



16.10.2014

Kokousaika	16.10.2014 16:00 - 17:38	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Pakarinen, Pia Hamid, Jasmin Aaltonen, Jaana Hytti, Antti Rantanen, Tuomas Sademies, Olli Tossavainen, Timo Molander, Sole Pulkkinen, Joonas	puheenjohtaja varapuheenjohtaja varajäsen varajäsen
Muut	Kousa, Tuuli Stauffer, Jaakko Vainio, Pirkko Aarnio, Minna Metsäranta, Markku Patrikainen, Esko Kuusi, Virve Mäkituomas, Laura Grundström, Irmeli Haavisto, Tuula Nousjoki, Antti	kaupunginhallituksen edustaja virastopäällikkö osastopäällikkö kiinteistöjen kehittämispäällikkö vs. tilakeskuksen päällikkö vs. osastopäällikkö vs. viestintäpäällikkö lakimies hankepäällikkö asiantuntija 491 §, klo 16:12 - 16:48 kirjastotoimen johtaja asiantuntija 491 §, klo 16:12 - 16:48 arkkitehti asiantuntija 491 §, klo 16:12 - 16:48
Puheenjohtaja	Pia Pakarinen	490 - 511 §
Esittelijät	Jaakko Stauffer	virastopäällikkö



16.10.2014

Markku Metsäranta 490 - 491 §, 508 - 511 §
vs. tilakeskuksen päällikkö
Esko Patrikainen 492 - 498 §
vs. osastopäällikkö
499 - 507 §

Pöytäkirjanpitäjä

Laura Mäkituomas lakimies
490 - 511 §



16.10.2014

§	Asia	
490	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
491	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
492	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin keskustakirjaston hankesuunnitelman hyväksymisestä
493	Tila/2	Pienehköjen hankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimus 2015 - 2016
494	Tila/3	Osoitteessa Hämeentie 178 sijaitsevien rakennusten myyminen
495	Tila/4	Töölön kirjaston, rakennustekniset työt, putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt, urakoitsijoiden valinta
496	Tila/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kaarin Taipaleen valtuustoaloitteesta koskien nuorten osallistumisen tukemisesta
497	Tila/6	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Asunto Oy Pietarinkatu 6:n autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä
498	Tila/7	Oikaisuvaatimus tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätöksestä 12.6.2014 (§ 2)
499	To/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kahden opetustoimintaa palvelevan tontin vuokrauserusteiden määräämiseksi (Meilahti, 15520/8 ja 14)
500	To/2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Katajanokan autopaikkatontin (LPA) 8189/4 varaamiseksi YIT Rakennus Oy:lle toimitilahankeen suunnittelua varten (Katajanokka, tontti 8189/4)
501	To/3	Asunto Oy Helsingin Jaalanhovin oikaisuvaatimus maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen hylkäävästä kiinteistölautakunnan päätöksestä (Länsisatama, Ruoholahti, tontti 20019/3)
502	To/4	Asuntotontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella, kortteli 36113 tontti 1
503	To/5	Huoltoasematonttia koskevan vuokrauksen jatkaminen uudella sopimuksella Viikissä (Helsingin Osuuskauppa Elanto, suunniteltu tontti 36175/1, Pihlajistontie 2)



16.10.2014

504	To/6	Yleisten rakennusten tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen osto-optiolla Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6:lle (Suutarila, Tapulikaupunki tontti 40063/4)
505	To/7	Asuntotontin pitkäaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille perustettavan yhtiön lukuun (Vanhakaupunki, ohjeellinen kaavatontti 27925/5)
506	To/8	Alueen pitkäaikainen vuokraaminen kahvila- ja saunarakennusta varten Hernesaarenrannasta Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy:lle (Länsisatama, Hernesaarenranta)
507	To/9	Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäytösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän päätöksen soveltamisohje
508	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
509	Vp/4	Pyydetty kaavalausunnot
510	Vp/5	Viraston tiedotuksia
511	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



16.10.2014

Vp/1

§ 490

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Tossavainen (varalla Sademies) ja Molander (varalla Pulkkinen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



16.10.2014

Vp/2

§ 491

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijoina tilakeskuksen esittelyssä olevan asian Tila/1 osalta kirjastotoimen johtaja Tuula Haavistoa, arkkitehti Antti Nousjokea ja hankepäällikkö Irmeli Grundströmiä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



16.10.2014

§ 492

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin keskustakirjaston hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2014-011026 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna esittelijän muutetun esityksen pöydälle.

Käsittely

Markku Metsäranta: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esitysehdotuksesta poistetaan toinen kappale ja neljännen kappaleen viimeinen lause "että kaupunginvaltuusto myöntää hankkeelle sen tarvitseman rahoituksen" muutetaan kuulumaan seuraavasti: "että hankkeen kokonaisrahoitus järjestyy".

Tiivistelmän toisesta kappaleesta poistetaan kohta "vuosina 2017 - 2019".

Esittelijän perusteluista poistetaan hankkeen rahoitusta koskevasta osasta kohta "vuosilta 2017 - 2019".

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, arkkitehti, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin keskustakirjaston 5.9.2014 päivätyn, 16.9.2014 kulttuuri- ja kirjastolautakunnan lisäyksiin täydennetyt hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 17 250 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 98 000 000 euroa heinäkuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungin vuosien 2015 - 2019 talousarvioihin sisällytetään keskustakirjastorakennuksen rahoituksesta puuttuva 18 miljoonaa



16.10.2014

euroa vuosina 2017 - 2019 ja lisäksi asemakaavan edellyttämään keskustatunneliin varautumiseen kaksi miljoonaa euroa vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Kiinteistölautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa edellyttäen, että kaupunginvaltuusto myöntää hankkeelle sen tarvitseman rahoituksen.

Tiivistelmä

Helsingin keskustakirjasto on suunniteltu toteutettavan Töölönlahden kortteliin 2014 sijoittuvana uudisrakennuksena. Hallitus on valinnut hankkeen Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien merkkihankkeeksi.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2014 - 2018. Opetus- ja kulttuuriministeriö saa myöntää Suomen itsenäisyyden 100-vuotiskirjaston rakentamiseen valtionavustusta Helsingin kaupungille yhteensä enintään 30 000 000 euroa vuosina 2014 - 2018. Valtio on ilmoittanut rahoitusosuuden saamisen ehtona olevan, että rakennustyöt aloitetaan vuoden 2015 kuluessa ja että rakennus on käyttöön otettavissa 6.12.2018. Rakennuksen rahoituksesta puuttuu yhteensä 18 000 000 euroa vuosina 2017 - 2019 sekä tämän lisäksi hankkeelta puuttuu 2 000 000 euroa voimassa olevan asemakaavan edellyttämän keskustatunneliin varautumisen aiheuttamaan esirakentamiseen vuonna 2016.

Hankesuunnittelua on seurannut ja valvonut hankkeelle nimetty ohjaustyöryhmä. Hankesuunnitelma on laadittu tilakeskuksen ja kaupunginkirjaston yhteistyönä. Myös kaupunginkansliaa, kaupunkisuunnitteluvirastoa, rakennusvirastoa, rakennusvalvontavirastoa, varhaiskasvatusvirastoa sekä kirjaston yhteistyökumppaneita on kuultu suunnitteluprosessin aikana. Hankkeen rinnalle on perustettu viestintäryhmä, puurakentamisen kehittämisryhmä sekä ICT-ryhmä.

Esittelijän perustelut

Keskustakirjaston hankesuunnitelma

Keskustakirjasto sijoittuu kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen vaativalle ja symbolisesti merkittävälle paikalle Helsingin



16.10.2014

ydinkeskustaan Eduskuntataloa vastapäätä, Töölönlahden kulttuurirakennusten yhteyteen. Toteutuessaan kirjastorakennus viimeistelee Kansalaistorin itäreunan.

Hankesuunnitelma perustuu vuosina 2012 - 2013 järjestetyn 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun ehdotukseen ”Käännös”, jonka tuomaristo valitsi voittajaksi 544 kilpailutyön joukosta. Hankesuunnitteluvaiheen aikana rakenteelliset ja talotekniset periaateratkaisut ovat kehittyneet sekä sisällölliset ja toiminnalliset tavoitteet täsmentyneet.

Keskustakirjasto tarjoaa kaikille avoimen, maksuttoman julkisen tilan, jonka vuosittaiseksi kävijämääräksi on arvioitu 2,5 miljoonaa. Rakennuksesta tulee suomalaisen kirjastotoiminnan lippulaiva, joka tarjoaa alustan uuden kirjastokonseptin toteuttamiselle. Siitä tehdään ”jokamiehen innovatiopaja”, jonka yksi tavoite on törmäyttää ihmisiä ja ideoita luovasti kirjaston perinteisempiä palvelumuotoja unohtamatta. Kirjasto saa aikaan aktiivisuutta, josta voi sukeutua uusi ammatti tai muuta elinkeinotoimintaa perinteisten kulttuurin ja tiedon saavutusten lisäksi. Matalan kynnyksen, mutta korkeatasoisen tarjonnan paikkana kirjasto tarjoaa positiivista tasaveroisuutta myös niille ryhmille, joille muuten kertyy helposti syrjäytymiskokemuksia. Keskustakirjasto vahvistaa kaupungin vetovoimaisuutta merkittävänä matkailukohteena.

Rakennuksen pääkäyttäjä on kaupunginkirjasto, joka vuokraa tiloja eteenpäin useille yhteistyökumppaneille. Elokuvateatterin kapasiteetista noin puolet vuokrataan Kansalliselle audiovisuaaliselle instituutille. Aalto-yliopisto järjestää sopimus pohjaisesti kirjaston tiloissa omaa ja yhteistoimintaa kuten työpajoja ja tietoisukuja. Kaupungin omista toimijoista keskustakirjaston resursseja käyttävät ainakin Kulttuurikeskus ja Varhaiskasvatusvirasto. Kirjasto vuokraa ravintola-kahvilan ja saunan ulkopuolisten hoidettaviksi. Yleisluontoiset tilojen maksullisen ja maksuttoman käytön periaatteet määritellään myöhemmin. Liiketilän kannattavin käyttötapa on selvitettävänä. Rakennus on lähes kokonaan yleisön käytössä.

Kirjaston tilat ovat pääosin avointa, monikäyttöistä ja muunneltavaa tilaa. Rakennus jakautuu kolmeen, keskenään eriluonteiseen kerrokseen. Maantasokerros liittyy Kansalaistoriin katetun ulkotilan välityksellä ja sisältää monikäyttöistä kohtaamis- ja oleskelutilaa lehtineen, näyttelytilaa sekä elokuvateatterin, monitoimisalun, kahvila-ravintolan ja leikkipuiston tukialueen. Keskimmäiseen kerrokseen sijoittuu rajattavia/avattavia oppimisen ja tekemisen tiloja, kiinteä studior ryhmä, sauna sekä henkilökunnan tilat. Kolmanteen kerrokseen sijoittuvat perinteisemmät kirjastotoiminnot; aineistot ja lasten maailma. Kolmas kerros jatkuu ulos Kansalaistorille 70 m leveällä parvekkeella.



16.10.2014

Elokuvateatteri, monitoimisali, kahvila-ravintola ja liiketila sekä saunatilat ovat käytettävissä myös kirjaston aukioloaikojen ulkopuolella. Tilat ovat saavutettavia, selkeästi opastettuja ja esteettömiä.

Rakennuksesta tulee energiatehokas ja materiaalitehokas. Hankesuunnitteluvaiheen energiatehokkuustavoite on A-luokka, joka vastaa E lukua alle 90 kWhE/m²/vuosi. Hankesuunnitteluvaiheen materiaalitehokkuustavoite on kilpailuohjelmassa asetetun tavoitteen mukainen: maanpäällisten päärakenteiden aiheuttama hiilijalanjälki 150 vuoden tarkastelujaksolla on enintään 280 kg CO₂-ekv/ohm².

Voimassa olevan asemakaavan mukainen keskustatunnelivaraus kulkee rakennuspaikan alitse.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Keskustakirjasto on laajuudeltaan 17 250 brm², 12 116 htm² ja 9 768 hym².

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 98 000 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 7/2014. Tästä 2 000 000 euroa aiheutuu voimassaolevan asemakaavan edellyttämästä keskustatunneliin varautumisesta. Lisäksi edellä mainittu kokonaisrakentamiskustannus sisältää väestönsuojapaikkojen oston Töölönlahden pysäköintilaitokselta 1 000 000 euroa, elokuvateatterin varusteluun 750 000 euroa, taidehankinnat 100 000 euroa ja käyttäjän erillishankinnat 6 500 000 euroa.

Vuokravaikutus

Kokonaisvuokrameno kaupunginkirjastolle on 436 000 euroa kuukaudessa ja 5 227 000 euroa vuodessa. Vuokra-ala on 12 116 m². Kirjasto vuokraa tiloja ulkopuolisille ja uskoo muilta käyttäjiltä saatavan vuokria arviolta 42 000 euroa kuukaudessa, 509 000 euroa vuodessa. Lasipalatsin Kaupunkiverstaan ja Kirjasto Kympin poistuvat vuokratulot ovat 508 000 euroa vuodessa.

Pääomavuokra on 351 000 euroa kuukaudessa (28,95 euroa /m²/kk), noin 4 200 000 euroa vuodessa ja ylläpitoavuokra on 85 000 euroa kuukaudessa (7 euroa/m²/kk), noin 1 000 000 euroa vuodessa.

Pääomavuokra sisältää tontin vuokran sekä rakennuskustannuksista 3 % korolla ja 30 vuoden poistoajalla lasketun vuokran. Valtion osuus 30 000 000 euroa on otettu huomioon laskelmassa.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan 16.9.2014 antamassa lausunnossa sekä sen pohjana olleessa liiteaineistossa oli virheellinen tieto koskien ylläpito- ja käyttötalouselaskelman pohjana ollutta vuosivuokraa. Tämä



16.10.2014

virhe on nyt korjattu hankesuunnitelmaan lukuun 11 Ylläpito- ja käyttötalous: vuotuisten käyttömenojen lisäys on yhteensä 7 750 000 euroa, josta vuosivuokra on 5 230 000 euroa ja keskustakirjaston nettolisäys kirjaston talouteen on 6 700 000 euroa vuodessa.

Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin talousarviossa 2014 ja taloussuunnitelmassa 2014 - 2016 sisältyvässä investointiohjelmassa vuosiksi 2014 - 2023 TA kohdassa 8020104 Muut tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet hankkeelle on esitetty yhteensä 48 000 000 euroa (alv. 0 %).

Opetus- ja kulttuuriministeriö saa myöntää Suomen itsenäisyyden 100-vuotiskirjaston rakentamiseen valtionavustusta Helsingin kaupungille yhteensä enintään 30 000 000 euroa vuosina 2014 - 2018. Valtio on ilmoittanut rahoitusosuuden saamisen ehtona olevan, että rakennustyöt aloitetaan vuoden 2015 kuluessa ja että rakennus on käyttöönotettavissa 6.12.2018.

