimusta (sop. nro 21304, laskutustunnus T1131-60) 1.2.2014 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 943 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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



Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 17 860 euroa vuodessa. Perittävä vuokra 1.2.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 20 837 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

Vuokrasopimus kohdistuu tonttiin 31155/3 entisen 31126/3 asemesta.

4

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

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

Esittelijä

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17 pyytää 16.12.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että sille vuokratun Lauttasaaren teollisuusalueen tontin 31126/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoden 2040 loppuun saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 31126/3 on vuokrattu Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 17:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 808 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 15 053,04 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontin 31126/3 alueelle on laadittu asemakaavan muutos, jonka mukaan tontin uusi numero on 31155/3. Tontti kuuluu voimassa olevan,



kaupunginvaltuuston 21.5.2008 hyväksymän ja 4.7.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11635 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY), jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Tontin pinta-ala on 1 347 m² ja sen rakennusoikeus on 1 347 m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 1 100 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Esittelijän mielestä hakijalle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 265 euroa/k-m² (ind. 1894). Samaa yksikköhintaa on käytetty muissa vastaavissa vuokrasopimusten muutoksissa Lauttasaarella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1894)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1894)
1 347	14	265	943	17 860

Esittelijän mielestä Lauttasaaren teollisuusalueen tontin 31155/3 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.2.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 19

**E-House Oy:lle varattujen tonttien varausehtojen muuttaminen
(Suurmetsä, Alppikylä, tontit 41299/2-6 ja 8-15)**

HEL 2013-016209 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta K7 P2, Reppukatu, Laukkukuja, Säkikatu

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) varattujen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41299 tonttien 2-6 ja 8-15 (os. Reppukatu, Laukkukuja, Säkikatu) varauspäätöstä (Klk 8.2.2011, 68 §) seuraavasti:

1

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

2

Tonteille tulevat rakennukset voidaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja.

3

Muutoin noudatetaan varauspäätösten Khs 14.6.2010 (772 §) ja Klk 8.2.2011 (68 §) sekä varausajan jatkamispäätöksen Klk 2.5.2013 (219 §) ehtoja.

(Varaustunnukset A1141-386R - A1141-398R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Hakemus

2

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11370

Otteet

Ote
e-House Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) varattujen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41299 tonttien 2-6 ja 8-15 (os. Reppukatu, Laukkukuja, Säkikatu) varauspäätöstä (Klk 8.2.2011, 68 §) seuraavasti:

1

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

2

Tonteille tulevat rakennukset voidaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja.

3

Muutoin noudatetaan varauspäätösten Khs 14.6.2010 (772 §) ja Klk 8.2.2011 (68 §) sekä varausajan jatkamispäätöksen Klk 2.5.2013 (219 §) ehtoja.

(Varaustunnukset A1141-386R - A1141-398R)

Tiivistelmä

E-House Oy hakee Alppikylässä sijaitsevien townhouse-tonttien varauspäätöksen muuttamista.

Esittelijä

Hakemus

E-House Oy pyytää hakemuksessaan 27.11.2013, että tonttien 41299/2-6 ja 8-15 varauspäätöksiä muutettaisiin siten, että mahdollistettaisiin sekä asumisoikeusmuotoinen että ilman Hitas-ehtoja toteutettava vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (772 §) varata Suurmetsän pientalotontit 41299/2-6 ja 8-15 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja omatoimista tai konsulttivetoista rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.



Kaupunginhallitus päätti samalla oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään edellä mainituilla varattavaksi esitetyillä tonteilla järjestettävien tonttihakujen, tarjous-, tontinluovutus- ja ilmoittautumismenettelyjen ohjelmista, järjestämään haut ja kilpailut sekä valitsemaan hauissa valitut hakijat ja kilpailujen voittajat tonttien varaajiksi.

Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2011 (68 §) varata tontit 41299/2-15 ja 41300/1 (yhteensä 53 asuntoa) e-House Oy:lle ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistusasuntotuotantoon konsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten.

Varauksensaajan tulee aloittaa rakentaminen 31.12.2011 mennessä tontilla 41299/7 tai 41300/1. Vasta kun rakentaminen on aloitettu, lautakunta päättää muiden tonttien varauksista.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §), että tonttien 41299/2-15 ja 41300/1 kohdalla noudatetaan aiemmin päätettyjen ehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

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

Tonttien 41299/2-6 sekä 41299/8-15 varaus tulee voimaan edellyttäen, että varauksensaaja aloittaa rakentamisen tontilla 41299/7 tai 41300/1 viimeistään 31.12.2013 mennessä. Tällöin näiden tonttien varaus on voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alppikylän asemakaavan muutos nro 11370 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.2006 ja tullut voimaan 13.10.2006.

Korttelin 41299 tontit 2-6 ja 8-15 kuuluvat enintään kolmekerroksisten asuinrakennusten korttelialueeseen (A-1), jossa rakennukset on rakennettava kiinni viereisen tontin rakennusalaan (townhouse). Tonttien rakennusoikeus on 160 k-m², paitsi tontilla 41299/8 180 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11370 on liitteenä nro 2.

Varausehtojen muuttaminen



Tontit on varattu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja joko omatoimista tai konsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten. Varauksensaaja pyytää hakemuksessaan, että tontit olisi mahdollista toteuttaa harkinnan mukaan joko asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja.

Rahoitus- ja hallintamuodot po. tonteilla olisi tarkoitus valita vallitsevan markkinatilanteen perusteella siten, että asunnot saadaan varattua ripeästi ja hankkeet näin käynnistymään viivytystä.

Jos varausehtoja muutetaan, tonteille on suunniteltu haettavan tonttijakoa, jossa tontteja yhdistellään. Alppikylän alueella kerrostalotonteilla ja useamman asunnon pientalotonteilla olevat kohteet ovat käynnistyneet paremmin verrattuna yhden asunnon townhouse-tontteihin. E-House Oy:llä on tällä hetkellä Alppikylässä käynnissä yksi asumisoikeuskohde (11 asuntoa) ja yksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde ilman Hitas-ehtoja (19 asuntoa). Kumpaankin käynnissä olevista kohteista rakennetaan pientaloja.

Esittelijä pitää ehdotettuja muutoksia perusteltuina ja tarkoituksenmukaisina, jotta asuntorakentamishankkeet tonteilla saadaan toteutumaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11370

Otteet

Ote
e-House Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 20

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

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

A

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

B

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

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:



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

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

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

D

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

Tiivistelmä

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

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



ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

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

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

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

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

Esittelijä

Varauspäätös ja sen jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2010 (834 §) varata Skanskalle liitepiirroksessa ”Varausaluekartta 26.5.2010” osoitetun pinta-alaltaan noin 10 085 m²:n suuruisen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro



20176 tontin nro 20 osa-alueen varauspäätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä nro 5.