Rakennuksen rahoituksesta puuttuu yhteensä 18 000 000 euroa vuosilta 2017 - 2019 sekä tämän lisäksi hankkeelta puuttuu 2 000 000 euroa voimassa olevan asemakaavan edellyttämän keskustatunneliin varautumisen aiheuttamaan esirakentamiseen vuodelta 2016.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on että pohjarakentaminen alkaa syyskuussa 2015 ja maanpäällisten osien rakentaminen marraskuussa 2016 siten, että tilat ovat käyttöönotettavissa marraskuun 2018 loppuun mennessä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, arkkitehti, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Keskustakirjaston hankesuunnitelma liitteineen 5.9.2014, Klkn lisäykset 16.9.2014

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkirjasto



16.10.2014

Tila/1

Tilakeskus

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 16.09.2014 § 109



16.10.2014

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n tarjouksen, koska tarjoaja ei ollut tarjouslomakkeessa ilmoittanut rakennusalan suunnittelun henkilöryhmittelyn (SKOL-SAFARAKLI) mukaista henkilöryhmän 02 tuntiveloitushintaa. Tarjouspyynnön mukaan tarjouslomakkeessa on ilmoitettava kaikki tuntiveloitushinnat henkilöryhmiin 02, 03, 04, 05 ja 06.

F

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään pienehköjen hankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen 2015 - 2016 puitesopimukset seuraavien edullisuusjärjestyksessä vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneiden kahdenkymmenenviiden (25) konsulttitoimiston kanssa:

1. Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy
2. Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
3. Arkkitehtuuritoimisto Valvomo Oy
4. Arkkitehtitoimisto Hormia Oy
5. Arkkitehdit Siistonen Oy
6. Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy
7. Liark Oy
8. Studio Bergroth Oy
9. Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd
10. Arkkitehtitoimisto K2S Oy
11. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
12. Arkkitehdit Freese-Luutonen-Tietoa
13. Arkkitehtitoimisto Perko Oy
14. Edifica Oy
15. HMT Arkkitehdit Oy
16. Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy
17. Arkkitehdit Korolainen & Heino Ky
18. Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy / AFKS
19. Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
20. Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy
21. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
22. Verstas Arkkitehdit Oy
23. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy / Eduarch
24. Archtours Oy / ARK-BYROO
25. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+2.

Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti:

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista, kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioonottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta ja/tai hinnasta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko, Pienet pää- ja arksuunn 2015-2016

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet yritykset

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1



Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus, Helsingin kaupungin rakennusviraston HKR- Rakennuttaja, Stara, Helsingin Tukutori sekä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat teettävät pää- ja arkkitehtisuunnittelutehtäviä, sekä muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin rakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana.

Tarjouskilpailulla valitaan konsulttitoimistot, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset kaudelle 2015 - 2016. Tarjoukset annetaan tuntiveloitushintoina määräajaksi.

Tehtäviä ei yksilöidä. Puitesopimustoimittajilta tilattavien pää- ja arkkitehtisuunnittelu- ja asiantuntijapalvelutehtävien toimeksiannot ovat pienenhöjä arvoltaan EU-kynnysarvon alittavia hankintoja.

Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus.

Hankintarenkaaseen kuuluvien hankintayksiköiden tekemien puitesopimusten perusteella tilattavien kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 7 000 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 4 600 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 15 - 25 sopimuskumppanin kanssa.

Hankintarenkaan kaikki jäsenet tekevät saatujen tarjousten perusteella omat hankintapäätökset ja puitesopimuksen piiriin valittujen toimittajien kanssa erikseen omat samansisältöiset sopimukset.



Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Pienehköjen hankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimus 2015 - 2016” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 15.7.2014.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tilakeskuksen asiakaspalvelun sähköpostiosoite, johon tarjouskilpailuun mukaan haluavat tarjoajat saivat lähettää asiakirjapyyntin, joka toimitettiin edelleen hankinnan käytännön järjestelyistä vastaaville henkilöille.

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille neljällekymmenelle seitsemälle (47) niitä pyytäneelle yritykselle. Näiden lisäksi kahdeksan (8) tarjouksen jättänyttä yritystä olivat saaneet tarjouspyyntöasiakirjat muuta kautta.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin periaatteena mainittiin, että tarjoajan tulee noudattaa kaupungin hallituksen hyväksymää ohjetta harmaan talouden torjumiseksi Helsingin kaupunkikonsernin hankinnoissa. Tarjouspyyntöön liitettiin linkki, josta tarjoajat pääsivät tutustumaan kyseiseen ohjeeseen.

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 6 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet, sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani – palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatimus 7:

Tarjoajalla tulee olla voimassaoleva konsulttivastuuvakuutus.

Vaatimus 8:

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä, tietokoneavusteista suunnitteluohjelmaa sekä normaalit toimisto-ohjelmat (tekstinkäsittely ja taulukkolaskenta), sekä valmiutta käyttää projektipankkia.



Vaatus 9:

- Tarjoajan tulee voida osoittaa rakennusvalvontaviraston vaatimukset täyttävä pääsuunnittelija A-vaativuusluokkaan kuuluvaan hankkeeseen.
- Tarjoajan tulee nimetä kaksi (2) vastuullista ARK-suunnittelijaa, joilla molemmilla on ARK- rakennussuunnittelutehtävien vaativuusluokassa A vaadittu pätevyys (Rak MK 2012 / A2) ja
- molemmat ovat suorassa työsuhteessa tarjoajan yritykseen ja
- ainakin toisella on vähintään viiden (5) vuoden kokemus ARK-rakennussuunnittelutehtävistä.
- Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistukset nimettyjen vastuullisten suunnittelijoiden ammattipätevyydestä Suomen lain (1093/2007) "Laki ammattipätevyyden tunnustamisesta" mukaisesti.
- Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistukset nimettyjen vastuullisten suunnittelijoiden erinomaisesta suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 6 tai C2).

Vaatus 10:

Tarjoajalta edellytetään projektinhallinta- tai työajanseurantaohjelmaa tai -järjestelmää.

Vaatus 11:

Referenssit – edellytetään toteutettuja tai rakennus- tai suunnitteluvaiheessa olevia peruskorjaus- tai uudisrakennuskohteita tai hankesuunnitelmia, joissa tarjoaja on vastannut kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelutehtävistä, vähintään kolme (3) kappaletta viimeisen kolmen vuoden ajalta. Kohteiden tulee olla laajuudeltaan vähintään 300 brm²/kohde. Referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, johon liittyvä suunnittelutehtävä on valmistunut yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai kohde on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

Edellä mainitut selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuus selvitykset"-lomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 1.9.2014 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti neljäkymmentäviisi (45) yritystä. Kaksi (2) yritystä jätti tarjouksen määräajan jälkeen.

ARK-house Arkkitehdit Oy:n tarjous toimitettiin myöhästyneenä tilakeskuksen asiakaspalveluun 1.9.2014 klo 13.05. Tarjouspyynnön



tarjouksen tekoa koskevissa ohjeissa (tarjouspyynnön kohta 1.5) oli mainittu, että tarjouksen liitteineen on, tullakseen käsitellyksi, oltava perillä tilakeskuksen asiakaspalvelussa suljetussa kirjekuudessa 1.9.2014 kello 13.00 mennessä. Tarjous on hylättävä, jos se on saapunut määräajan päättymisen jälkeen. Tarjoaja kantaa aina vastuun siitä, että tarjous on perillä ajoissa.

L.a.B arkkitehdit Oy:n tarjous saapui myöhästyneenä postitse tilakeskuksen asiakaspalveluun 3.9.2014 klo 8.15. Tarjouspyynnön tarjouksen tekoa koskevissa ohjeissa (tarjouspyynnön kohta 1.5) oli mainittu, että tarjouksen liitteineen on, tullakseen käsitellyksi, oltava perillä tilakeskuksen asiakaspalvelussa suljetussa kirjekuudessa 1.9.2014 kello 13.00 mennessä. Tarjous on hylättävä, jos se on saapunut määräajan päättymisen jälkeen. Myöhästyneeksi katsotaan oikeuskäytännön mukaan myös sellainen tarjous, joka on myöhästynyt esimerkiksi postin kulun viivästymisen takia. Tarjoaja kantaa aina vastuun siitä, että tarjous on perillä ajoissa.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen tarkastuksen yhteydessä todettiin, ettei Sweco Architects Oy:n tarjouksen soveltuvuusselvityslomakkeessa ilmoittama 1. referenssihanke täytä tarjouspyynnön yrityksen referenssejä koskevassa vaatimuksessa 11 esitettyä vaatimusta referenssihankkeen valmistumisen osalta. Soveltuvuusselvityslomakkeessa oli pyydetty tarjoajaa ilmoittamaan yrityksen referenssihankkeiden (3 kpl) valmistumisvuosi ja kuukausi. Tarjoaja oli merkinnyt soveltuvuusselvityslomakkeeseen 1. referenssihankkeen valmistusajankohdaksi vain vuoden 2011. Tarjoajalta saadun lisäselvityksen mukaan edellä mainittu referenssihanke oli valmistunut toukokuussa 2011. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 11 oli mainittu, että referenssihankkeeksi ei katsota kohdetta, johon liittyvä suunnittelutehtävä on valmistunut yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai kohde on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Tarjouksen viimeinen jättöpäivä oli 1.9.2014. Tarjouksessa ilmoitettu 1. referenssihanke ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä soveltuvuusvaatimuksia valmistusajankohdan osalta ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Hintatarjousten tarkastuksen yhteydessä todettiin, ettei Suomen Talokeskus Oy:n hintatarjouslomakkeessa ollut ilmoitettu rakennusalan suunnittelun henkilöryhmittelyn (SKOL-SAFA-RAKLI) mukaista



henkilöryhmän 05 tuntiveloitushintaa. Tarjouspyynnön mukaan tarjouslomakkeessa tuli ilmoittaa tuntiveloitushinnat henkilöryhmiin 02, 03, 04, 05 ja 06. Tarjouspyynnön kohdan 1.5 (Tarjouksen tekeminen) tarjouksen tekoa koskevissa ohjeissa oli mainittu, että hintatarjouksessa on ilmoitettava kaikki pyydetyt tuntiveloitushinnat ja mikäli jokin hintatieto puuttuu, tarjous joudutaan hylkäämään vertailukelvottomana. Tarjous ei näin ollen ole tarjouspyynnön mukainen ja tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Hintatarjousten tarkastuksen yhteydessä todettiin, ettei Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n hintatarjouslomakkeessa ollut ilmoitettu rakennusalan suunnittelun henkilöryhmittelyn (SKOL-SAFA-RAKLI) mukaista henkilöryhmän 02 tuntiveloitushintaa. Tarjouspyynnön mukaan tarjouslomakkeessa tuli ilmoittaa tuntiveloitushinnat henkilöryhmiin 02, 03, 04, 05 ja 06. Tarjouspyynnön kohdan 1.5 (Tarjouksen tekeminen) tarjouksen tekoa koskevissa ohjeissa oli mainittu, että hintatarjouksessa on ilmoitettava kaikki pyydetyt tuntiveloitushinnat ja mikäli jokin hintatieto puuttuu, tarjous joudutaan hylkäämään vertailukelvottomana. Tarjous ei näin ollen ole tarjouspyynnön mukainen ja tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjousten hintavertailu

Tarjouksessa tulee ilmoittaa suunnittelutyön arvonlisäverottomat tuntityöhinnat liitteenä 3 olevalla hintatarjouslomakkeella hintaluokkiin 02, 03, 04, 05 ja 06. Hintavertailussa laskennallisena työmäärälukuna käytetään yksikköä 100, joka jakautuu SKOL-luokittain:

02	10 yksikköä
03	40 yksikköä
04	40 yksikköä
05	5 yksikköä
06	5 yksikköä
Yhteensä	100 yksikköä.

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu työmääräluvullaan kerrottujen SKOL-luokkien tuntityöhintojen yhteenlasketusta summasta.

Vertailuhintataulukko on liitteenä 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Tarjouspyynnön mukaan jokaisesta yksittäisestä toimeksiannosta tehdään erillinen hankekohtainen tilaus tai sopimus. Alle 30 000 euron



16.10.2014

(alv. 0 %) toimeksiannoissa. Tilakeskuksella on oikeus tehdä tilaus tai sopimus minkä tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

Yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa neuvottelut käynnistetään kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioonottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta ja/tai hinnasta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 15 - 25 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi pienehköjen hankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimukseen 2015 - 2016 valita kaksikymmentäviisi (25) konsulttitoimistoa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavilla kahdellakymmenellä (25) konsulttitoimistolla:

1. Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy
2. Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
3. Arkkitehtuuritoimisto Valvomo Oy
4. Arkkitehtitoimisto Hormia Oy
5. Arkkitehdit Siistonen Oy
6. Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy
7. Liark Oy
8. Studio Bergroth Oy
9. Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd
10. Arkkitehtitoimisto K2S Oy
11. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
12. Arkkitehdit Freese-Luutonen-Tietoa
13. Arkkitehtitoimisto Perko Oy
14. Edifica Oy
15. HMT Arkkitehdit Oy
16. Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy



16.10.2014

17. Arkkitehdit Korolainen & Heino Ky
18. Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy / AFKS
19. Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
20. Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy
21. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
22. Verstas Arkkitehdit Oy
23. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy / Eduarch
24. Archtours Oy / ARK-BYROO
25. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko, Pienet pää- ja arksuunn 2015-2016

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet yritykset

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus



16.10.2014

§ 494

Osoitteessa Hämeentie 178 sijaitsevien rakennusten myyminen

HEL 2014-000431 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä liitteestä 3 ilmeneville henkilöille perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, sijaitsevat rakennukset hintaan 1 184 600 euroa.

Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Rakennusten kokonaishinta on 1 184 600 euroa.

2

Kauppahinta on suoritettava ennen rakennusten myyntiä koskevan kauppakirjan ja määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin siirtyvät ostajalle määräalaa koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Rakennukset niissä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin ostajalle rakennusten korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

Myyjä ei ole suorittanut mahdollisten vesivahinkojen rakennuksille aiheuttamien vaurioiden osalta tutkimuksia.

Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisen aiheuttamista kustannuksista tai muista seuraamuksista.

6



Ostaja on huolella tarkastanut myytävät rakennukset. Ostajalla ei ole huomauttamista rakennuksista esitettyihin tietoihin eikä ostaja tule esittämään kaupungille luovutuksen jälkeen rakennusten kuntoon liittyviä vaatimuksia.

7

Sähkölittyminen siirtyy kaupan myötä vastikkeetta ostajalle.

8

Ostaja maksaa kaupan perusteella suoritettavan varainsiirtoveron.

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

9

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

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Kuntoarvio
- 3 Ostajat

Otteet

Ote
Tarjouksen tekijät

Tilakeskus
Tonttiosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, entisen Helsingin Veden työsuhteasuntoina olevat



rakennukset. Alueen rakennuksista mikään ei ole ollut kaupungin omassa käytössä eikä näkyvissä ole myöskään tarvetta omaan käyttöön tulevaisuudessa.

Rakennukset

Tontilla sijaitsee neljä rakennusta, jotka on aikanaan rakennettu viereisen vesivoimalan henkilökunnan asunnoiksi. Rakennukset B ja C ovat asuinrivitaloja, jonka lisäksi on varasto- sekä saunarakennus. Kaikki rakennukset ovat suojeltuja.

Rakennus B on tiilirakenteinen rivitalo. Siinä on yhteensä neljä asuntoa, joiden tilajako on seuraava:

B1 / 2h+k 75 m²

B2 / 2h+k 62 m²

B3 / 2h+k 52 m²

B4 / 1h+k 41 m²

Yhteensä 230 m².

Rakennus sijaitsee tontin koilliskulmassa. Se on tyyliltään vesivoimalan miljööhön kuuluva, näyttävä punatiilirakennus, jossa on tumma peltikatto. Rakennus on kohtalaisessa kunnossa.

Rakennus C on puurakenteinen asuintalo, jossa on asuntoja kahdessa kerroksessa. Niitä on yhteensä seitsemän ja tilajako on seuraava:

C1 / 2h+k 74 m²

C2 / 2h+k 59 m²

C3 / 3h+k 74 m²

C4 / 1h+k 46 m²

C5 / 2h+k 64 m²

C6 / 1h+k 44 m²

C7 / 1h+k 44 m²

Yhteensä 405 m².

Rakennus sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa Hämeentien varrella. Käynti asuntoihin on porraskäytävistä, joita on kaksi kappaletta, ja



kahteen asunnoista suoraan ulkoa. Rakennuksen seinät ovat vaaleanpunaista lautaverhoilua ja katto tummaa peltiä. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa, mutta rakennuksen vesikatto on uusittava vesivahinkojen estämiseksi. Nykyisin osa huoneistoista on käyttökiellossa homevaurioiden johdosta.

Tontilla sijaitseva puurakenteinen varastorakennus on pinta-alaltaan 101 m². Siinä sijaitsee asuntokohtaisia pienempiä varastoja, pyörävarasto sekä yksi suurempi, yhteiskäytössä oleva varastotila. Rakennus on kunnoltaan vaatimaton. Tontin luoteiskulmassa sijaitsee saunarakennus. Se on pinta-alaltaan 62 m². Sen tiloja ovat sauna, pesuhuone, pukuhuone ja pesutupa sekä kylmä ullakko. Tilat ovat yleisilmeeltään perussiistit, mutta tasoltaan melko vaatimattomat. Pesuhuoneen pintamateriaalina on laatta. Rakennuksessa on tiilikatto ja ulkoseinät ovat rapatut.

Tontilla on melko laajasti piha-aluetta, mutta se on yleisilmeeltään hieman epäsiisti, johtuen lähinnä runsaasta kasvustosta. Parkkialue on hiekkapohjainen ja sijoittuu tontin keskelle rakennusten väliin.

Asemakaava nro 10950 on vahvistettu 10.10.2003. Rakennukset on suojeltu merkinnällä SR-2. Rakennukset sijaitsevat omalla kaupungin vuokratontilla. Vuokra-alue on kaavassa todetulla tavalla muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupungin museon kanssa.

Yhteistyössä kiinteistömaailman kanssa on rakennukset tarjottu ostettavaksi avoimella kilpailulla. Kilpailuaika päättyi maanantaina 29.9.2014.

Kilpailuun jätettiin neljä tarjousta joista parhaan tarjous on annettu perustettavan yhtiön lukuun, jonka osakkaina ovat rakennuksen nykyiset asukkaat.

Tarjoushinta on 1 184 600 euroa.

Tarjouspyyntökirje on liitteenä. Voittanut tarjous ja tarjosten avauspöytäkirja on nähtävänä esittelijällä.

Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 6.9.2012 (457 §) tekemään päätökseen myydä sellaiset rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Catella Property Oy on tehnyt rakennuksista arviokirjan, jonka mukaan Hämeentie 178:ssa sijaitsevien rakennusten kokonaisarvo on



16.10.2014

nykyisessä kunnossa 940 000 euroa ± 15 %. Tontti vuokrataan yhtiölle tontinvuokrasopimuksella 30 vuodeksi.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Kuntoarvio
- 3 Ostajat

Otteet

Ote
Tarjouksen tekijät

Tilakeskus
Tonttiosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.01.2014 § 40



§ 495

Töölön kirjaston, rakennustekniset työt, putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt, urakoitsijoiden valinta

HEL 2014-011981 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 73/674 495, Topeliuksenkatu 6

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Oy Rakennuskultti Ab:n tarjouksen Töölön kirjaston rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 4 577 000 euron kokonaishintaan

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Suomen Talotekniikka Oy:n tarjouksen Töölön kirjaston putkitöistä arvonlisäverottomaan 391 300 euron kokonaishintaan.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Töölön kirjaston ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 148 700 euron kokonaishintaan.

D

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Töölön kirjaston sähkötöistä arvonlisäverottomaan 678 000 euron kokonaishintaan.

E

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen IKV Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Töölön kirjaston automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 58 900 euron kokonaishintaan

F

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

G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin



16.10.2014

lisävelvoitteisiin 6.10.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Lisä- ja muutostyövarausta voidaan käyttää myös mahdollisesti kaukokylmäliittymästä syntyviin kustannuksiin, huomioiden kuitenkin ensin lisä- ja muutostyöt sekä neuvotteluvaiheessa karsitut asiat.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vertailutaulukot
- 2 Urakkavaiheen kustannusarvio 6.10.2014

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
urakoitsijat (B)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (C)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (D)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet urakoitsijat (E)

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kirjasto avattiin yleisölle 22.12.1970 ja Suomen ensimmäinen musiikkiosasto alkuvuodesta 1971. Arkkitehtuuriltaan kuuluisan kirjaston on suunnitellut professori, arkkitehti Aarne Ervi. Rakennus sijaitsee Taka-Töölössä Topeliuksen puiston pohjoisosassa.

Rakennus ei nykyisellään vastaa muuttuneita toiminnallisia tarpeita. Rakennusteknisesti kirjasto on osin pahoin kulunut ja mm. terassi- ja kattopinnat tarvitsevat pikaisia kunnostustoimia. Rakennuksen tekniset järjestelmät ovat vanhentuneet ja erityisesti sähkötekniisten järjestelmien osalta riittämättömät.

Rakennuksessa on vuosien mittaan tehty erinäisiä, yleensä rikkoutumisista johtuvia kunnostustöitä. Kattavaa ja toimintojen kannalta suunniteltua peruskorjausta ei kirjastossa ole tehty.

Rakennuksen ympäristön liikenneväyliä ja polkupyöräpaikoitusta uusitaan ja esteettömyyttä parannetaan uusimalla hissit tilavampiin sekä rakennetaan inva-WC.

Rakennuksen julkisivut kunnostetaan, vesikatto, terassien ja rakennuksen sisäpuolen pinnat uusitaan. Energiataloutta parannetaan ja LVIS-järjestelmät uusitaan.

Esittelijän perustelut

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 7 625 000 euroa elokuun 2014 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan suuruinen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rakennusurakan osalta rajoitettua hankintamenettelyä ja avointa hankintamenettelyä putki-, ilmanvaihto-, sähkö-, sekä rakennusautomaatiourakassa.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa rakennusurakan osalta 12.3.2014, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakoista 5.5.2014, korjausilmoitus LVIA- urakoihin 26.5.2014 sekä hankintailmoitus sähköurakasta 22.5.2014.



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

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyyntöasiakirjat kuudelle urakoitsijalle, joista kolme jätti tarjouksen määräaikaan 9.7.2014 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 4 786 000 - 5 698 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyyntöasiakirjat 14:sta urakoitsijalle, joista 11 jätti tarjouksen määräaikaan 10.07.2014 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 391 300 - 559 700 euroa.

Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyyntöasiakirjat 13:sta urakoitsijalle, joista 10 jätti tarjouksen määräaikaan 10.7.2014 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 148 700 - 312 900 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin 13:sta urakoitsijalle, joista 7 jätti tarjouksen määräaikaan 8.7.2014 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 678 000 - 861 400 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyyntöasiakirjat 5:lle urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 10.7.2014 klo 13:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 58 900 - 86 200 euroa.

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

Koska yhteenlasketut tarjoushinnat lisättynä rakennuttajakustannuksilla sekä lisä- ja muutostyövarauksella ylittivät kaupunginhallituksen 3.3.2014 hyväksymän enimmäishinnan HKR-Rakennuttaja siirtyi hankintalain 25 §:n mukaiseen neuvottelumenettelyyn kaikkien kolmen rakennusurakkaa tarjonneen kanssa.

Julkisen hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita neuvottelumenettelyn, jos avoimessa menettelyssä, rajoitetussa menettelyssä tai kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä on saatu tarjouksia, jotka eivät sisällöltään vastaa tarjouspyyntöä, tai tarjouksia ei voida 47, 48, 50 tai 52 - 60 §:n perusteella hyväksyä. Edellytyksenä on lisäksi, että tarjouspyynnön mukaisia sopimusehtoja ei oleellisesti muuteta. Uutta hankintailmoitusta ei tarvitse julkaista, jos neuvottelumenettelyyn otetaan mukaan kaikki ne tarjoajat, jotka täyttävät 52 - 60 §:n mukaisesti asetetut vähimmäisedellytykset ja jotka



ovat edeltävässä menettelyssä tehneet tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen tarjouksen.

HKR-Rakennuttaja lähetti kaikille kolmelle rakennusurakan tarjonneelle 25.8.2014 saman sisältöisen uuden tarjouspyynnön, jossa suunnitelmamuutoksilla pyrittiin alentamaan rakennusurakan kustannuksia siten, että saadut tarjoukset yhteenlaskettuna LVISA-urakkatarjoukset, rakennuttajatarjoukset ja lisä- ja muutostyövaraus pysyisivät kaupunginhallituksen hyväksymässä enimmäishinnassa.

Kaikki kolme tarjosivat rakennusurakkaa tarjouspyynnön mukaisesti määräaikaan 3.9.2014 klo 13.00 mennessä. Tarjouksien arvonlisäveroton vaihteluväli oli 4 696 000 - 5 273 594 euroa.

Koska rakennusurakkatarjoukset edelleen ylittivät kaupunginhallituksen enimmäishinnan lisättynä LVIA-urakoilla, rakennuttajakustannuksilla ja lisä- ja muutostyövarauksella, päätti HKR-Rakennuttaja jatkaa hankintalain 25 §:n mukaista neuvottelumenettelyä.

Kaikki kolme tarjoajaa kutsuttiin erikseen neuvotteluun, joissa heiltä kysyttiin esityksiä rakennusurakan kustannusten alentamiseksi. Saatujen urakoitsijoiden esitysten mukaisesti HKR-Rakennuttaja lähetti kaikille kolmelle rakennusurakkaa tarjonneelle saman sisältöisen urakkatarjouspyynnön 17.9.2014.

Rakennusurakkaa tarjosivat kaikki kolme urakoitsijaa määräaikaan 1.10.2013 klo 13.00 mennessä. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 4 577 000 - 4 887 000 euroa.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa joulukuussa 2014 ja valmistuu sisäpuolisilta töiltä huhtikuussa 2016 ja ulkopuolisilta töiltä toukokuussa 2016. Aloituksen siirtyminen johtuu enimmäishinnan ylityksistä johtuvasta neuvottelumenettelyn vaatimasta lisääjasta.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2014 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi



16.10.2014

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailutaulukot
- 2 Urakkavaiheen kustannusarvio 6.10.2014

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Rakennusurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1
Putkiurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (B)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1
Sähköurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1
Rakennusautomaatiourakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (E)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	



§ 496

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Kaarin Taipaleen valtuustoaloitteesta koskien
nuorten osallistumisen tukemisesta**

HEL 2014-008246 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle valtuutettu Kaarin Taipaleen ja 18 muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon :

Aloitteessa esitetään, että nuoret voivat tehokkaammin tiedottaa heitä kiinnostavista tapahtumista ja tilaisuuksista sekä todetaan, että julkisessa kaupunkitilassa ei ole tarkoitukseen sopivaa ilmoitustilaa. Aloitteessa todetaan, että kaupungin itse hallinnoimien tilojen yhteydessä tähän ongelmaan voisi löytyä helppoja ratkaisuja.

Tapahtumien ilmoittelussa on 2000-luvulta asti siirrytty sähköisten viestintäkanavien kuten Facebookin käyttöön. Sähköistä ilmoittelua pidetään perinteistä ilmoitustaulua tehokkaampana ja myös kustannustehokkaampana tapana viestiä tapahtumista. Näin on esimerkiksi kaupunginosayhdistysten viestinnässä.

Kouluissa ja nuorisotiloissa on jo nykyisin ilmoitustauluja, joita voitaisiin käyttää nuorten tapahtumaviestinnässä. Tämä edellyttää, että asianomainen virasto sopii nuorten kanssa ilmoitustaulun käyttöön liittyvistä pelisäännöistä.

Kaupungin julkisiin tiloihin on mahdollista haluttaessa asentaa uusia ilmoitustauluja siten, että tilan vuokrannut virasto sopii nuorten kanssa ilmoitustaulun paikasta ja käyttöön liittyvistä pelisäännöistä, tilaa sen käyttäjäpalveluna tilakeskuksen isännöitsijältä sekä vastaa asentamisen jälkeen ilmoitustaulun sisällön seurannasta.

Ilmoitustaulun asentamisen ja tauluun liittyvät tekniset huoltotyöt tilakeskus laskuttaa hallintokunnalta erikseen käyttäjäpalveluna tilavuokran yhteydessä.

Aloitteessa viitataan myös roskisten tarpeeseen julkisessa kaupunkitilassa – kaduilla, aukioilla, toreilla, ja puistoissa. Julkisten rakennusten pihuille voidaan asentaa roskiksin. Tarpeen arvioivat käyttäjähallintokunta ja tilakeskuksen isännöitsijä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta



16.10.2014

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite Kvsto 18.6.2014, allekirjoitettu
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 18.6.2014

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite Kvsto 18.6.2014, allekirjoitettu
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 18.6.2014

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 30.09.2014 § 368

HEL 2014-008246 T 00 00 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nuoret ovat Ruuti-hankkeen puitteissa pohtineet miten julkisen kaupunkitilan toimivuutta voisi parantaa ja nostaneet esille kaksi asiaa. Ensimmäinen on julkisen kaupunkitilan riittämätön roska-astiamäärä.



Rakennusvirasto vastaa asemakaavan mukaan katu- ja puistoalueiden ylläpidosta. Julkiseksi kaupunkitilaksi koetun alueen ylläpitovastuu ei kuitenkaan välttämättä kuulu kaupungille. Kaupungilla on lain mukaan mahdollisuus siirtää kiinteistölle kuuluvien kadunhoitotehtävien vastuu itselleen joko kokonaan tai osittain. Helsingissä on tehty näin kantakaupunkia lukuun ottamatta. Tästä syystä esimerkiksi roska-astioita ei kantakaupungissa kiinteistöjen kohdalla juurikaan ole, koska niiden hankinta, tyhjennys ja ylläpitovastuu on kiinteistöllä eikä kaupungilla. Kantakaupungissa, jossa ihmismäärä on suurin, tällä voimassaolevalla tilanteella on suuri merkitys julkiseksi koetun kaupunkitilan siisteyteen.