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

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

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

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

Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä "STX") 30.6.2013 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

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

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m²:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on



konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

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

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

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

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

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

Erityisesti kiinteistölautakunta kiinnitti huomiota konepajarakennuksen saneeraus kustannuksiin. Lautakunta totesi, että ”nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty



suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia".

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä nro 4.

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

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

Skanska on kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

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

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä 393 900 euroa. 166 700 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille konkurssipesältä 20.12.2012 osana tontin 20176/17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään



riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia ja kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin. Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m²:n suuruisen määräalan. Kyseinen määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 osoitettu pääosin yleisiksi katualueiksi.

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

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

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

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



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

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

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

Maankäytösopimuksen ehtojen tarkistaminen

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



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

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

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

Esittelijän näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus (PYV/s) on hyvin samankaltainen kuin alkuperäinen käyttötarkoitus (Y/s). Toisaalta, mikäli kaupunginhallitus päättäisi muuttaa käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s), mahdollistaisi tämä varsin avoin käyttötarkoitus monen erityyppisen toiminnan sijoittamisen konepajarakennukseen, jolloin sen lopullinen käyttötarkoitus selviäisi vasta hankkeen rakennuslupasuunnitelmista.

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



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

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

Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

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

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta nro 2 ilmeneviä kaupungin omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 20 sekä osin liikennealueesta 5 L 100 muodostuvia asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja. Myytävien tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m², josta yhteensä noin 19 250 k-m² on asuntokerrosalaa ja yhteensä noin 2 120 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Yhteensä 470 k-m² rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

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

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että

- Asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin



kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

- Konkurssipesän vakaa hallintaoikeus ja kaikki siihen perustuvat eri osapuolten vaatimukset päätetään esisopimuksen kohdassa 3.2. mainitulla tavalla.
- Skanska allekirjoittaa maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset ja noudattaa näissä asetettuja ehtoja.
- Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Tonttien luovuttamisen ja kauppahintojen maksamisen määrääjät

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

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

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

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



asuntokerrosalaa ja noin 600 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

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

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

Tonttien valmistumisen määräajat

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

Esittelijän mielestä tonttien valmistumisen aikataulua voidaan pitää varsin realistisena ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Mikäli tonttien valmistumisen aikataulua



tiukennettaisiin, lisäksi se tarpeettomasti asuntojen kysyntään liittyvää riskiä. Edelleen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturi-rakennus).

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

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

Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta

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

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



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

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

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

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

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

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

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyisi edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa perittäisiin kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

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



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

Skanskan toteutusvelvollisuudesta yleisesti sekä esisopimuksen toteutusvarmuudesta

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

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

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

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

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen



suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

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

Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

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

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

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

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



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

Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

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

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

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

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

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



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

Esisopimuksen voimassaolosta

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

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto

Kiinteistövirasto, tonttiosasto
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1
Liite 3



Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 1
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta C Kaupunginhallitus	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta D	Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 21

Vastaus Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingille jätemaksujen korvaamista koskevassa asiassa (Toukola, Arabianranta, tontti 23904/15)

HEL 2013-016232 T 03 01 00

Kiinteistökartta H5 R1, Kustaa Vaasantie 15

Päätös

Lautakunta päätti hylätä Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23904 tontin 15 (kiinteistötunnus 91-23-904-15, os. Kustaa Vaasantie 15, pinta-ala 935 m²) vuokralaisena olevan Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingin jätemaksujen korvaamista koskevan hakemuksen esityslistalla mainituin perustein ja todeta, että mainittu hakemus ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hylätä Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23904 tontin 15 (kiinteistötunnus 91-23-904-15, os. Kustaa Vaasantie 15, pinta-ala 935 m²) vuokralaisena olevan Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingin jätemaksujen korvaamista koskevan hakemuksen esityslistalla mainituin perustein ja todeta, että mainittu hakemus ei anna aiheutta toimenpiteisiin.



Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että tontin 23904/15 vuokralaisen Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingin jätemaksujen korvaushakemus hylätään ja että sen johdosta ei ole aihetta ryhtyä toimenpiteisiin.

Vuokralainen ei ole ollut vuokrasopimuksen ehtojen edellyttämällä tavalla etukäteen yhteydessä vuokranantajaan ennen jätteiden poistoa koskeviin toimenpiteisiin ryhtymistä, eikä vuokralaisena olevan taloyhtiön osalta mainittujen ehtojen soveltamista ja vuokralaisen maksuvelvollisuutta voida pitää kohtuuttomana. Tarkempien perustelujen osalta viitataan esityslistalla mainittuihin perusteluihin.

Esittelijä

Hakemus

Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsinki on toimittanut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle osoitetun, 20.6.2013 päivätyn hakemuksen koskien jätemaksujen korvaamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että hakemuksen päiväyksestä huolimatta kirje on saapunut tonttiosastolle aivan lokakuun 2013 lopussa (kirjekuoren leima 29.10.2013).

Hakemuksessaan yhtiö anoo Helsingin kaupungilta korvausta tontilta 23904/15 löytyneiden jätteiden poistamisesta yhtiölle aiheutuneista HSY:n jätemaksuista määrältään yhteensä 5 642,89 euroa.

Hakemuksen mukaan tontilta 23904/15 löytyi maisemointiluvan mukaisten töiden yhteydessä iso vanha "kaatopaikka". Tontilta piti poistaa hakemuksen mukaan vaaralliseksi luokiteltavaa sekajätettä ja asbestiksi luokiteltavan mineriittikerrostuman pilaama maa. Jätteet kuljetettiin Ämmänsuon kaatopaikalle, ja hakemuksen liitteenä on kaksi HSY:n jätelaskua yhteensä 5 642,89 euroa.

Hakemuksessa katsotaan tämän luokan kustannukset pienelle omakotitaloyhtiölle kohtuuttomiksi, ja vuokralainen hakee edellä mainittujen jätelaskujen korvaamista kokonaisuudessaan.

Hakemus liitteineen on liitteenä nro 1.

Tontin 23904/15 vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 5.10.2010 (651 §) vuokrata erillispientalotontin (AO/s) 23904/15 Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingille (Y-tunnus 2320342-5) ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2060. Vuokrasopimus (sopimus nro 22379, vuokraustunnus A1123-381) on allekirjoitettu 23.12.2010.



Ennen mainittua vuokrasopimusta oli samasta vuokra-alueesta ollut voimassa asunto-alueen vuokrasopimus 1.5.1975 alkaen.

Tontin 23904/15 vuokrasopimuksen ehdot liittyen jätteisiin ja maaperän pilaantumiseen

Tontin 23904/15 edellä mainitussa 23.12.2010 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa on seuraavat jätteisiin ja maaperän pilaantumiseen liittyvät ehdot:

11 §: "Vuokranantajan ja ***** välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta asuntoalueen vuokrasopimus 1.5.1975 – 31.12.2010 välisenä aikana (sopimus nro 9803, vuokraustunnus A1123-28). Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta asutuskäyttöön Asunto Oy Kustaa Vaasantie 15, Helsingille.