Puistojen roska-astioiden kapasiteetti on koetuksella lämpiminä kesäpäivinä, jolloin puistojen käyttöaste on huipussaan. Roska-astioita on lisätty ympäri kaupunkia, mutta määrän lisääminen ei yksin poista roskaisuutta puistoista tai katutilasta. Roska-astioiden oikea koko ja sijainti ovat ratkaisevia seikkoja puhtaanapidon tason nostamisessa. Tätä tarkastelua rakennusvirastossa tehdään säännöllisesti.

Rakennusvirasto tulee vuoden 2014 aikana kokeilemaan uutta roska-astiamallia, jossa on jätepuristin. Uusi roska-astia voi vastaanottaa viisikertaisen määrän roskaa perinteiseen astiaan verrattuna. Tällä on suuri merkitys esimerkiksi viikonloppujen puhtaanapidon tasoon puistoissa.

Toinen nuorten esille nostama asia on julkisen kaupunkitilan ilmoitustilojen puute. Rakennusviraston vastuulla olevilla yleisillä alueilla on ilmoitustauluja lähinnä leikkipuistoissa, koira-aitauksissa tai yhdistysten ylläpitäminä esimerkiksi palstaviljelyalueella. Ilmoitustauluja laitetaan yleisille alueille, jos löytyy hyvä yhteistyökumppani ilmoitustaulun ylläpitoon. Nuorison tarpeita palvelevien ilmoitustaulujen sijoituspaikka on luontevin nuorisotiloissa tai niiden välittömässä läheisyydessä.

Rakennusvirastossa on Ruuti-hankkeeseen nimetty yhteyshenkilö, joka paitsi osallistuu yhteistyökokouksiin niin pitää myös huolen siitä, että nuorten esittämät toimenpideajatukset tiedostetaan rakennusvirastossa ja toteutetaan mahdollisuuksien mukaan.

Rakennusvirasto on useana vuonna tehnyt yhteistyötä nuorten kanssa Ruuti-hankkeissa, joissa mukana on ollut myös nuorisoasiainkeskus. Tuorinniemen skeittipaikkaa lähdettiin suunnittelemaan nuorten aloitteesta yhdessä nuorten kanssa samoin kuin Hillerin skeittipaikan suunnittelussa nuoret ovat olleet osallisina. Vuosaaren eteläosan aluesuunnitelma laatimisessa osallistui alueen nuoria Kokemuksellinen kartta –menetelmän avulla.



16.10.2014

Viimeisimmät Ruuti-hankkeen tuottamat ideat ovat roska-astioiden "tuunaus" sekä alikulun maalaus Laajasalossa sekä Tuorinniemen skeittipuiston läheisyydessä olevan katoksen korjaus ja maalaus. Nämä toteutetaan yhteistyössä nuorisooasiankeskuksen kanssa. Rakennusvirasto suhtautuu Ruuti-hankkeen tuottamiin ideoihin ja esityksiin vakavasti ja on yhteistyössä mukana toteuttamassa nuorten esittämiä toiveita mahdollisuuksien mukaan.

23.09.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katriina Arrakoski-Mäkinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39451
katriina.arrakoski-makinen(a)hel.fi



§ 497

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Asunto Oy Pietarinkatu 6:n autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä

HEL 2014-011856 T 10 01 03

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutettaisiin myymään Onnivaatio Oy:lle Asunto Oy Pietarinkatu 6:n

- yläkellarissa sijaitsevan yhteensä 1135 m²:n suuruisen 52 autopaikan ja aputilat käsittävän huonetilan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 6943 - 7510 velattomasta 2 350 000 euron suuruisesta kauppahinnasta, josta vähennetään kaupantekohetkellä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus

- alakellarissa sijaitsevan yhteensä 2772 m²:n suuruisen 124 autopaikan käsittävän huonetilan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 7511 - 8896 velattomasta 4 350 000 euron suuruisesta kauppahinnasta, josta vähennetään kaupantekohetkellä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus.

Osakekaupat tehdään liitteinä olevien kauppakirjojen mukaisin ehdoin, joihin toimitilapäällikkö oikeutetaan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pietarinkatu 6 autopaikat kauppakirja 1
- 2 Pietarinkatu 6 autopaikat kauppakirja 2

Otteet

Ote
Ostaja
Tilakeskus
Taloushallintopalvelu
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupungin omistus Asunto Oy Pietarinkatu 6:ssa

Kaupunki omistaa Ullanlinnassa Asunto Oy Pietarinkatu 6 -nimisestä yhtiön yläkellarista 52 autopaikan (paikat 182 - 233) hallintaan käsittävän tilan sekä siihen liittyvät aputilat; kojun vartijaa varten siivousvälinekomeron, wc-tilan sekä lavuaaritalan. Tilan pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaan yhteensä 1135 m² ja osakkeet nrot 6943 - 7510 (yhteensä 568 kpl) oikeuttavat tilan hallintaa.

Lisäksi kaupunki omistaa yhtiön alakellarista 124 autopaikan (paikat 1 - 124) hallintaan käsittävän yhtiöjärjestyksen mukaan 2772 m²:n suuruisen tilan. Yhtiön osakkeet nrot 7511 - 8896 (yhteensä 1386 kpl) oikeuttavat tilan hallintaan.

Tietoja yhtiöstä

Asunto Oy Pietarinkatu 6 on valmistunut vuonna 1971 ja se on kuusikerroksinen 102 asuntoa käsittävä kerrostaloyhtiö, jonka ala- ja yläkellarissa kaupungin omistamat autopaikat sijaitsevat.

Yhtiön vastikeperuste on osakemäärä. Asuntojen osakemäärä on sama kuin asunnon pinta-ala ja kellaritilojen autopaikkojen osakemäärä on puolet tilan pinta-alasta. Autopaikkaosakkeet osallistuvat yhtiön kaikkiin kustannuksiin osakemäärän mukaisessa suhteessa.

Yhtiössä on osakkeita yhteensä 8896 kpl ja kaupunki omistaa näistä yhteensä 1954 kpl eli 22 % yhtiön osakekannasta edellä mainittuina kellaritilaosakkeina.

Kaupunki ei tarvitse autopaikkoja omaan käyttöönsä ja autopaikat on vuokrattu pääasiassa lähialueen asukkaille.

Tarjouskilpailu

Kiinteistöviraston tilakeskus pyysi lehti-ilmoituksin tarjouksia molemmista autohallikellaritiloista erikseen.

Yläkellarista saatiin neljä tarjousta ja alakellarista kaksi tarjousta. Yhdessä tarjouksessa oli molemmat osakesarjat mukana. Tarjoukset ovat nähtävissä lautakunnan kokouksessa.

Parhaimman tarjouksen sekä yläkellarista että alakellarista antoi Onnivaatio Oy. Yhtiö antoi yläkellarista 2 350 000 euron suuruisen



tarjouksen ja alakellarista 4 350 000 euron suuruisen tarjouksen. Näin ollen autopaikan hinnaksi yläkellarissa tulisi 45 192 euroa ja alakellarissa 35 080 euroa/autopaikka.

Hintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon rakennuksen ikä sekä vastaavat kaupat kaupungin alueella.

Yhtiölainaosuudet

Alakellarin hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin kohdistuu 3.9.2014 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan yhteensä 29 078,28 euron suuruinen osuus yhtiön lainoista ja yläkellarin hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin kohdistuu 70 955,09 euron suuruinen osuus yhtiön lainoista. Velattomasta kauppahinnasta vähennetään kaupantekohetkellä oleva osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus ja näin saadaan lopullinen myyntihinta.

Lisäksi yhtiössä on päättymässä pihakannen vedeneristyksen uusimishanke. Tästä hankkeesta aiheutuva velkaosuus vähennetään velattomasta kauppahinnasta. Arvion mukaan velkaosuus on 191,10 euroa/osake eli yläkannen osalta 108 545 euroa ja alakellarin osalta 264 864 euroa. Lopullinen nyt myytäviin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus selviää syksyn aikana ja ne päivitetään kaupantekohetken tilanteen mukaisiksi.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pietarinkatu 6 autopaikat kauppakirja 1
- 2 Pietarinkatu 6 autopaikat kauppakirja 2

Otteet

Ote
Ostaja
Tilakeskus
Taloushallintopalvelu
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



16.10.2014

§ 498

Oikaisuvaatimus tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätöksestä 12.6.2014 (§ 2)

HEL 2014-007479 T 10 06 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esitystekstin mukaisin perustein jättää tutkimatta ***** oikaisuvaatimuksen tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätöksestä 12.6.2014 (§ 2), jolla hakijan pyyntö saada viranomaisen hallussa oleva asiakirja nähtäväkseen oli hylätty.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Otteet

Ote
Asianosainen

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt tilakeskukselle sähköpostitse 14.5.2014 asiakirjapyynnön, jossa tilakeskusta on pyydetty toimittamaan hakijalle Tapanilan koulun kuntotutkimusluonnos. Kuntotutkimusten oli kerrottu valmistuvan toukokuun puoleen väliin 2014 mennessä, mutta kuntotutkimus ja sen raportti ei ollut ollut valmis vielä tällöin. Hakijalle oli vastattu sähköpostilla 16.5.2014, että kuntotutkimusraportti julkaistaan tilakeskuksen verkkosivuilla, kun se on valmistunut. Hakijan asiakirjapyyntö oli hylätty tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätöksellä 12.6.2014 julkisuuslain 5 §:n 3 momentin



2 kohdan perusteella, jonka mukaan viranomaisen asiakirjana ei pidetä viranomaisen palveluksessa olevan tai viranomaisen toimeksiannosta toimivan laatimia muistiinpanoja taikka sellaisia luonnoksia, joita laatija ei ole vielä antanut esittelyä tai muuta asian käsittelyä varten.

Viranhaltijan päätökseen 12.6.2014 oli lisätty muutoksenhakuohjaukseksi ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemiselle. Virheellisen muutoksenhakuohjauksen havaitsemisen jälkeen tilakeskus lähetti päätöksen 11.9.2014 uudestaan hakijalle oikealla muutoksenhakuohjauksella.

Pyynnön kohteena ollut asiakirja oli julkaistu tilakeskuksen julkisilla verkkosivuilla 8.7.2014. Asiasta oli ilmoitettu asiakirjapyynnön esittäjälle samana päivänä sähköpostilla.

Esittelijän perustelut

Oikaistavaksi vaadittu päätös

Tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätös on annettu 12.6.2014 ja viranhaltijan päätöstä koskeva pöytäkirjanote oli lähetetty asianosaiselle kirjeitse 13.6.2014. Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 24.6.2014 ja se on näin ollen saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetussa määräajassa. Oikaisuvaatimus on päätösehdotuksen liitteessä 1 (yksi).

Viranhaltijan päätös on lähetetty asianosaiselle kirjeitse uudestaan 11.9.2014 siten, että päätökseen on liitetty ohjeet hallintovalituksen tekemistä varten ja päätöksen saatteessa asianosaiselle on selostettu hallintolain 49 §:ssä säädetyn valitusosoituksen korjaamisen vaikutukset päätöksen valitusaikaan.

Muutoksenhaku viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia koskevissa asioissa

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (laki 21.5.1999/621, jälj. ”julkisuuslaki”) 14 §:n mukaan viranomaisen asiakirjan antamisesta päättää se viranomainen, jonka hallussa asiakirja on, jollei 15 §:n 3 momentissa tai muualla laissa toisin säädetä. Tiedon asiakirjan sisällöstä antaa se viranomaisen henkilöstöön kuuluva, jolle viranomainen on tämän tehtävän määrännyt tai jolle se hänen asemansa ja tehtäviensä vuoksi muuten kuuluu.

Julkisuuslain 33 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen päätökseen julkisuuslakia koskevissa asioissa saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Muutoin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.



16.10.2014

Hallintolain 49 §:n 1 momentin mukaan jos valitusosoitusta ei ole annettu tai päätöksessä on virheellisesti ilmoitettu, ettei siihen saa hakea muutosta valittamalla, viranomaisen on annettava uusi lainmukainen valitusosoitus. Saman pykälän 3 momentin mukaan valitusaika alkaa kulua uuden valitusosoituksen tiedoksiannosta.

Oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättäminen

Asiassa, jota oikaisuvaatimus koskee, on ollut kyse viranomaiselle toimitetun asiakirjan julkiseksi tulon ajankohdasta sekä siitä, kuuluvatko viranomaisen toimeksiannosta tälle toimitetut luonnosasiakirjat julkisuuslain soveltamisalaan. Viranhaltijan päätös on näin ollen koskenut julkisuuslain soveltamista viranomaiselle esitetyn asiakirjapyynnön johdosta.

Julkisuuslaissa säädetty muutoksenhakekeino syrjäyttää kuntalain mukaisen muutoksenhaun. Täten julkisuuslakia koskevissa viranomaisen päätöksissä kuntalaissa säädetty oikaisuvaatimus- tai otto-oikeusmenettelyt eivät tule sovellettaviksi.

Kiinteistölautakunnalla ei edellä esitetyin perustein ole laissa säädettyä toimivaltaa käsitellä hakijan oikaisuvaatimusta. Näin ollen esittelijä esittää, että hakijan kiinteistölautakunnalle osoittama oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta.

Hallintolain 34 §:n mukainen asianosaisen kuuleminen asiassa ei ole tarpeen, kun vaatimus jätetään tutkimatta (HallintoL 34 § 2 mom. 1 kohta).

Lopuksi

Esittelijä toteaa lopuksi, että opetusvirasto on tiedottanut 3.10.2014, että se jatkaa keväällä kesken jäänyttä palveluverkkotarkastelua Suutarila-Tapanilan alueella, johon myös Tapanilan ala-aste kuuluu. Nyt alkanutta tarkastelua varten opetusvirasto ja tilakeskus ovat valmistelleet yhteistyössä verkkosivuston, jossa kaikki koulujen kuntotietoa koskeva julkinen materiaali on koottu ja julkaistu heti kouluverkkotarkastelun alkuvaiheessa:
<http://www.hel.fi/www/opev/fi/palveluverkko/pol-palveluverkko/tapanila-suutarila/koulurakennukset>

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 31078024
[heli.hietala\(a\)hel.fi](mailto:heli.hietala(a)hel.fi)



Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Otteet

Ote
Asianosainen

Tilakeskus

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kiinteistöpäällikkö 12.06.2014 § 2



§ 499

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kahden opetustoimintaa palvelevan tontin vuokrausperusteiden määrittämiseksi (Meilahti, 15520/8 ja 14)

HEL 2014-011993 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 495, Töölöntullinkatu 4 ja 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontit 15520/8 ja 14 (kiinteistötunnus 91-15-520-8 ja 91-15-520-14, osoite Töölöntullinkatu 4 ja 6) 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Opetustoimintaa palvelevien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron suuruista neliömetrihintaa.