Mainitun aiemman vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin."

21 §: "Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteen, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta."



Päätöksen perustelut

Vuokralaisen hakemuksen liitteenä (liitteet 1 ja 2) on kaksi valokuvaa tontilta löytyneistä jätteistä. Pelkästään ko. kuvien perusteella on vaikea arvioida esimerkiksi jätteiden alkuperää ja sitä, miten vanhoista jätteistä on kysymys. Liitteenä 1 olevan kuvan perusteella vaikuttaisi kuitenkin siltä, että ainakin kuvassa näkyvät jätteet ovat seka-/rakennusjätettä ja jätteet ovat olleet maassa jo pidemmän aikaa (arviolta ainakin noin 20 - 30 vuotta). Ko. alue on ollut vuokrattuna vuodesta 1975 alkaen eli lähes 40 vuotta.

Vuokralaisen hakemuksen liitteenä olevat HSY:n jätelaskut on päivätty 7.6.2013 (lasku ajalta 3.6.2013 - 7.6.2013) ja 14.6.2013 (lasku ajalta 8.6.2013 - 14.6.2013). 7.6.2013 päivättyssä laskussa on erittelyssä merkintä "maa ja jäte". HSY:stä saadun tiedon mukaan tällainen merkintä tarkoittaa, että jätettä on katsottu olevan alle 10 % kuormasta. 14.6.2013 päivättyyn laskuun sisältyy asbestia sisältävän jätteen lisäksi puhdistettuja kantoja (56,54 euroa), eikä tältä osin ole edes kyse jätteistä vaan ko. kustannukset kuuluvat vuokralaisen vastuulle.

Vuokralainen on ollut jätteisiin liittyen yhteydessä tonttiosaston ympäristöinsinööri Johanna Hytöseen puhelimitse 28.6.2013. Vuokralaisen 20.6.2013 päivätty jätemaksujen korvaushakemus on saapunut tonttiosastolle lokakuun 2013 lopussa. Molemmat yhteydenotot ovat siten tapahtuneet vasta sen jälkeen, kun jätteet on jo poistettu tontilta. Mikäli vuokralainen olisi ollut vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla etukäteen yhteydessä tonttiosastoon, olisi jätteiden poistamisessa voitu hyödyntää tonttiosaston tietoja ja osaamista ja siten mahdollisesti pienentää aiheutuneita kuluja. Samalla tonttiosasto olisi voinut tarkastaa tontilta löytyneet jätteet, ja esimerkiksi niiden alkuperää olisi mahdollisesti voitu arvioida paremmin.

Esittelijä toteaa, että vuokrasopimuksen ehtojen perusteella jätteiden poistamisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat edellä kerrotun mukaisesti lähtökohtaisesti vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen 21 §:n mukaan, mikäli jätteiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Kustannusten jakamisesta olisi siten voitu neuvotella, jos tonttiosastoon olisi oltu yhteydessä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja jos olisi voitu selkeästi osoittaa, että jätteet ovat olleet tontilla jo ennen yhtäjaksoisen vuokrasopimuksen alkua vuonna 1975.



Vuokralaiselle aiheutuneet kustannukset ovat sinänsä melko suuret. Vuokralaisena ja korvauksen hakijana on kuitenkin asunto-osakeyhtiö, jossa yhtiöjärjestyksen mukaan on kolme huoneistoa ja kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti huoneistojen osakkeenomistajille. Vuokralaisen ilmoituksen mukaan rakennuksessa asuu kaksi perhettä. Ottaen lisäksi huomioon sen, että vuokralainen ei ole noudattanut maanvuokrasopimuksen selkeää ja yksiselitteistä ehtoa ja ollut siten etukäteen yhteydessä vuokranantajaan, maanvuokrasopimuksen mainittujen ehtojen soveltamista ja vuokralaisen maksuvelvollisuutta ei voida pitää kohtuuttomana.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle kyseessä olevia jätemaksuja, eikä asiassa ole esitetty sellaisia erityisiä kohtuullisuus- tai muita perusteita, joiden vuoksi korvauksen maksaminen olisi tässä tapauksessa perusteltua.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti



§ 22

Esitys kaupunginhallitukselle eräiden asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojen tarkistamiseksi sekä eräiden tonttien varausehtojen muuttaminen

HEL 2013-011651 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti muuttaa 28.1.2013 asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien tontinvarausehtoja (Khs 28.1.2013, 139 §) siten, että varausehdoissa mainitusta Suta-kilpailuvelvoitteesta ja kilpailuissa saatavien ehdotusten hyödyntämisvelvoitteesta luovutaan seuraavien tonttien osalta:

Länsisatama, Jätkäsaari:

20820/3

20820/4

kaksi tonttia / Atlantinkaaren alue (kumppanuuskaavoitus, yhteensä noin 50 000 k-m², Suta-kilpailuvelvoite kahdella tontilla)

Kaarela, Kuninkaantammi:

33397/1

33397/2

Laajasalo, Haakoninlahti:

49276/1

Mainittujen tonttien osalta noudatetaan muilta osin entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, että asuntotuotantotoimistolle varattujen Länsisataman Jätkäsaaren tontteja 20820/3 ja 20820/4, Atlantinkaaren alueen kahta tonttia, Kaarelan Kuninkaantammen tontteja 33397/1 ja 33397/2 sekä Laajasalon Haakoninlahden tonttia 49276/1 koskevat Suta-kilpailun järjestämisvelvoitteeseen liittyvät tontinvarausehdot (Khs 28.1.2013, 139 §) korvataan seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen kiinnittämään tontille toteutettavan hankkeen suunnittelussa erityistä huomiota kohteen kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun. Hankkeen kaupunkikuvallisten ratkaisujen korkeatasoinen laatu tulee varmistaa järjestämällä tontin suunnittelusta



Suta-kilpailu, SR-kilpailu tai muulla kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa yhteisesti sovittavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Mahdolliset kilpailut tulee järjestää yhteistyössä tonttiosaston, kyseessä olevan alueen aluerakentamisprojektin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten tai muuten sovittujen laadunvarmistusta koskevien menettelyiden mukaisesti tai vähintäänkin tällä tavoin määriteltyä laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

B

Lautakunta päätti muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin 10589/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta sääntelemättömäksi omistusasuntotuotannoksi ja vastaavasti tontin 10589/14 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta asumisoikeustuotannoksi ja tontin 47290/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan asumisoikeustuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuoto muuttuu tontin 45568/12 osalta vapaarahoitteisesta sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta asumisoikeustuotannoksi ja tontin 45568/13 osalta vapaarahoitteisesta sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi. Lisäksi tontin 45570/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi.



omistusasuntotuotannoksi. Vastaavasti tontin 45572/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asumisoikeustuotannosta välimuodon vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.

E

Lautakunta päätti muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin 28316/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi ja tontin 28321/10 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asumisoikeustuotannosta välimuodon Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen tuotannoksi.