2

Vuokraa peritään tonttien toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

3

Muuten noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 10481

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Markkinointi-instituutin
kannatusyhdistys ry
Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Markkinointi-instituutin Meilahden opetustilat sijaitsevat kahdella tontilla, joiden nykyiset maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015. Vuokralainen haluaa jatkaa toimintaansa nykyisissä tiloissaan.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että tonttien vuokrausta jatkettaisiin 31.12.2065 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry on hakenut uutta pitkäaikaista maanvuokrausta tonteille 15520/8 ja 14. Hakemuksessaan yhdistys pyytää tonttiosastoa jatkamaan vuokrasopimusta 50 vuodella.

Markkinointi-instituutti haluaa jatkaa koulutustoimintaa nykyisissä tiloissaan. Opetustoiminnan pitkälle ulottuvien suunnitelmien vuoksi vuokrasopimuksen jatkamisesta on tehty hakemus tonttiosastolle hyvissä ajoin.

Nykyiset vuokrasopimukset

Tontit 15520/8 ja 14 on vuokrattu ajalle 1.7.1959 - 31.12.2015. Tonttien vuokralainen on Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry (y-tunnus 0201689-0).

Vuonna 2014 tontin 8 vuosivuokra on 13 227,64 euroa ja tontin 14 vuosivuokra on 28 279,79 euroa.

Markkinointi-instituutin toiminta

Markkinointi-instituutti on erikoisoppilaitos, joka tarjoaa monipuolista aikuiskoulutusta sekä yrityksille että yksityisille henkilöille. Vuosittain opiskelijoita on noin 4 200. Instituutilla on toimipiste Helsingin lisäksi Oulussa. Tällä hetkellä opetusta annetaan yli 30 eri tutkintoon.

Töölön tonteilla sijaitsee opetustilojen lisäksi instituutin toimistotiloja. Oman käytön ohella instituutti vuokraa tiloja ulkopuolisille opetuskäyttöä varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot



Tonteilla 15520/8 ja 14 on voimassa asemakaavan muutos nro 10481, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.1997 ja tullut voimaan 11.3.1998.

Tontit kuuluvat opetustoimintaa palvelevien kortteleiden (YO) alueeseen.

Tontin 8 rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja tontille on rakennettu 3 320 k-m². Tontin 14 rakennusoikeus on 5 500 k-m² ja sille on rakennettu 3 822 k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan 50 vuotta, vuoden 2065 loppuun saakka.

Vuokran määrä

Meilahden opetustoiminnan tonteille 15520/8 ja 14 esitettävien vuokrauserusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 21 euroa. Hintatasossa 08/2014 (ind. 19,09) tonttien kerrosneliömetrihintaa on noin 400 euroa.

Vertailutietona voidaan mainita, että kaupunginhallitus päätti 3.5.2010 (§ 576) tehdä Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa maankäyttösopimuksen Meilahden YOT-tontista 15529/5 (Haartmaninkatu 3). Aluejärjestelyissä tontin rakennusoikeuden osalta on käytetty hintaa 350 euroa/k-m².

Esitettyä uutta vuokrahintaa (400 euroa/k-m²) voidaan pitää perusteltuna ottaen huomioon tontin käyttö koulutus- ja toimistotiloina.

Tonttien vuosivuokrat esitetyllä uudella vuokrahinnalla tällä hetkellä olisivat seuraavat:

Tontti 15520/8: noin 66 500 euroa

Tontti 15520/14: noin 76 500 euroa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet



1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 10481

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Markkinointi-instituutin
kannatusyhdistys ry
Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Esitysteksti



§ 500

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Katajanokan autopaikkatontin (LPA) 8189/4 varaamiseksi YIT Rakennus Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten (Katajanokka, tontti 8189/4)

HEL 2014-009904 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 63/672498, Katajanokanlaituri 13, Kanavakatu 4

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä sekä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa että myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.

2

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon tontilla olemassa olevat säiliöt, tunnelit, laitteet, rakenteet, polttoaineen jakeluasema vuokrasopimuksineen ja muut vastaavat sekä tontille sijoitettavaksi suunnitellut Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.

Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioimaan edellä mainitut säiliöt, ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen sekä yhteen sovittamaan toimitilasuunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.



Varauksensaaja on edelleen velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan hankkeensa niin, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa ympäröiville kiinteistöille.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

5

Hankkeen suunnittelu ja rakennettavuuden selvittäminen on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, Helsingin sataman, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kiinteistövirastolla on oikeus toimitilahankkeen edistämiseksi osoittaa käyttäjä tontille tulevaan toimitilarakennukseen.

Suunnittelussa tulee noudattaa rakennusviraston laatimia yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeita (1.10.2013, liite 7).

6

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

7

Hankkeelle varatun tontin luovuttaminen edellyttää, että sitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää



tällöin sopimukseen kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasiiteenluonteiset ehdot.

9

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Varausaikana neuvotellaan tontin myyntiä koskeva esisopimus, joka on allekirjoitettava ennen pysäköintilaitoksen rakentamista.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja muut luvat.

11

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tontilta alueita voimassa olevan kaavan mukaisiin ja muihin väliaikaistarkoituksiin.

12

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi ja tonttia ei voida luovuttaa varauksensaajalle.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

(S0108-97)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Voimassa oleva asemakaava



4	Varauspääätös
5	OAS
6	Pysäköintilaitos
7	Maanallerakentamishoje

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Varauksensaaja
KSV

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

YIT Rakennus Oy (jäljempänä YIT) on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta jo kymmenen vuoden ajan. Maanalaiset alueet ovat olleet varattuna YIT:lle kaupungin päätöksin ja kiinteistönomistajien suostumuksin vuodesta 2008 lähtien.

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuutostyö on käynnistynyt syksyllä 2014. Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti haasteellisimmaksi asiaksi on noussut ajoyhteyksien sijoittaminen. Sijaintia on haettu yhteistyössä alueen kiinteistönomistajien, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Tarkastelluista vaihtoehtoista on pitkän kaavallisen neuvotteluprosessin lopputuloksena valikoitunut nykyiselle LPA-tontille 8189/4 sijoittuva sisään- ja ulosajo. Tämä on todettu kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parhaiten hyväksyttäväksi ratkaisuksi.

Hakemus

YIT toteaa varaushakemuksessaan (24.6.2014), että yhtiö on kaupungin kiinteistötoimen pyynnöstä selvittänyt kaupungin omistaman LPA-tontin 8189/4 maankäyttöä ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien integrointia tulevaan talonrakentamiseen.

YIT on kiinnostunut kehittämään autopaikkatontin maanpäällistä rakentamista ja hakemaan kaavamuutosta. Tulevista toiminnoista on tarkasteltu hybridimallia, jossa olisi liiketiloja, pääkonttori/toimitiloja mahdollisesti yksityiseen ja julkiseen käyttöön. Myös erilaiset hotellikonseptit ovat potentiaalisia kehityssuuntia.



16.10.2014

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on aloitettu elokuussa 2014 neuvottelut asemakaavan muuttamisesta.

Edellä olevan perusteella YIT hakee suunnitteluvarausta 31.12.2016 saakka.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä nro 2.

Varattavaksi esitettävä tontti

Voimassa olevan asemakaavan nro 9146 (lainvoimainen 28.11.1986) mukaan Katajanokan tontti 8189/4 kuuluu autopaikkojen kortteli-alueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 928 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.1987.

Kopio asemakaavakartasta on esityslistan liitteenä nro 3.

LPA-tontista on vuokrattu 1.9.1998 lukien noin 1 426 m²:n suuruinen alue (kaavamerkintä lj) Neste Markkinointi Oy:lle huolto- ja polttoaineiden jakeluasemaa varten ja tällä hetkellä vuokraus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin. Kaavan mukainen huoltoasemarakennuksen kerrosala on 130 k-m². Tontilla on polttoaineen jakeluasema, autopesula ja pysäköintipaikkoja.

Loppuosa LPA-tontista on Helsingin sataman hallinnassa ja sillä sijaitsevat satamatoimintaa palveleva valvomorakennus (ev) sekä tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö (mas) ja siihen liittyvät maanalaiset tilat (ma).

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva varaus ja kaavamuutos

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2010 (165 §) varata YIT Rakennus Oy:lle, Helsingin Messut Oy:lle (Wanha Satama), Suomen Messut Osuuskunnalle, Kiinteistö Oy Helsingin Satamakatu 3:lle (Keskon Eläke-kassa), Kiinteistö Oy Helsingin Ankkurikatu 5:lle (Keskon Eläkekassa) ja Norgani Finland Holding Oy:lle (Marina Congress Center Helsinki ja Scandic Hotel Grand Marina Helsinki) Katajanokan maanalaisten pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten noin 37 516 m²:n suuruisen maanalaisten määräalan 31.12.2011 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan 1.12.2011 (627 §), 19.12.2012 (709 §) ja 28.11.2013 (604 §) tekemin päätösin YIT Rakennus Oy:lle 31.12.2014 saakka siten, että maanalaisten määräalan suuruus on noin 50 400 m² ja muutoin kaupunginhallituksen 8.2.2010 (165 §) päättämin ehdoin. Voimassa oleva lautakunnan varauspätös on liitteenä nro 4.



Maanalainen pysäköintilaitos, johon rakennettaisiin 500 autopaikkaa yhteen kerrokseen ensisijaisesti lähialueen yritysten ja asukkaiden käyttöön, sijoittuisi kaupungin omistamien alueiden lisäksi eräille muille kiinteistöille. YIT on hankkinut mainittujen kiinteistöjen omistajien suostumukset selvittää ja suunnitella sekä hakea asemakaavan muutosta.

YIT on hakenut (21.12.2011) maanalaista pysäköintilaitosta koskevaa asemakaavan muutosta ja kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt kaavamuutostyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.9.2014) on ollut esillä ja kaavaehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014. OAS on esityslistan liitteenä nro 5 ja kartta liitteenä 6.

Pysäköintilaitoksen sisäänajorampin monia sijaintivaihtoehtoja on tutkittu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Monet vaihtoehdot ovat osoittautuneet mahdottomiksi toteuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa, joten ainoaksi toteuttamiskelpoiseksi vaihtoehdoksi on jäänyt rampin sijoittaminen varattavalle tontille.

Tontin 8189/4 varausesitys

Esittelijä toteaa, että tontin 8189/4 varausesityksestä on neuvoteltu YIT:n ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 8189/4 varattaisiin YIT:lle toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä.

YIT:llä on Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen kaavamuutoksen hakijana ja sen suunnittelijana ja toteuttajana parhaat edellytykset suunnitella myös kaupungin omistaman tontin 8189/4 maankäyttöä ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien integrointia tulevaan talonrakentamiseen.

Varausehdot

Varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi päätösehdotuksesta ilmenevät tontin suunnittelua ja toteutusta koskevat keskeiset ehdot.

Näiden mukaan YIT:n tulee erityisesti huomioida, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin haastava ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon tontilla olemassa olevat säiliöt, tunnelit, laitteet, rakenteet ja muut vastaavat sekä tontille sijoitettavaksi suunnitellut Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.



16.10.2014

Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioimaan edellä mainitut säiliöt, ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksinen sekä yhteen sovittamaan suunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti tultaisiin luovuttamaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

Suunnitteluvaraus olisi voimassa 31.12.2016 saakka muutoin päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Voimassa oleva asemakaava
- 4 Varauspäätös
- 5 OAS
- 6 Pysäköintilaitos
- 7 Maanallerakentamisohje

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varauksensaaja
KSV

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 501

Asunto Oy Helsingin Jaalanhovin oikaisuvaatimus maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen hylkäävästä kiinteistölautakunnan päätöksestä (Länsisatama, Ruoholahti, tontti 20019/3)

HEL 2014-004400 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Selkämerenpolku 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20019 tontin 3 (91-20-19-3, os. Selkämerenpolku 4, pinta-ala 1 747 m²) vuokralaisena olevan Asunto Oy Helsingin Jaalanhovin oikaisuvaatimuksen maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen hylkäävästä kiinteistölautakunnan 27.5.2014 (309 §) tekemästä päätöksestä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiön maanvuokran alennushakemus, 4.3.2014
- 2 Oikaisuvaatimus, 17.6.2014

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Länsisatamaprojekti

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



16.10.2014

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Jaalanhovi (jäljempänä ”yhtiö”) on Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20019 tontin 3 (91-20-19-3, os. Selkämerenpolku 4, pinta-ala 1 747 m²) vuokralaisena toimittanut Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle osoitetun 4.3.2014 päivätyn hakemuksen.

Hakemuksessaan yhtiö esitti, että sen hallinnoiman tontin 20019/3 maanvuokraa alennettaisiin Helsingin kaupungin työautovarikon (ns. Staran varikko) kalliolouhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamien päivittäisten ja jatkuvien haittojen perusteella sekä rakennuksen arvoa ja asumisviihtyvyyttä rakennusaikaisesti sekä pysyvästi alentavien Selkämerenpuiston muutostöiden perusteella.

Yhtiö katsoi, että tilanne on räjäytystöiden ja Selkämerenpuiston rakentamisen aiheuttamien haittojen osalta verrannollinen Hitas-hankkeiden alkutaipaleen tontinvuokran alennukseen (ns. alkuvuosialennus). Yhtiön mukaan sen asukkaat ovat uudelleen joutuneet keskelle rakennustoimintaa, josta aiheutuu selkeää asumis- ja muuta haittaa, joiden syntymiseen ei ole voinut vaikuttaa. Yhtiön mukaan tilanne on vallinnut siitä lähtien, kun Helsingin kaupungin työautovarikon (ns. Staran varikko) räjäytystyöt alkoivat kesällä 2013, mikä tulisi ottaa huomioon takautuvasti maanvuokran alennusta määritettäessä.

Yhtiö esitti maanvuokran alentamista seuraavasti:

- Takautuvasti vuoden 2013 rakentamisaikaisten haittojen osalta, yhteensä puolelta vuodelta 25 %:lla eli 9 442,34 eurolla.
- Räjäytystöiden ja maanrakentamisen ollessa käynnissä vuosina 2014 - 2016 rakennusaikaisista haitoista 25 %:n alennus vuosivuokrasta kultakin vuodelta.
- Muutostöistä kiinteistölle aiheutuvan pysyvän haitan ja arvonalennuksen osalta vuodesta 2016 eteenpäin pysyvästi 15 %:lla indeksillä tarkistetusta täydestä vuosivuokrasta.

Yhtiön maanvuokran alennushakemus on esityslistan liitteenä 1.

Oikaisuvaatimus

Yhtiö on tehnyt jäljempänä mainitusta kiinteistölautakunnan 27.5.2014 (309 §) päätöksestä oikaisuvaatimuksen 17.6.2014 päivätyllä Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle osoitetulla kirjelmällä.