F

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asuntotuotantotoimiston hakemus
- 2 Asuntotuotantotoimiston tonttikohtaiset sijaintikartat
- 3 TA-Yhtymä Oy hakemus
- 4 Sijaintikartta TA Yhtymä Oy varatut tontit

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



Hakijat

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen muuttaa 28.1.2013 asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien tontinvarausehtoja (Khs 28.1.2013, 139 §) siten, että varausehdoissa mainitusta Suta-kilpailuvelvoitteesta ja kilpailuissa saatavien ehdotusten hyödyntämisvelvoitteesta luovutaan seuraavien tonttien osalta:

Länsisatama, Jätkäsaari:

20820/3

20820/4

kaksi tonttia / Atlantinkaaren alue (kumppanuuskaavoitus, yhteensä noin 50 000 k-m², Suta-kilpailuvelvoite kahdella tontilla)

Kaarela, Kuninkaantammi:

33397/1

33397/2

Laajasalo, Haakoninlahti:

49276/1

Mainittujen tonttien osalta noudatetaan muilta osin entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen, että asuntotuotantotoimistolle varattujen Länsisataman Jätkäsaaren tontteja 20820/3 ja 20820/4, Atlantinkaaren alueen kahta tonttia, Kaarelan Kuninkaantammen tontteja 33397/1 ja 33397/2 sekä Laajasalon Haakoninlahden tonttia 49276/1 koskevat Suta-kilpailun järjestämisvelvoitteeseen liittyvät tontinvarausehdot (Khs 28.1.2013, 139 §) korvataan seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen kiinnittämään tontille toteutettavan hankkeen suunnittelussa erityistä huomiota kohteen kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun. Hankkeen kaupunkikuvallisten ratkaisujen korkeatasoinen laatu tulee varmistaa järjestämällä tontin suunnittelusta Suta-kilpailu, SR-kilpailu tai muulla kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa yhteisesti sovittavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.



Mahdolliset kilpailut tulee järjestää yhteistyössä tonttiosaston, kyseessä olevan alueen aluerakentamisprojektin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten tai muuten sovittujen laadunvarmistusta koskevien menettelyiden mukaisesti tai vähintäänkin tällä tavoin määriteltyä laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

B

Lautakunta päättäneen muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin 10589/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta sääntelemättömäksi omistusasuntotuotannoksi ja vastaavasti tontin 10589/14 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.

C

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varatun tontin 47291/2 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta asumisoikeustuotannoksi ja tontin 47290/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan asumisoikeustuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.

D

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuoto muuttuu tontin 45568/12 osalta vapaarahoitteisesta sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta asumisoikeustuotannoksi ja tontin 45568/13 osalta vapaarahoitteisesta sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi. Lisäksi tontin 45570/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi. Vastaavasti tontin 45572/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon



asumisoikeustuotannosta välimuodon vapaarahoitteiseksi Hitas I -ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.

E

Lautakunta päättäneen muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin 28316/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi ja tontin 28321/10 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asumisoikeustuotannosta välimuodon Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen tuotannoksi.

F

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

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) asuntotonttien varaamisesta useille eri varauksensaajille mukaan lukien asuntotuotantotoimistolle ja TA-yhtymä Oy:lle. Asuntotuotantotoimisto on esittänyt, että 28.1.2013 asuntotuotantotoimistolle tehtyjä tontinvarauspäätöksiä muutetaan siten, että niistä poistetaan Suta-kilpailuvelvoite ja korvataan SR-kilpailuvelvoitteella. Suta-kilpailun järjestämisvelvoite on Jätkäsaaren tontilla 20820/4, Atlantinkaaren kumppannuuskaavoitusalueella, Kuninkaantammen tontilla 33397/1 ja Kruunuvuorenrannan tontilla 49276/1.

Asuntotuotantotoimisto sekä TA-yhtymä Oy ovat esittäneet myös muutoksia eräiden tonttien rahoitus- ja hallintamuotoihin. Esitetyt varausehtoihin tehtävät muutokset ovat luonteeltaan teknisiä korttelialueen sisällä kunkin varauksensaajalle varattujen tonttien välisiä keskinäisiä rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia, joilla ei ole siten oleellista vaikutusta alueellisen ja koko kaupungin



tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Muutokset helpottanevat asuntotuotannon toteutumista.

Esittelijä

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) asuntotonttien varaamisesta useille eri varauksensaajille mukaan lukien asuntotuotantotoimistolle ja TA-yhtymä Oy:lle. Muutama asuntotuotantotoimistolle varattuun tonttiin on sisällytetty varausehto Suta-kilpailun järjestämisvelvollisuudesta (Suta-kilpailu on pienimuotoinen arkkitehtuurikilpailu ja sitä käytetään arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi). Yleisesti voidaan todeta, että arkkitehtuurikilpailuvelvoite on sisällytetty uusien kaava-alueiden ensimmäisiin aloituskortteleihin kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten laatuarojen varmistamiseksi. Suta-kilpailun järjestämisvelvoite on Jätkäsaaren tontilla 20820/4, Atlantinkaaren kumppannuuskaavoitusalueella (yhteensä noin 50 000 k-m²), Kuninkaantammen tontilla 33397/1 ja Kruunuvuorenrannan tontilla 49276/1.

Asuntotuotantotoimisto on yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantotiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa käynyt läpi tonttien varausehtoihin tehtävät muutokset. Yleisesti voidaan todeta, että alueellinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma on lähtökohtaisesti suunniteltu tukemaan kaupungin asumisen ja maankäytön tavoitteita. Esitetyt asuntotuotantotoimiston ja TA-Yhtymä Oy:n varausehtoihin tehtävät muutokset ovat luonteeltaan teknisiä korttelialueen sisällä kunkin varauksensaajalle varattujen tonttien välisiä keskinäisiä rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia, joilla ei ole siten oleellista vaikutusta alueellisen ja koko kaupungin tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Muutokset helpottanevat asuntotuotannon toteutumista.

Asuntotuotantotoimiston hakemus ja tonttikohtaiset perustelut tontinluovutusehtojen muuttamiselle on esitetty liitteessä nro 1. TA-yhtymä Oy:n hakemus on liitteessä nro 3.