Oikaisuvaatimuksessaan yhtiö esittää, että kiinteistölautakunnan tekemää päätöstä oikaistaisiin siten, että sille myönnetään Helsingin kaupungin työautovarikon ja muiden maanalaisten tilojen kalliolouhinta-



ja räjäytystöiden aiheuttamien päivittäisten ja jatkuvien haittojen perusteella sekä rakennuksen arvoa ja asumisviihtyvyyttä rakennusaikaisesti sekä pysyvästi alentavan Selkämerenpuiston muutostyön perusteella alennusta maanvuokrasta seuraavasti:

- Takautuvasti vuoden 2013 rakentamisaikaisten haittojen osalta, yhteensä puolelta vuodelta 25 %:lla eli 9 442,34 eurolla.
- Räjäytystöiden ja maanrakentamisen ollessa käynnissä vuosina 2014 - 2016 rakennusaikaisista haitoista 25 %:n alennus vuosivuokrasta kultakin vuodelta.
- Muutostöistä kiinteistölle aiheutuvan pysyvän haitan ja arvonalennuksen osalta vuodesta 2016 eteenpäin pysyvästi 15 %:lla indeksillä tarkistetusta täydestä vuosivuokrasta.

Näin ollen yhtiö esittää, että mainittua kiinteistölautakunnan päätöstä tulisi oikaista niin, että sen 4.3.2014 lähettämässä hakemuksessa esittämät maanvuokran alennukset myönnettäisiin täysimääräisenä.

Oikaistavaksi vaadittu päätös

Kiinteistölautakunta päätti 27.5.2014 (309 §) päätöksen perusteluosassa mainituin perustein ensinnäkin, ettei Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20019 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-20-19-3, os. Selkämerenpolku 4, pinta-ala 1 747 m²) vuokralaisena olevan Asunto Oy Helsingin Jaalanhovin maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen johdosta ole aihetta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin tai muihin toimenpiteisiin. Toiseksi lautakunta päätti, että Asunto Oy Helsingin Jaalanhovin maanvuokran alentamisen edellytyksiä voitaneen arvioida uudelleen siltä osin kuin kysymys on Selkämerenpuiston rakentamisesta aiheutuvasta haitasta johtuvasta määräaikaisesta maanvuokran alennuksesta, kun Selkämerenpuiston maanrakennustyöt on saatu päätökseen ja edellyttäen lisäksi, että Asunto Oy Helsingin Jaalanhovi toimittaa kiinteistölautakunnalle erillisen asiaa koskevan hakemuksen.

Oikaisuvaatimuksen perusteet pääpiirteittäin

Oikaisuvaatimuksen tehnyt yhtiö on esittänyt vaatimuksilleen seuraavat pääasialliset perusteet:

- Yhtiön mukaan sen kärsimää haittaa ei voida kestoaltaan tai määrältään pitää tavanomaisena rakentamisesta aiheutuvana haittana, koska kyseessä on kokonaisen viereisen kaupunginosan eikä vain muutaman rakennuksen rakentaminen. Yhtiön tontti on ollut ja on



edelleen Jätkäsaaren rakennustöiden vaikutuspiirissä ja se sijaitsee suoraan räjäytettävän luolaston yläpuolella.

- Yhtiön mukaan maanvuokran ns. alkuvuosialennuksen myöntämisen pääasiallisena perusteena ei voi olla yksinomaan alueiden rakentamisen keskeneräisyys ja tästä aiheutuva haitta, vaan olennaista olisi vahingonkärsijän näkökulmasta kiinnittää huomiota erityisesti aiheutuneeseen melu-, värinä- pöly- ja muuhun haittaan. Toisaalta keskeneräisyysnäkökohdat ilmenevät yhtiön näkökulmasta siten, että yhtiön asukkaiden pysäköintialue tontin eteläpäädyssä on poistettu asukkaiden käytöstä, jolloin korvaavat autopaikat on jouduttu järjestämään useiden satojen metrien päästä.

- Yhtiön mukaan alueen liikennejärjestelyt vaikuttavat tulevaisuudessa siihen erityisesti, koska louhittavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteydet toteutetaan Välimerenkadulta juuri yhtiön hallinnoiman tontin kohdalta.

- Yhtiön mukaan Selkämerenpuiston valmistelevat rakennustyöt ovat jo alkaneet 2013 kallioperätutkimuksin ja keskeneräiseksi jätetyn muurin rakentamisena ja kokonaisuudessaan työt jatkuvat ainakin vuoteen 2016 asti. Näin ollen maanvuokran alentamisen edellytysten arviointia ei tulisi lykätä Selkämerenpuiston valmistumiseen saakka.

- Yhtiön mukaan sen hallinnoima tontti ei tosiasiallisesti sijaitse Jätkäsaaren ns. aloitusalueen ulkopuolella, koska Selkämerenpuiston suunnitelmat ja rakentaminen ulottuvat yhtiön eteläpähän ja jatkuvat siitä eteenpäin (pohjoiseen) Selkämerenpuiston uudelleenrakentamisena. Edelleen tätä näkemystä voidaan perustella siitä näkökulmasta, että tällä hetkellä keskeneräiset puistotyöt näyttäytyvät maannoston edellyttäminä kolhoina betonirakenteina, viereisen Asunto Oy Helsingin Maltan keskeneräisenä päätyseinänä, käytöstä poistettuna parkkipaikkana, maansiirtokoneina, rakennustyömaa-aitoina ja parakkeina.

- Yhtiö on lisäksi varannut oikeuden toimittaa jälkikäteen, mutta ennen asian ratkaisua ja käsittelyä Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arviokirjan mm. puistorakennustöiden vaikutuksesta yhtiön huoneistojen arvoon.

Oikaisuvaatimuksen perustelut ilmenevät kokonaisuudessaan oikaisuvaatimus kirjelmästä, joka on esityslistan liitteenä 2.

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain 89 §:n mukaan kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi



16.10.2014

tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä asianosainen tai kunnan jäsen (KuntaL 92 §).

Oikaisuvaatimuksen muodolliset edellytykset

Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaiselle lähetetään päätöstä koskeva pöytäkirjanote oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen erikseen tiedoksi kirjeellä. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä (KuntaL 95 §). Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun määräaikaa laskettaessa (MääräaikaL 2 §).

Kiinteistölautakunnan päätöksen 27.5.2014 (309 §) pöytäkirjanote on lähetetty yhtiölle 19.6.2014. Oikaisuvaatimus on toimitettu kirjeitse Helsingin kaupungin kirjaamoon jo 18.6.2014. Näin ollen yhtiön on täytynyt saada tieto kiinteistölautakunnan päätöksestä 27.5.2014 (309 §) muuta kautta, luultavimmin kiinteistöviraston internet-sivuilta. Joka tapauksessa oikaisuvaatimuksen voidaan katsoa saapuneen perille määräajassa.

Katselmuksen suorittaminen yhtiön hallinnoimalla tontilla

Kiinteistövirasto on suorittanut katselmuksen yhtiön hallinnoimalla tontilla ja sen lähiympäristössä 16.9.2014. Katselmusmateriaalista voidaan todeta, että suunnitellut Selkämerenpuiston muutos- ja parannustyöt eivät vielä ole varsinaisesti alkaneet. Tällä hetkellä Selkämerenpuisto näyttää viihtyisältä viheralueelta kallioineen ja nurmikenttineen. Puiston läpi yhtiön tontin länsipuolelta kulkee kevyen liikenteen kulkuyhteys. Yhtiön tontin eteläpuolinen pysäköintialue on siistissä kunnossa eikä sielläkään ole aloitettu varsinaisia maanrakennus- tai muita töitä, vaikka näköalaa hallitsevat osittain myös työmaa-aita ja -parakit. Yhtiön tontin pohjoispuoli rajautuu rakennettuun Ruoholahteen ja yhtiön itäpuoli on rakennettua korttelin sisäpihaa. Rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta saadun tiedon mukaan tänä vuonna käynnissä ovat olleet Selkämerenpuiston kentän peruskorjaustyöt, mikä ilmenee myös katselmusmateriaalista. Viime vuonna As Oy Helsingin Maltan viereen rakennettiin tukimuuri, joka palvelee osittain myös Selkämerenpuiston tulevaa rakentamista.

Kokonaisuutena arvioiden esittelijä toteaa, että yhtiön tontin lähiympäristö on varsin siistissä kunnossa, eikä siellä ole aloitettu varsinaisesti Selkämerenpuiston rakentamiseen liittyviä muutos- ja parannustöitä.



16.10.2014

Katselmusmateriaali on esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Esittelijä toteaa, että arvioitaessa mahdollisen maanvuokran alentamisen edellytyksiä tulisi ensisijaisesti tarkastella maanvuokralain (29.4.1966/258) asiaa koskevia säännöksiä. Maanvuokralakia sovelletaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan. Maanvuokralain 1 luvun 15.3 §:n ja 16.1 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee.

Esittelijä katsoo, että Jätkäsaaren uuden asuinalueen rakentamisesta sekä työautovarikon räjäytystöistä on mitä ilmeisimmin aiheutunut yhtiölle melu-, värinä- ja muuta haittaa. Edelleen Selkämerenpuiston tähän mennessä suoritetuista rakennustöistä sekä autopaikkojen uudelleen järjestelyistä on aiheutunut yhtiölle vastaavantyyppistä ja muunlaista haittaa. Esittelijä katsoo kuitenkin, että tätä voidaan kaupunkimaisessa ympäristössä pitää melko tavanomaisena rakentamisesta aiheutuvana haittana, jonka voidaan katsoa kuuluvan normaalin sietämisvelvollisuuden piiriin. Pääkaupunkiseudulla Länsimetron toteuttamiseen liittyvät louhinta- ja muut rakennustyöt muodostavat esimerkin tilanteesta, jossa niiden vaikutuspiirissä olevat kiinteistöt ovat joutuneet sopeutumaan räjäytys- ja louhintatöiden aiheuttamaan melu- värinä- ja muuhun haittaan.

Esittelijän mukaan edellä mainittu Jätkäsaaren uuden asuinalueen rakentaminen ja työautovarikon räjäytystyöt sekä niistä aiheutuneet melu-, värinä- ja muut haitat sekä Selkämerenpuiston rakennustyöt ja autopaikkojen uudelleen järjestelyt eivät ole kuitenkaan olennaisesti voineet vaikuttaa yhtiön vuokra-alueen käyttömahdollisuuteen. Edellä mainituista häiriötekijöistä huolimatta vuokra-alueella on edelleen ollut mahdollista käyttää sen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asumiseen ja muuhun siihen liittyvään käyttöön. Asiassa ei ole tullut ilmi, että yhtiön asuntoja olisi jouduttu esimerkiksi asettamaan käyttökieltoon, tai että niiden käyttöä olisi täytynyt muulla tavoin rajoittaa juuri rakentamisen ja siitä aiheutuneen melu-, värinä- tai muun haitan vuoksi. Edellä mainitun perusteiden esittelijä katsoo, ettei laissa mainittu olennaisuus-kriteeri tässä tapauksessa täyty, ja näin ollen ei ole olemassa suoraan laista johtuvia perusteita maanvuokran alentamiseksi. Lopuksi esittelijä toteaa, että räjäytystöistä asumiselle ja/tai kiinteistölle aiheutuneiden



haittojen ja vahinkojen korvaamista tulisi vaatia yhtiön tontin läheisyydessä toimivilta urakoitsijoilta ja/tai rakennuttajilta, eikä vuokranantajalta. Näin on mitä ilmeisimmin toimittu juuri yhtiön mainitsemissa Asunto Oy Helsingin Pronssikallion tapauksessa, sillä kyseessä on yksityisessä omistuksessa oleva tontti, ei kaupungin vuokratontti.

Yhtiö on hakemuksessaan ja tekemässään oikaisuvaatimuksessa ilmoittanut, että sen tilanne on räjäytystöiden ja Selkämerenpuiston rakentamisen aiheuttamien haittojen osalta verrannollinen Hitas-hankkeiden alkutaipaleen tontinvuokran alennukseen (ns. alkuvuosialennus). Yhtiö ja sen asukkaat ovat uudelleen joutuneet keskelle rakennustoimintaa, josta aiheutuu selkeää asumishaittaa ja pysyväisluonteista haittaa, joiden syntymiseen ei ole voinut vaikuttaa. Yhtiön mukaan tilanne on vallinnut siitä lähtien, kun Helsingin kaupungin työautovarikon (ns. Staran varikko) räjäytystyöt alkoivat kesällä 2013, mikä tulisi ottaa huomioon takautuvasti maanvuokran alennusta määritettäessä. Todettakoon, että yhtiölle on jo aikoinaan myönnetty tontin maanvuokran alkuvuosialennus. Yhtiön tontin vuosivuokrasta kannettiin 31.12.2000 saakka kulloinkin 60 %.

Helsingin kaupunki on myöntänyt Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) asuinkerrostalotonteille (AK ja AKS) maanvuokran ns. alkuvuosialennuksen, joka on valtion tukemilla tonteilla 30 % ja vapaarahoitteisilla tonteilla 20 % tontin vuosittaisesta maanvuokrasta. Alkuvuosialennuksen mukaista tarkistettua vuokraa peritään enintään noin viideltä vuodelta riippuen tontin vuokrauksen ajankohdasta.

Yhtiö on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt, että maanvuokran ns. alkuvuosialennuksen myöntämisen pääasiallisena perusteena ei voi olla yksinomaan alueiden rakentamisen keskeneräisyys ja tästä aiheutuva haitta, vaan olennaista olisi vahingonkärsijän näkökulmasta kiinnittää huomiota erityisesti aiheutuneeseen melu-, tärinä- pöly- ja muuhun haittaan. Esittelijä toteaa, että alkuvuosialennuksen tarkoituksena on ensisijaisesti hyvittää tontin vuokralaiselle Jätkäsaaren alueen rakentamisen keskeneräisyydestä, kuten katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden keskeneräisyydestä, kortteleiden sisäpihojen ja ympäröivien kiinteistöjen keskeneräisyydestä sekä palvelujen puutteellisesta saatavuudesta asumisen viihtyvyydelle aiheutuvaa haittaa. Rakentamisesta johtuvaa melu-, tärinä-, pöly- ja muuta haittaa esiintyy varsin usein kaupunkimaisessa yhdyskuntarakenteessa, eikä mainituissa tilanteissa ole myönnetty maanvuokran alkuvuosialennuksia tai muita alennuksia. Näin ollen alkuvuosialennusta suurin piirtein vastaavan alennuksen myöntäminen yksinomaan melu-, tärinä- ym. haittojen vuoksi ei ole perusteltua, joten



yhtiölle ei tulisi myöntää takautuvaa maanvuokran alennusta vuoden 2013 rakentamisaikaisten haittojen osalta.

Yhtiö on hakemuksessaan ja tekemässään oikaisuvaatimuksessa ilmoittanut, että räjäytystöiden ja Selkämerenpuiston maanrakennustöiden vuoksi ja niiden ollessa käynnissä sille tulisi myöntää vuosilta 2014 - 2016 rakennusaikaisista haitoista 25 %:n alennus tontin vuosivuokrasta kultakin vuodelta. Esittelijän mukaan yhtiön tontin sijainti on osittain verrannollinen niiden Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen tonttien sijaintiin, joille on myönnetty maanvuokran ns. alkuvuosialennus. Puistorakentaminen tulee tapahtumaan yhtiön tonttiin nähden kahdella suunnalla, sen etelä- ja länsipuolella. Yhtiön korttelin sisäpihalla ja sen pohjoispuolella ei ole tarkoitus tehdä rakennustöitä. Todettakoon kuitenkin, että yhtiön tontti sijaitsee Jätkäsaaren aloitusalueen ulkopuolella rajautuen osittain rakennettuun ns. vanhaan Ruoholahteen, joten tontin tilannetta ei sijainnin osalta voida täysin verrata Jätkäsaaren ns. aloitusalueen uusien rakennettavien tonttien tilanteeseen, jotka sijaitsevat lähes poikkeuksetta keskellä rakennustyömaata ja joilla rakentaminen tapahtuu useassa tapauksessa tontin jokaiselta suunnalta. Keskeneräisyysnäkökohdat korostuvat kyseisillä tonteilla paljon voimakkaammin kuin yhtiön tontilla.

Kiinteistöviraston tonttiosaston suorittaman katselmuksen perusteella voidaan todeta, että tällä hetkellä Selkämerenpuiston suunnitellut muutos- ja parannustyöt eivät vielä ole varsinaisesti alkaneet. Selkämerenpuisto näyttää pääosin viihtyisältä viheralueelta kallioineen ja nurmikenttineen. Puiston läpi yhtiön tontin länsipuolelta kulkee kevyen liikenteen kulkuyhteys. Yhtiön tontin eteläpuolinen pysäköintialue on siistissä kunnossa eikä sielläkään ole aloitettu varsinaisia maanrakennus- tai muita töitä, vaikka näköalaa hallitsevat osittain myös työmaa-aita ja -parakit. Esittelijä katsoo, että yhtiön tontin eteläpäädyn pysäköintialueen vapauttamisesta ja korvaavien autopaikkojen järjestämisestä on aiheutunut lisäharmia yhtiön asukkaille, kun korvaavat autopaikat on jouduttu järjestämään kauempaa, yhtiön mukaan useiden satojen metrien päästä. Tämä ei kuitenkaan varsinaisesti liity alueen rakentamisen keskeneräisyyteen, vaan asemakaavan muutoksen nro 11770 toteuttamiseen ja olennaista on, että korvaavat autopaikat on joka tapauksessa pystytty järjestämään.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että yhtiön tontin tilanne ei tällä hetkellä ole katu- ja puistorakentamisen tai kortteleiden sisäpihojen ja ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen keskeneräisyyden osalta lainkaan verrannollinen Jätkäsaaren aloitusalueen tonttien tilanteeseen, joille on myönnetty maanvuokran



16.10.2014

alkuvuosialennus. Näin ollen yhtiölle ei tulisi myöntää maanvuokran alennusta räjäytystöiden ja maanrakentamistöiden perusteella vuosina 2014 - 2016. Esittelijä toteaa kuitenkin, että Selkämerenpuiston maanrakennustöiden varsinaisesti alettua yhtiön maanvuokran alentamisen edellytyksiä voitaneen arvioida uudelleen, mikäli yhtiö toimittaa asiasta erillisen kirjallisen hakemuksen kiinteistölautakunnalle.

Lopuksi yhtiö esittää hakemuksessaan ja oikaisuvaatimuksessaan, että Selkämerenpuiston rakentamis- ja muutostöistä aiheutuu yhtiölle pysyvää haittaa, joka tulee olennaisesti alentamaan asumisviihtyvyyttä yhtiön rakennuksessa ja alentamaan sen alimman kerroksen huoneistojen arvoa. Em. muutostöistä kiinteistölle aiheutuvan pysyvän haitan ja arvonalennuksen johdosta yhtiö esittää, että vuodesta 2016 eteenpäin sen hallinnoiman tontin vuosittaisesta maanvuokrasta myönnettäisiin pysyvä 15 %:n alennus. Oikaisuvaatimuksessaan yhtiö esittää lisäksi, että alueen liikennejärjestelyt vaikuttavat tulevaisuudessa siihen erityisesti, koska louhittavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteydet toteutetaan Välimerenkadulta juuri yhtiön hallinnoiman tontin kohdalta. Edelleen yhtiö on oikaisuvaatimuksessa varannut oikeuden toimittaa jälkikäteen, mutta ennen asian ratkaisua ja käsittelyä Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arviokirjan mm. puistorakennustöiden vaikutuksesta yhtiön huoneistojen arvoon.

Tonttiosasto on tiedustellut yhtiön isännöitsijältä yhtiön halukkuutta em. arviokirjan esittämiseen. Yhtiön isännöitsijä on 1.9.2014 lähettämässään sähköpostissa ilmoittanut, että Asunto Oy Helsingin Jaalanhovi jättää asian päätettäväksi, eikä tässä vaiheessa käytä varaamaansa oikeutta arviokirjan toimittamiseen.

Esittelijän mielestä yhtiön väite siitä, että muutostöistä aiheutuisi sille pysyvää haittaa ja arvonalennusta on subjektiivinen ja perustuu lähtökohtaisesti väärille olettamille. Selkämerenpuiston rakentamis- ja muutostyöt ovat puiston perusparantamista ja osittaista alueen toimintojen muuttamista pysäköintialueesta puistoalueeksi. Nämä työt perustuvat asemakaavan muutokseen nro 11770 ja sen perusteella laadittuihin tarkentaviin hankesuunnitelmiin. Aivan perustellusti voidaan argumentoida, että töiden valmistuttua yhtiön hallinnoiman tontin sijainti tulee olemaan ihanteellinen, sillä se jää suurelta osin puistoalueen ympäröimäksi. Välimerenkadun osalta liikenne tulee lisääntymään, mutta kadun varteen rakennettavat muurit ehkäisevät liikenteestä aiheutuvaa melua sekä toimivat näkösuojana.

Lopuksi esittelijä toteaa, että Jätkäsaaren uuden asuinalueen, työautovarikon ja Selkämerenpuiston rakentaminen perustuu asemakaavan muutoksen nro 11770 toteuttamiseen. Yhtiöllä on



16.10.2014

kaavanlaatisprosessin ja rakennuslupien käsittelyn yhteydessä ollut normaalit lainsäädännön edellyttämät mahdollisuudet osallistua ja/tai vaikuttaa kaavan sisältöön ja toisaalta sen toteuttamiseen (rakentaminen).

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että yhtiön esittämä oikaisuvaatimus tulisi kokonaisuudessaan hylätä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiön maanvuokran alennushakemus, 4.3.2014
- 2 Oikaisuvaatimus, 17.6.2014

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Länsisatamaprojekti

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.05.2014 § 309



§ 502

**Asuntotontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella, kortteli
36113 tontti 1**

HEL 2014-012176 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 103/679 499, Ristiretkeläisenkatu 19

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti varata E-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2609845-6) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36113 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja

2

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa sijoittamaan velvoiteautopaikat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n yhteispysäköintilaitoksiin sekä tekemään kaikki tätä varten tarvittavat sopimukset viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tontin ostamisesta.

3

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontin rakentamisen kaupunkikuvallisia – ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Hanke tulee suunnitella ja rakentaa tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

4

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

5



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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

8

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.



9

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

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

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

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Sijainkarta
- 2 Asemakaava Viikki Viikinmäki ak nro 11250
- 3 Hakemus
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemusten käsittely jatkuva tonttihaku

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettavaksi, mutta tonteille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Nyt puheena oleva tontti on aiemmin ollut yleisesti haettavina julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tontilla ei ole vireillä hankkeita ja tontilla ei ole varaajaa.

Kaupunginhallitus päätti 28.12.2005 (811 §) varata tontin nro 36113/1 tontinluovutus/tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2008. Tonttiin ei tontinluovutuskilpailulla kohdistunut lainkaan kilpailuehdotuksia. Lisäksi tontti on ollut ns. hajatonttien myynnissä (11/2013). Tontista jätettiin yksi ostotarjous, joka hylättiin kiinteistölautakunnan 14.11.2013 tekemällä päätöksellä liian alhaisena. Koska tonteille ei ole löytynyt toteuttajaa, tonteille on pyritty löytämään hanke jatkuvan tonttihaun kautta. Tontti on ollut jatkuvassa haussa 21.11.2013 - 12.8.2014 välisen ajan.

Tontin asemakaavatiedot ja perustiedot

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11250 mukaan tontti nro 36113/1 asuinrakennusten korttelialuetta (A).



16.10.2014

Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 4 100 k-m². Asemakaavan mukaisen tontin nro 36113/1 pinta-ala on noin 4 800 m² ja osoite on Ristiretkeläisenkatu 19. Tonteille voidaan rakentaa noin 50 asuntoa.

Kopio asemakaavasta nro 11250 on liitteenä 2.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että tontin varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien lisäksi talous- ja suunnitteluosaston ao. aluerakentamisprojektien kanssa sekä kaupunkisuunnitteluviraston ao. suunnitteluprojektien kanssa eikä näillä ole huomauttamista esitettävään tontinvaraukseen.

E-House Oy (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy (Y-tunnus 2609845-6) ovat hakeneet asuinrakennusten korttelialueen tonttia nro 36113/1 (yht. 4 100 k-m²) varaamista vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Tontti on ilmoitettu haettavaksi jatkuvassa tonttihaussa 21.11.2013. Tonttiin ei ole hakuaikana kohdistunut muita hakemuksia. Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että tontti varattaisiin E-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2609845-6) vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti myydään käypään arvoon.

Tontti on rakennettavuudeltaan ja kaavaratkaisultaan haastava. Tontin toteuttamiskelpoisuuden sekä alueen rakentamisen edistämiseksi on perusteltua esittää tontinvarausta po. toimijoille. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 50 asuntoa. Varausesityksellä ei ole merkityksellistä vaikutusta po. alueiden asuntokannan rahoitus – ja hallintamuotojakaumiin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainkartta
- 2 Asemakaava Viikki Viikinmäki ak nro 11250
- 3 Hakemus
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



16.10.2014

To/4

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 503

Huoltoasematonttia koskevan vuokrauksen jatkaminen uudella sopimuksella Viikissä (Helsingin Osuuskauppa Elanto, suunniteltu tontti 36175/1, Pihlajistontie 2)

HEL 2014-004833 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 105/679 500, Pihlajistontie 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudella sopimuksella huoltoasematoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36175 suunnitellun tontin 1 (pa. 1 921 m²) ajaksi 1.1.2015 - 31.12.2028 seuraavin ehdoin:

1

Perittävä vuosivuokra 1.1.2015 - 31.3.2015 välisenä aikana on 40 329 euroa vuodessa.

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 134 euroa vuodessa ja 1.1.2019 lukien perusvuosivuokra on 1 744 euroa vuodessa sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

2

Asema-alueen mittarikenttä ja säiliöalue on peruskorjattava 31.12.2015 mennessä.

3

Vuokralaisen tulee hakea tontin lohkomista 31.12.2014 mennessä.

4



16.10.2014

Vuokra-alueen ulkopuolella, entisen tontin 38323/1 alueella olevat asemaan liittyvät laitteet ja rakenteet saavat olla paikoillaan toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin.

5

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus, joka tämän sopimuksen allekirjoittamisella päättyy 31.12.2014 (sopimusnro 17110, vuokraustunnus H1138-6).

6

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia sopimusehtoja.

(H1136-1)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 ABC_Pihlajamäki sopimusehdot

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Helsingin Osuuskauppa Elanto esittää, että yhtiölle Pihlajamäestä vuokratun huoltoasematontin vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2028 saakka.



Nykyinen asema-alueen mittarikenttä on käyttöikänsä lopussa ja yhtiö on suunnittelemassa mittarikentän peruskorjausta. Mittarikentän peruskorjaus vaatii huomattavan investoinnin HOK-Elannolta, mihin he eivät voi ryhtyä nykyisen jäljellä olevan vuokra-ajan puitteissa.

Yhtiö pyytää vuokran tarkistamista kaupungin käyttämää vertailuvuokraa vastaavaksi.

Vuokraus

Tontti (38323/1) on alun perin vuokrattu v. 1995 Oy Esso Ab:lle yhtiön luovutettua kaupungille Kannelmäestä tontin. HOK-Elanto on ollut tontin vuokralaisena v. 2007 lukien.

Sopimusta on jatkettu viimeksi ajaksi 1.1.2009 - 31.12.2018 (Klk 4.12.2007, 831 §) ja vuokra-alue muutettiin koskemaan kaavamuutoksen mukaista tonttia 36175/1. Tontin perusvuokra on 2 133,80 euroa/v (ind. 100) ja vuosivuokra ajalta 1.4.2014 - 31.3.2015 on 40 328,82 euroa/v.

Tontille rakennetun huoltoasemarakennuksen koko 187 k-m². Rakennuksessa on hampurilaisravintola.

Vuokra-alueen ulkopuolella, entisen tontin 38323/1 alueella, olevat asemaan liittyvät laitteet ja rakenteet saavat olla paikoillaan sopimusehdon mukaisesti toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajoin.

Kaavatilanne

Vuokra-alue sijaitsee Pihlajamäentie ja Pihlajistontien kulmassa. Alueella on voimassa asemakaava nro 11243 (vahv. 13.10.2004). Tontin 36175/1 (pa. n. 1 921 m²) asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on LH (Huoltoaseman korttelialue) ja rakennusoikeus 400 k-m².

Vuokra-ajan jatkaminen ja vuokra

Esittelijän mielestä vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa tästä hetkestä normaalin 10 vuoden sijasta 31.12.2028 saakka mittarikentän peruskorjauksesta johtuen.

Aseman myynnistä ja rakennusoikeudesta laskettu vertailuvuokra on alempi kuin tämän hetkinen vuosivuokra. Vuokralainen on esittänyt vuokran tarkistamista vertailuvuokraa vastaavaksi.

Esittelijän mielestä nykyistä vuokraa tulisi periä nykyisen sopimuksen päättymiseen saakka ja 1.1.2019 lukien vuokra voitaisiin tarkistaa tämän hetkisen myynnin ja kerrosalan perusteella 33 293 euroa/v (ind.



16.10.2014

19,09), jolloin perusvuokraksi 1.1.2019 lukien tulisi 1 744 euroa/v (ind. 100). Vuokra olisi edelleen vertailuvuokraa korkeampi.

Vuokrasopimus tulisi jatkaa uudella sopimuksella päätösehdotuksen mukaisesti.

Sopimuksen mukaan tontin lohkomisen hakeminen kuuluu vuokralaiselle, mutta sitä ei ole kaavamuutoksen eikä sopimuksen jatkamisen jälkeen haettu. Sopimukseen tulisikin tässä yhteydessä liittää ehto hakea tontin lohkomista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 ABC_Pihlajamäki sopimusehdot

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1



§ 504

Yleisten rakennusten tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen osto-optiolla Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6:lle (Suutarila, Tapulikaupunki tontti 40063/4)

HEL 2012-006855 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 143/685 501, Keskiyöntie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6:lle (y-tunnus 2536809-8) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40063 tontin 4 (kiinteistötunnus: 91-40-63-4, pinta-ala 3 641 m², os. Keskiyöntie 6) mielenterveyskuntoutujien tai muun vastaavanlaisen terveys- tai hoivapalveluasumisen järjestämistä varten ajaksi 1.11.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 274 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2015 saakka 24 321 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.11.2014 - 31.12.2015 perittävä vuokra on 28 375 euroa.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 1 820 k-m².