Varausehtoja rahoitus- ja hallintamuodon osalta esitetään muutettavaksi seuraavien tonttien osalta:



Ennen	Jälkeen	k-m ²
Asuntotuotantotoimisto:		
10589/1 OOH	OO	(3 900 k-m ²)
10589/14 OO (ent. 10589 /2 ja 3)	OOH	(4 100 k-m ²)
47290/2 AAO	AV	(1 250 k-m ²)
47291/2 AV	AAO	(1 300 k-m ²)
45568/12 OO	AAO	(4 100 k-m ²)
45568/13 OO	AV	(3 950 k-m ²)
45570/2 AV	OOH	(3 000 k-m ²)
45572/1 AAO	OOH	(3 200 k-m ²)
28316/1 OOH	AAO	(3 000 k-m ²)
28321/10 AAO	OOH	(1 200 k-m ²)
TA-Yhtymä Oy:		
20814/1 AV	AAO	(4 300 k-m ²)
20814/2 AAO	AV	(4 400 k-m ²)

OOH = Hitas-omistusasuntotuotanto

AAO = Asumisoikeus

OO = Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

AV = Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



- 1 Asuntotuotantotoimiston hakemus
- 2 Asuntotuotantotoimiston tonttikohtaiset sijaintikartat
- 3 TA-Yhtymä Oy hakemus
- 4 Sijaintikartta TA Yhtymä Oy varatut tontit

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakijat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 23

Helsingin Osuuskauppa Elannelle vuokratun huoltoasematontin vuokra-ajan jatkaminen (Taka-Töölö, tontti 14518/52)

HEL 2013-015186 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Mannerheimintie 78

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle huoltoasemaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14518 tontin 52 (pinta-ala 595 m², os. Mannerheimintie 78) vuokrasopimusta ajaksi 1.7.2014 - 30.6.2016 muutoin entisin ehdoin.

(H1114-2)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle huoltoasemaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14518 tontin 52 (pinta-ala 595 m², os. Mannerheimintie 78) vuokrasopimuksta ajaksi 1.7.2014 - 30.6.2016 muutoin entisin ehdoin.

(H1114-2)

Esittelijä

Hakemus

Helsingin Osuuskauppa Elanto pyytää vuokrasopimuksen jatkoa 2 vuodeksi. Yhtiön liiketoimintayksikkö tutkii vaihtoehtoja aseman



kehittämiseksi ja mahdollisuutta uuden huoltamorakennuksen pystyttämiseen poikkeusluvan raameissa. Varsinaisia päätöksiä aseman tulevaisuudesta ei ole vielä yhtiössä tehty.

Yhtiö on saanut (Khs 23.1.2012, 75 §) poikkeusluvan huoltoasemarakennuksen laajentamiseksi kellariin siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy.

Vuokraus

Huoltoaseman vuokrasopimus on ollut voimassa vuodesta 1938 lähtien. Sopimusta jatkettiin viimeksi ajaksi 1.7.2004 - 30.6.2014 uudella sopimuksella. Sopimuksen mukainen perusvuosivuokra on 1 270 euroa/v (ind. 100) ja tämän hetkinen vuosivuokra 23 660,10 euroa/v.

Kaavatilanne

Voimassa olevan asemakaavan nro 9550 (12.10.1989) mukaan tontti kuuluu moottoriajoneuvojen polttoaineiden jakelua palvelevien rakennusten korttelialueeseen (LH). Tontin pinta-ala on 596 m² ja rakennusoikeus 200 k-m². Tontille on rakennettu kiinteistörekisterin mukaan 109 k-m²:n suuruinen rakennus.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston edustajan mukaan alueelle ei ole suunnitteilla kaavanmuutoksia.

Hakijalle on myönnetty asemakaavasta poikkeaminen seuraavin ehdoin:

- Uudisrakennuksen korkeus ei nouse nykyisestä.
- Uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja käytettävät materiaalit ovat korkealuokkaisia ja niihin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Tontin käyttö suunnitellaan siten, että sille on mahdollista sijoittaa vähintään kaksi polttoainejakelumittaria.

Vuokra-aika ja vuokra

Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2012 julkaiseman jakeluasemaselvityksen mukaan liikepaikka on pysyvä.

Esittelijän mielestä vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa hakijan esityksen mukaisesti 2 vuodella entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 24

Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille (Haaga, Lassila, tontti 29199/4)

HEL 2013-016438 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F6 T1, Laurinniityntie 14

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin nro 29199 tontti nro 4 (osoite Laurinniityntie 14, pinta-ala 5 821 m²) lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29199-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29199-4

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin nro 29199 tontti nro 4 (osoite Laurinniityntie 14, pinta-ala 5 821 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Tontille 29199/4 esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet.

Tontti on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä/kesällä 2014.

Vertailutiedot ja muut seikat huomioon ottaen esitetään, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin 1,82 euroa/kk/m² huomioon ottaen, että asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Esittelijä

Varauspäättös

Kaupunginhallitus on 30.1.2012 (113 §) varannut tontin 29199/4 asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 15.6.2011 hyväksymän ja 5.8.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11999 mukaan tontti on



enintään 3-kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Tontin rakennusoikeus on 2 700 k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta asumista palvelevia erillisiä varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harrastetiloja, kokoontumistiloja tai muita vastaava yhteistiloja.

50 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ylimmän kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 6 m²/asunto.

Kaavassa määritellylle alueen osalle on rakennettava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tontti rajoittuu itäosassaan aluekuivatukselle tärkeään ojaan/ tulvareittiin. Tontin pinta- ja kattovedet on johdettava mahdollisimman suuressa määrin tähän ojaan ja niiden virtausta on hidastettava tontilla. Ojan ja tontin 29199/4 välisen reunan ylläpitovelvoite kuuluu tontille 29199/4.

Tontti rajoittuu eteläosassaan Niitynperän polkuun.

Asuintalojen pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/140 k-m² sekä lisäksi vieraspaikat. Autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavalle pysäköimispaikalle. Asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä puolelle autopaikoista saa rakentaa autotallin.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenvertaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietoina todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (asia nro 12, 85 §) Haagan korttelin 29141 asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontin 1 maanvuokrasta sekä Haagan korttelin 29145 asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten palvelutilarakennusten tonttien 14 ja 19 maanvuokrasta.

Päätöksen mukaan tontin 29141/1 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 32 euroa ja tonttien



29145/14 ja 19 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa.

Esittelijän mielestä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tontin 29199/4 vuosivuokra tulisi määräytyä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa. Hintatasossa 10/2013 (ind.18,94) laskettuna kerrosneliömetrihintaa on 568 euroa.

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

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin 1,82 euroa/kk/m² huomioon ottaen, että asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29199-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29199-4

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto



§ 25

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen Kutomotie 14:a koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Kiinteistökartta F5 S2, Kutomotie 14

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen korttelin 46002 kaavatontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Elisa Oyj omistaa kaavatontin 46002/19. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen teollisuustontti (TY) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttiin liitetään noin yhden metrin levyinen kaistale (79 m²) Kutomopolun katualueesta ja alueista muodostetaan uusi tontti 46002/21. Tontille on osoitettu asuntokerrosalaa yhteensä 11 130 k-m².

Muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä tontin omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullessa toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutos korottaa Elisa Oyj:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen korttelin 46002 kaavatontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Elisa Oyj omistaa kaavatontin 46002/19. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen teollisuustontti (TY) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttiin liitetään noin yhden metrin levyinen kaistale (79 m²) Kutomopolun katualueesta ja alueista muodostetaan uusi tontti 46002/21. Tontille on osoitettu asuntokerrosalaa yhteensä 11 130 k-m².

Muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä tontin omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutos korottaa Elisa Oyj:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.9.2013 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen teollisuus- ja varastotontin muuttamisen asumiseen vieressä olevan Talinreunan asuntokokonaisuuden jatkeeksi. Tontti soveltuu hyvin asumiseen, koska se on välittömästi Talin urheilupuiston vieressä ja asunnot avautuvat edullisiin ilmansuuntiin. Tontilla ovat kaksi suojeltua 1940-luvulta peräisin olevaa teollisuusrakennusta on tarkoitus peruskorjata asutokäyttöön. Puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa ja Kutomotien varteen 6-kerroksinen uudisrakennus. Rakennusoikeus säilyy lähes ennallaan. Asutokerrosalaa tontilla on yhteensä 11 130 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=1,28. Tonttia laajennetaan hieman viereiselle Kutomopolun katualueelle. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 10.12.2013

HEL 2012-004777 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Kutomotie 14, korttelin 46002 tontin 18 asemakaavan muutosehdotuksesta 11.12.2013 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Pitäjänmäentien ja Talin liikuntapuiston välissä olevalla työpaikka-alueella, joka vähitellen on muuttumassa asuntovaltaisemmaksi. Asemakaavan muutos koskee tonttia 46002/19 sekä viereisen Kutomopolun katualuetta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa teollisuustontti on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontilla olevat kaksi vanhempaa rakennusta on suunniteltu peruskorjattaviksi asutokäyttöön, ja puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on suunniteltu 6-kerroksinen uudisrakennus. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle. Asemakaavan muutosehdotuksessa Kutomopolun katualuetta on kavennettu rakennusviraston toiveesta vain metrillä, kuudesta metristä viiteen metriin.

Kutomopolun muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan, ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Kutomopolulle sijoittuvien pelastuspaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistö.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

19.4.2013 Lausunto annettu

7.12.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

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

Pelastuslautakunta 26.11.2013 § 135

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös



Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 1224.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 29.10.2013 § 311

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.09.2013 § 295

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Ksv 0567_3, Kutomotie 14, karttaruutu F5/S2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 24.9.2013 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä



- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.4.2013

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 25.3.2013

Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Asemakaavan muutos koskee tonttia 46002/19 osoitteessa Kutomotie 14 sekä Kutomopolun aluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007 tontti 46002/19 on teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontilla on kaksi sr-2 -merkinnällä suojeltua rakennusta 1940-luvulta. Nelikerroksisen entisen kutomotehtaan on suunnitellut arkkitehti Erkki Huttunen. Matalampi rakennus on entinen pukutehdas ja se on arkkitehti Eero Syvälahden suunnittelema.

Tontilla olevat kaksi vanhempaa rakennusta peruskorjataan asutokäyttöön. Puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on myös suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus.

Entiset teollisuusrakennukset on merkitty suojelumerkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Määräyksessä todetaan mm., että korjaamisen lähtökohtana tulee olla



rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Myös porrashuoneista mainitaan kaavamääräyksessä erikseen, samoin entisen kutomotehtaan tehdassalin tilan luonteen säilyttäminen. Uusista parvekkeista ja niiden sijoittamisesta määrätään niin ikään.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

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



§ 26

Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksen tekemiseksi Elisa Oyj:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12224

HEL 2013-015830 T 10 01 00

Kiinteistökartta F5 S2, Kutomotie 14

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46002 tontin nro 18 (kaavatontti 19) omistajan Elisa Oyj:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA146-17)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta
- 3 Sopimus ja esisopimus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 3
Kiinteistövirasto	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Rakennusvirasto	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaupunginhallitus	

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46002 tontin nro 18 (kaavatontti 19) omistajan Elisa Oyj:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus ja esisopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA146-17)

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 24.9.2013 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224.

Muutos mahdollistaa nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten tontin muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi.

Kaavamuutos korottaa Elisa Oyj:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tontin omistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö suorittaa kaupungille 1 046 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi kaupunki luovuttaa yhtiön uuteen tonttiin noin 79 m²:n suuruisen alueen Kutomopolun katualueesta. Yhtiö maksaa kaupungille tontinosasta 67 300 euroa.

Esittelijä

Lähtökohdat

Voimassa olevan kaavan mukaan tontti 46002/19 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tontin rakennusoikeus on 9 500 k-m² maanpäällistä ja 1 510 k-m² kellarikerroksessa sallittua kerrosalaa.

Kaavamuutostontilla sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta 1940-luvulta. Lisäksi tontilla sijaitsee vuonna 1979 valmistunut rakennus, johon ei liity suojelutavoitteita.

Tontin omistaa Elisa Oyj. Kaupunki omistaa Kutomopolun katualueen.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12224



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä.

Muutoksessa tontista 46002/19 ja osasta Kutomopolun katualuetta muodostetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 46002/21 (AK). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 11 130 k-m². Tontille on osoitettu kolme uudisrakennuksen rakennusala (7 040 k-m²). Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaat teollisuusrakennukset on suojeltu merkinnällä (sr-2). Rakennukset on tarkoitettu peruskorjata asutokäyttöön (4 090 k-m²).

Sopimus ja esisopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 46002/19 arvo nousee merkittävästi, joten tontin omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 3 oleva sopimusehdotus.

Sopimuksen mukaan tontin omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 046 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Lisäksi yhtiö ja kaupunki ovat sopineet kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvästä alueluovutuksesta. Kaupunki luovuttaa 67 300 euron kauppahinnalla yhtiölle katualueesta 91-46-9901-0 noin 79 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 46002/21.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta
- 3 Sopimus ja esisopimus

Otteet



Ote

Sopimusosapuoli

Kiinteistövirasto

Rakennusvirasto

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 27

Oikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan päätöksestä koskien alueen vuokraamista elintarvike- ja grillitoimintaa varten

HEL 2013-012594 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta J8 P3, Penttilänaukio

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan päätöksestä 17.10.2013 (531 §) vuokrata 40. kaupunginosan (Suutarila) kaavan mukaiselta puistoalueelta Suutarilan kylän (427) tilasta RN:o 4:174 (kiinteistötunnus 91-427-4-174) noin 105 m²:n suuruinen alue elintarvike- ja grillikioskitoimintaa varten ajaksi 9.10.2013 - 31.12.2023 esityslistalla mainituin perustein.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alueen vuokraaminen elintarvike- ja grillikioskitoimintaa varten Suutarilasta
- 2 HEL 2013-012594, oikaisuvaatimus Klk 17.10.2013 § 531

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Liite 1
Liite 2

Kiinteistövirasto

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan päätöksestä 17.10.2013 (531 §) vuokrata 40. kaupunginosan (Suutarila) kaavan mukaiselta puistoalueelta Suutarilan kylän (427) tilasta RN:o 4:174 (kiinteistötunnus 91-427-4-174) noin 105 m²:n suuruinen alue



elintarvike- ja grillikioskitoimintaa varten ajaksi 9.10.2013 - 31.12.2023 esityslistalla mainituin perustein.

Esittelijä

Oikaisuvaatimus

Kiinteistölautakunta päätti 17.10.2013 (531 §) vuokrata ***** Suutarilassa sijaitsevan alueen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätös on liitteenä nro 1.

***** on vaatinut kiinteistölautakunnan em. alueen vuokraamista koskevan päätöksen 17.10.2013 (531 §) oikaisua vuokran määrän osalta. Hän katsoo, ettei vuokraa tulisi periä lainkaan ajalta 9.10. - 31.12.2013. Hän on perustellut vaatimustaan väitteellä, että syyskuussa 2013 tonttiosastolla käydyssä neuvottelussa hänelle olisi luvattu vastikkeeton vuokraus ajalta, jona kauan tyhjänä ollutta kioskirakennusta kunnostetaan tulevaa käyttöä varten, ja katsonut, että neuvottelussa asiasta on syntynyt suullinen sopimus. Kunnostuksen aikana kioskirakennuksessa ei ole voitu harjoittaa liiketoimintaa.

Oikaisuvaatimus on liitteenä nro 2.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 92 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, ellei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöstä voidaan vaatia oikaistavaksi sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on asianosainen.

Pöytäkirjan ote on lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle 30.10.2013. Oikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 12.11.2013 eli se on tehty määräajassa.



Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

***** on käydyissä neuvotteluissa esittänyt, ettei vuokraa tulisi periä rakennustöiden aikana. Tähän ei kuitenkaan ole voitu suostua, koska vuokralaisen ostama rakennus sijaitsee jo vuokra-alueella. Kaupunki kohtelee vuokralaisia yhdenmukaisesti. Lisäksi esittelijä toteaa, että kiinteistölautakunta päättää johtosäännön mukaan pitkäaikaisista maanvuokrauksista.

Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimivaltaa ei ole ylitetty, päätös ei ole muutoinkaan lainvastainen eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alueen vuokraaminen elintarvike- ja grillikioskitoimintaa varten Suutarilasta
- 2 HEL 2013-012594, oikaisuvaatimus Kik 17.10.2013 § 531

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Kiinteistövirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.10.2013 § 531

HEL 2013-012594 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta J8 P3, Penttilänaukio

Päätös

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



Lautakunta päätti vuokrata ***** 40. kaupunginosan (Suutarila) kaavan mukaiselta puistoalueelta Suutarilan kylän (427) tilasta RN:o 4:174 (91-427-4-174) liitekartan mukaisen noin 105 m²:n suuruisen alueen elintarvike- ja grillikioskitoimintaa varten ajaksi 9.10.2013 - 31.12.2023 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 190 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 3 587 euroa. Perittävä vuokra ajalta 9.10.2013 - 31.3.2015 on yhteensä 5 296,95 euroa.

2

Vuokralaisen on 15.12.2013 mennessä maksettava 1 800 euron suuruinen pantti kiinteistöviraston tonttiosaston laskutusyksikölle Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4) tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti tai omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ym. vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus palautetaan vuokra-ajan tai alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

3

Vuokraukseen sisältyy enintään 12 ulkoterassipaikkaa vuokra-alueella.



4

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

5

Muutoin liitteen nro 1 mukaisin ehdoin.

(S0140-130)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi



§ 28

Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen Pasilassa

HEL 2012-000484 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G4 R1, Nordenskiöldinkatu 22

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa BC Real Estate Oy:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosasta (Pasila) Töölön kylän tilasta RN:o 1:26 (kiinteistötunnus 91-432-1-26) huoltoasemaa varten vuokratun noin 4 390 m²:n suuruisen alueen (os. Nordenskiöldinkatu 22, Veturitie 1) vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aikaa jatketaan 30.6.2017 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Muutoin entisin ehdoin.

(H1117-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Sijaintikartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa BC Real Estate Oy:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosasta (Pasila) Töölön kylän tilasta RN:o 1:26



(kiinteistötunnus 91-432-1-26) huoltoasemaa varten vuokratun noin 4 390 m²:n suuruisen alueen (os. Nordenskiöldinkatu 22, Veturitie 1) vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aikaa jatketaan 30.6.2017 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Muutoin entisin ehdoin.

(H1117-5)

Esittelijä

Hakemus

BC Real Estate Oy esittää, että yhtiölle Nordenskiöldinkadun ja Veturitien kulmasta vuokratun noin 4 390 m²:n suuruisen määräalan vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2020 saakka entisin ehdoin.

Vuokraus

Määräala on ollut vuokrattuna vuodesta 1958 lähtien. Vuokrausta on jatkettu viimeksi uudella sopimuksella ajaksi 1.1.2006 - 31.12.2010, jonka jälkeen vuokraus on jatkunut toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin (Klk 10.1.2006, 17 §). Sopimuksen mukainen kiinteä vuosivuokra on 63 000 euroa/vuosi.

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2012 julkaiseman jakeluasemaselvityksen mukaan liikepaikka on epävarma ja selvitysalue.

Alue on merkitty kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä (16.12.2004/2.3.2006) Keski-Pasilan osayleiskaavaehdotuksessa keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyskäytön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nykyisen huoltoaseman aluetta kehitetään keskustatoimintojen alueena selvittäen huoltoaseman sijoittumista edelleen alueelle osana tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Asemakaavaosaston edustajan mukaan huoltoasema voi toimia alueella ainakin vuoteen 2017 saakka.



Rakennus

Alueella on 693 k-m²:n suuruinen rakennus, jossa on myymälä, ravintola/kahvila, itsepesuhalli sekä automaattipesu.

Vuokra-aika ja vuokra

Vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa 30.6.2017 saakka, jonka jälkeen sopimus olisi voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin, muutoin entisin ehdoin.

Nykyinen vuosivuokra on hieman korkeampi kuin aseman myynnistä ja rakennuksen kerrosalasta laskettu vertailuvuokra. Koska kyseessä on kiinteä vuosivuokra, ei sitä ole esittelijän mielestä tarvetta muuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 29

D-pistettä koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Konalassa

HEL 2013-012304 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F7 P1, Paperitie

Päätös

Lautakunta päätti muuttaa Neste Markkinointi Oy:lle Helsingin kaupungin Konalan kylän Kärras-nimisestä tilasta RN:o 2:325 vuokratun noin 1 600 m²:n suuruisen määräalan vuokrasopimusta seuraavasti:

1

Sopimusta jatketaan 31.12.2016 saakka, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Alueen vuosivuokra 1.1.2014 lukien on 10 000 euroa/vuosi.

3

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2132-2)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen muuttaa Neste Markkinointi Oy:lle Helsingin kaupungin Konalan kylän Kärras-nimisestä tilasta RN:o 2:325 vuokratun noin 1 600 m²:n suuruisen määräalan vuokrasopimusta seuraavasti:



1

Sopimusta jatketaan 31.12.2016 saakka, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin.

2

Alueen vuosivuokra 1.1.2014 lukien on 10 000 euroa/vuosi.

3

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2141-4)

Esittelijä

Hakemus

Neste Markkinointi Oy pyytää Paperitiellä olevan D-aseman sopimuksen jatkamista 31.12.2016 saakka, jonka jälkeen sopimus jatkuisi toistaiseksi 3 kk:n molemminpuolisin irtisanomisajoin.

Yhtiö on uusimassa jakeluaseman laitteita, vaihtamassa erottimen sekä lisäämässä maanpäällisen adblue-säiliön.

Asemakaavatiedot

Vuokra-alue sijaitsee tulevan Kehä II:n ja Vihdintien liittymässä osittain asemakaavan nro 8660 mukaisella rakentamattomalla Raappavuorentien katualueella sekä kaavoittamattomalla alueella.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja liikennesuunnitteluosaston edustajien mukaan Kehä II:n jatkeen vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuuksia selvitetään.

Vihdintien ja Kehä II:n risteyksen suunnittelu elää vielä eikä ole estettä Nesteen sopimuksen jatkamiseksi kiinteällä sopimuksella 31.12.2016 saakka.

Vuokraus

Lautakunta on vuokrannut (28.5.1991, 1032 §) alueen dieselpolttoaineen jakelulaitetta varten ajaksi 1.6.1991 - 30.6.1993, jonka jälkeen sopimus on jatkunut toistaiseksi 3 kk:n irtisanomisajoin.

Vuokrasopimuksen jatkaminen ja vuokra



Esittelijän mielestä sopimusta voitaisiin jatkaa 31.12.2016 saakka, koska Kehä II:n rakentamisesta ei ole vielä tietoa. Vieressä olevan HSY:n sorttiaseman tämänhetkinen sopimus päättyy 31.12.2016.

Nykyinen kiinteä vuosivuokra on ollut koko vuokra-ajan 3 027,38 euroa/vuosi, joka on selvästi alempi kuin tämänhetkinen laskennallinen vertailuvuokra. Vuokra-ajan ja vuokralaisen esittämien myyntitietojen perusteella vuosivuokra voitaisiin tarkistaa 10 000 euroksi/vuosi.

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 30

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 30.12.2013 - 2.1.2014 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	1
Asunto-osaston osastopäällikkö	1
Asunto-osaston apulaisosastopäällikkö	1
Asunto-osaston toimistopäällikkö	1
Asunto-osaston peruskorjausinsinööri	1
Geoteknisen osaston osastopäällikkö	1
Hallinto-osaston osastopäällikkö	1
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	1
Kiinteistöjen kehittämisyksikön kiinteistöjen kehittämispäällikkö	1
Tilakeskuksen päällikkö	1
Tonttiosaston osastopäällikkö	1
Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö	1
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	291 - 297
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	297

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



09.01.2014

Vp/6

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 31

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Suutarilan Siltalanpuiston alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12243

HEL 2012-007724

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2014/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö Keski-Pasilan Veturitien asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12230

HEL 2013-013241

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2014/Määräaika/To

3

Ksv:n lausuntopyyntö Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12200

HEL 2013-008387

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2014/Määräaika/To

4

Ksv:n lausuntopyyntö Suutarilan rantapuistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12217

HEL 2012-009298

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.2.2014/Määräaika/To

5

Ksv:n lausuntopyyntö Ruskeasuon ja Laakson Tilkanvierron senioritalon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12237

HEL 2013-001788

Kiinteistövirasto/Päätätjä

28.2.2014/Määräaika/To

6

Ksv:n lausuntopyyntö Länsisataman, Jätkäsaaren (20. ko)



asemakaavan muutoksesta nro 12246, Jätkäsaarenlaituri 1
HEL 2012-014322
Kiinteistövirasto/Päätätjä
28.2.2014/Määräaika/To

7
Ksv:n lausuntopyyntö Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12245
HEL 2013-011059
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
28.2.2014/Määräaika/To

8
Ksv:n lausuntopyyntö Lauttasaaren (31. ko) asemakaavan
muutoksesta nro 12241, Kiviaidankatu 3-7
HEL 2013-005429
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
28.2.2014/Määräaika/To

9
Ksv:n lausuntopyyntö Kontulan Tanhuanatie 1:n asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12247
HEL 2012-002467
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
28.2.2014/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävinä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja
yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Ksv:n lausuntopyyntö Suutarilan Siltalanpuiston alueen asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12243
HEL 2012-007724
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
10.2.2014/Määräaika/To

2
Ksv:n lausuntopyyntö Keski-Pasilan Veturitien asemakaavasta ja
asemakaavan muutoksesta nro 12230



HEL 2013-013241
Kiinteistölautakunta/Päätätj

3
Ksv:n lausuntopyyntö Sompasaaren alueen asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12200
HEL 2013-008387
Kiinteistölautakunta/Päätätj
10.2.2014/Määräaika/To

4
Ksv:n lausuntopyyntö Suutarilan rantapuistoalueen asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12217
HEL 2012-009298
Kiinteistölautakunta/Päätätj
10.2.2014/Määräaika/To

5
Ksv:n lausuntopyyntö Ruskeasuon ja Laakson Tilkanvierron
senioritalon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12237
HEL 2013-001788
Kiinteistövirasto/Päätätj
28.2.2014/Määräaika/To

6
Ksv:n lausuntopyyntö Länsisataman, Jätkäsaaren (20. ko)
asemakaavan muutoksesta nro 12246, Jätkäsaarenlaituri 1
HEL 2012-014322
Kiinteistövirasto/Päätätj
28.2.2014/Määräaika/To

7
Ksv:n lausuntopyyntö Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12245
HEL 2013-011059
Kiinteistölautakunta/Päätätj
28.2.2014/Määräaika/To

8
Ksv:n lausuntopyyntö Lauttasaaren (31. ko) asemakaavan
muutoksesta nro 12241, Kiviaidankatu 3-7
HEL 2013-005429
Kiinteistölautakunta/Päätätj
28.2.2014/Määräaika/To



09.01.2014

Vp/7

9

Ksv:n lausuntopyyntö Kontulan Tanhuantie 1:n asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12247

HEL 2012-002467

Kiinteistölautakunta/Päätätä

28.2.2014/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



09.01.2014

Vp/8

§ 32

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 33

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



09.01.2014

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Das Bhowmik

Hanna Sauli

Tapio Klemetti

Antti Hytti

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.01.2014 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



09.01.2014

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1 - 2, 4 - 5, 7, 10, 12, 19 - 20, 22, 24 - 26, 31 - 32 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 3, 30, 33 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 28, 29 §: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.



09.01.2014

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



09.01.2014

Pöytäkirja

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

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 27 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa



09.01.2014

- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



09.01.2014

- 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.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 6, 8, 9, 11, 13 §: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.



09.01.2014

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 arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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



09.01.2014

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan 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.



09.01.2014

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos 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



09.01.2014

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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