2

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään kymmenen vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.



16.10.2014

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

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 420 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

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

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistökaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä mielenterveyskuntoutujien tai muussa vastaavanlaisessa terveys- tai hoivapalveluasuntokäytössä kuten esimerkiksi vanhusten hoivapalvelukäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

(L2140-14)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet



16.10.2014

- 1 Ehdot (3-14)
- 2 Asemakaava nro 6500
- 3 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
Kv/Ha	Liite 1
Kv/To	Liite 1
Kv/Kmo	Liite 1
Muut	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Skanska talonrakennus Oy:lle on yhdessä tontin 40063/4 rakennuksen tulevan käyttäjän ja palveluntuottajan Mehiläinen Oy kanssa kehittänyt tontille mielenterveyskuntoutujien palvelutaltoa. Palveluasumiseen yksikköön tulee yhteensä 42 asuntoa.

Kiinteistön tuleva omistaja on Hemsö Fastighets AB, joka omistaa Suomessa toistakymmentä hoivakotia ja on Ruotsin johtava yksityinen julkisiin kiinteistöihin keskittynyt sijoitusyhtiö.

Rakentaminen tontilla on tarkoitus aloittaa marraskuussa 2014.

Koska tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettäisiin vuokralaisen pyynnöstä osto-optio, pitkäaikainen vuokraus on saatettava johtosäännön mukaisesti kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Skanska Talonrakennus Oy pyytää 6.10.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että Suutarilan korttelin 40063 tontti 4 (os. Keskiyöntie 6) vuokrattaisiin Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6:lle pitkäaikaisesti 1.11.2014 alkaen 10 vuoden osto-optiolla.

Hakemus on nähtävissä esittelijällä.

Varauspäätökset



16.10.2014

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (778 §) varata tontin 40063/4 EPI Healthcare Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee suunnitella yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.
- Varauksensaajan tulee noudattaa liitteenä 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 4.3.2010 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2012 (1212 §) muuttaa tontin 40063/4 varausta seuraavasti:

1. Varauksensaajina ovat Skanska Talonrakennus Oy ja Mehiläinen Oy perustettavan yhtiön lukuun.
2. Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaa varten 31.12.2012 saakka.
3. Muuten noudatetaan alkuperäisiä varausehtoja.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 14.11.2011 (90 §) vuokrata tontin 40063/4 lyhytaikaisesti Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.11.2011 - 30.4.2011.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 20.11.2012 (168 §) jatkaa lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2012 - 31.1.2013. Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 21.3.2013 (76 §) muuttaa em. lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten siten, että uusi vuokra-aika on 16.3. - 31.5.2013. Tontille suunnitellun hankkeen rakennuslupakäsittely oli varauksensaajasta riippumattomasta syystä viivästynyt ennakoidusta, koska rakennuslupapäätöksestä oli valitettu.



16.10.2014

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 2.5.1975 hyväksymän ja vahvistaman asemakaavan nro 6500 mukaan tontti 40063/4 (Y) kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Tontti 40063/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.8.1981. Tontin pinta-ala on 3 641m² ja sen osoite on Keskiyöntie 6. Tontin tehokkuusluku on asemakaavan mukaan 0,50, joten sen rakennusoikeus on 1 820 k-m².

Kopio asemakaavasta nro 6500 on liitteenä 2.

Rakennuslupa, suunnitelmien hyväksyminen sekä hankkeen energiatehokkuus

Hanke on ollut vireillä vuodesta 2011 lähtien ja sen rakentaminen on viivästynyt rakennusluvasta tehtyjen valitusten takia.

Rakennuslautakunta päätti 22.1.2013 (21 §) myöntää tontille 40063/4 rakennusluvan (lupatunnus 40-3864-11-A). Lupa sai lainvoiman 27.6.2014, kun korkein hallinto-oikeus päätti, ettei myönnä muutoksenhakijalle valituslupaa.

Rakennusluvan mukaan tontille esitetään rakennettavaksi hoitolaitokseksi luokiteltava mielenterveyspotilaiden asumiseen ja kuntouttamiseen tarkoitettu rakennus. Rakennuksen kerrosala on 1951 m², josta 131 m² on maankäyttö- ja rakennuslain 115 § 3 momentin sallimaa ulkoseinän paksuudesta (yli 250 mm) johtuvaa kerrosalaa. Hanke on asemakaavan mukainen.

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö on 14.3.2012 (66 §) todennut Arkkitehtitoimisto Matti Happonen Oy:n laatimat piirustukset Skanska Talonrakennus Oy:n tontille 40063/4 vuokrasopimuksen mukaisiksi. Piirustukset esittävät palvelutaltoa (tontin 1 820 k-m² rakennusoikeus käytetään kokonaan).

Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleen energiatehokkuusluokan A (487/2007) vaatimukset.

Hankkeen tiedot

Skanska Talonrakennus Oy on yhdessä rakennuksen tulevan käyttäjän ja palveluntuottajan Mehiläinen Oy kanssa kehittänyt tontille Keskiyöntie 6:n tontille mielenterveyskuntoutujien palvelutaltoa. Mehiläinen Oy on ollut mukana kehittämässä hanketta ja osallistunut toiminnallisuuden osalta vahvasti projektin suunnitteluohjaukseen. Suunnitelma on joustava ja mahdollistaa palvelukonseptin muuttamisen tarvittaessa. Sosiaalivirasto on lausunnossaan puoltanut hanketta.



Kiinteistön tuleva omistaja on ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Hemsö Fastighets AB. Hemsö Fastighets AB omistaa Suomessa toistakymmentä hoivakotia ja vanhustentaloa pääosin Helsingin alueella ja muissa suurissa kaupungeissa. Yhtiö on Ruotsin johtava yksityinen julkisiin kiinteistöihin keskittynyt sijoitusyhtiö.

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen palveluasumisen rakennus, johon tulee mielenterveyskuntoutujille suunnattua tuettua asumista. Kaksikerroksinen rakennus sisältää neljä ryhmäkotia, tilat hoitohenkilökunnalle sekä asumista palvelevia aputiloja. Asuntojen varustelutaso vaihtelee ryhmäkodeittain, kaikille on kuitenkin tarjolla myös yhteinen ruokailu- ja oleskelutila. Yhteensä asuntoja tulee 42. Hoitohenkilökunta työskentelee ja päivystää laitoksessa ympäri vuorokauden.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 2.3.2011 (50 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40063 yleisten rakennusten tontin 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua100 vastaavaa 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontin maanvuokra

Tontin maanvuokra määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen 2.3.2011 (50 §) mukaan seuraavasti:



K-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1909	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1909
1 820	14	267	1 274	24 321

$(1\ 820 \times 14 \times 5 \% \times 19,09) = 24\ 321$ euroa

Y-tonttien maanvuokraan ei myönnetä erillistä valtion korkotukialennusta.

Osto-optio

Kaupunginvaltuuston 2.3.2011 (50 §) vahvistamassa vuokrausperustepäätöksessä ei ole huomioitu osto-optiota, koska vakiintuneen käytännön mukaisesti y-tontteja ei myydä. Kiinteistön tuleva omistaja Hemsö Fastighets AB on kuitenkin esittänyt tontin toteuttamisen edellytykseksi osto-option sisällyttämisen maanvuokrasopimukseen. Yhtiö on esittänyt, että osto-optiohintana käytettäisiin tontille vahvistettua yksikköhintaa 14 euroa (ind. 100), nykyarvo 267 euroa (ind. 19,09), jota se on käyttänyt lähtökohtana hankkeen suunnittelussa. Esittelijän mielestä tontin 40063/4 maanvuokrasopimukseen voitaisiin sisällyttää osto-optioita koskevat ehdot, sillä vaikka hanke toteutetaan y-tontille, se voidaan luonteensa puolesta rinnastaa asuntokohteisiin. Osto-optiohintaa tulee kuitenkin määrittää lähelle alueen asuntotonttien hintatasoa eli huomattavasti korkeammaksi kuin em. vuokrausperusteeksi vahvistettu yksikköhintaa 14 euroa (ind. 100).

Hankkeen kanssa on neuvoteltu asiasta. Heidän mukaansa osto-optiohintaa voidaan määrittää vastaamaan alueen asuntotonttien hintatasoa, mikäli osto-oikeuden voimassaoloa vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta pidennetään normaalista viidestä vuodesta kymmeneen vuoteen.

Esittelijän mielestä tontin 40063/4 osto-optiohintana voitaisiin täten käyttää yksikköhintaa 22 euroa (ind. 100), nykyarvo 420 euroa (ind. 19,09), ja osto-oikeus voisi yllä mainitun mukaisesti olla voimassa enintään kymmenen vuotta maan vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokrasopimukseen ehdotetaankin sisällytettäväksi osto-optiota koskevat ehdot seuraavien perusteiden mukaisesti:



1

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

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettaviksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,09 (08/2014, ind. 19,09).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

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

3

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

Hitas sääntelyä ei noudateta.

4

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



16.10.2014

Mainittu kerrosneliömetrihinta 22 euroa vastaa nykyarvoltaan (indeksi 08/2014, 19,09) noin 420 euroa/k-m². Osto-option perusteella tontin 40063/4 tämän hetken kauppahinnaksi mainitun indeksin pisteluvun tasolla muodostuu arvioilta noin 764 400 euroa.

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 1.11.2014 - 31.12.2075.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6 (y-tunnus 2536809-8) on merkitty kaupparekisteriin 15.3.2013.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ehdot (3-14)
- 2 Asemakaava nro 6500
- 3 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Ha

Kv/To

Kv/Kmo

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 21.03.2013 § 76

20.11.2012 Lausunto annettu



§ 505

Asuntotontin pitkäaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille perustettavan yhtiön lukuun (Vanhakaupunki, ohjeellinen kaavatontti 27925/5)

HEL 2014-011978 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 178

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata liitteestä 1 ilmeneville henkilöille perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) asemakaavan muutoksen nro 10950 mukaisen korttelin 27925 ohjeellista kaavatonttia nro 5 vastaavan alueen (pinta-ala 3 974 m² os. Hämeentie 178) asuntotarkoituksiin hallinto-osaston osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta 30 vuodeksi kuitenkin siten, että vuokraus alkaa viimeistään 1.1.2015, ja muuten seuraavin sekä liitteestä 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1 päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 075 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2015 saakka on 20 522 euroa.

(A1127-38)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokralaiset



- | | |
|---|---|
| 2 | Muut sopimusehdot |
| 3 | Salassa pidettävä (HetiL 13 § / JulkL 16 § 3 mom) |
| 4 | Poikkeamislupa |
| 5 | Sijaintikartta ja ote asemakaavasta |

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralaiset	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 4
Tonttiosasto	Liite 1 Liite 2
Hallinto-osasto	Liite 1 Liite 2 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ohjeellinen kaavatontti 27925/5 on voimassaolevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 10950 mukaan hotellirakennusten ja muiden matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontti on osoitettu kaavassa muinaismuistoalueeksi. Sillä sijaitsevat rakennukset ovat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita, eikä niitä saa purkaa.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti Tilakeskuksen hakemuksesta hyväksyä 8.9.2014 (55 §) poikkeamisen, jolla sallitaan rakennusten käyttö asuintarkoituksiin.

Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat tähän saakka olleet Tilakeskuksen omistuksessa. Tilakeskus myy rakennukset niissä nykyisille asukkaille ja rakennuksista parhaan tarjouksen tehneille henkilöille perustettavan yhtiön lukuun. Tontin vuokraus tehdään niin ikään mainituille henkilöille perustettavan yhtiön lukuun.

Rakennusten myyntiä koskeva esitys on esityslistalla Tilakeskuksen asiana.

Esittelijän perustelut

Asemakaava, poikkeuslupa ja tonttitiedot



Kaupunginvaltuuston 27.8.2003 hyväksymän ja 10.10.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan / asemakaavan muutoksen nro 10950 mukaan tontti 27925/5 on hotellirakennusten ja muiden matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Tontilla sijaitseva rakennus on merkitty asemakaavaan merkinnällä sr-2. Kaavamääräyksen mukaan rakennus on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Tontti 27925/5 on muinaismuistolailla rauhoitettua muinaismuistoaluetta, jolla ei saa kaivaa eikä täyttää maata ilman museoviranomaisen lupaa.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti Tilakeskuksen hakemuksesta hyväksyä 8.9.2014 (55 §) poikkeamisen, jolla sallitaan rakennusten käyttö asuintarkoituksiin.

Tontille ei ole vielä tehty tonttijakoa eikä sitä ole muodostettu rekisteriyksiköksi. Vuokralainen hakee tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin kustannuksellaan.

Rakennukset

Rakennuksen myyntiasiakirjojen mukaan rakennuksen toteutunut kerrosalamäärä asuintilojen osalta on 867 k-m².

Lisäksi tontilla on saunarakennus (kerrosala 62 k-m²) ja varastorakennus (kerrosala 100 k-m²).

Tontin vuokraa peritään asuintilojen osalta.

Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta päättää tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Tämän vuoksi vuokrausperusteita ei tässä tapauksessa tarvitse erikseen vahvistuttaa kaupunginvaltuustossa.

Lautakunnalle esitetään, että tontti vuokrattaisiin 31.12.2043 saakka.



Helsingissä päättyi useiden asuntotonttien vuokrasopimukset 31.12.2010. Tämän vuoksi kiinteistölautakunta päätti 5.10.2010 (651 §) vuokrata uudelleen muun muassa seuraavat tontit:

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23904 erillispientalojen tontin (AO/s II) 15 siten, että tontin vuokra määräytyi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1749)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1585)
200	27	472	216	3 778
(200 x 27 x 4 %) x 17,49				

25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25001 asuinrakennusten tontin (A) 16 siten, että tontin vuokra määräytyi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1749)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1585)
187	29	507	217	3 795
(187 x 29 x 4 %) x 17,49				

Kiinteistölautakunta on päättänyt 17.10.2013 (530 §) vuokrata tontin 27675/1, jolla sijaitsee samassa yhteydessä myytäväksi päätetty 1933 valmistunut Villla Arabeski -niminen rakennus. Tontin vuokra määräytyi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1888)	perusvuosi- vuokra euroa	alkuvuosi- vuokra e
320	31	585	397	7 495

Ottaen huomioon edellä vertailutietoina todetut vuokrausperusteet, ajan kulumisen sekä tontilla sijaitsevien rakennusten ikä, nykyinen kunto ja asemakaavan mukainen suojelumerkintä (sr-2), tontin 27925/5



vuosivuokra ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 31 euron kerrosneliömetrihintaa asuintilojen osalta.

Asuintiloilta perittävä kerrosneliömetrihinta olisi nykyhintatasossa noin 592 euroa/k-m² (8/2014, indeksi 1909).

Ehdotettu vuokra vastaa asuinrakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa ottaen huomioon edellä mainitut vuokran määrään vaikuttavat tekijät.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muilla tonteilla 5 % tontin laskennallisesta hinnasta. Vuosivuokraprosentti määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Tontin 27925/5 vuokrauksessa sovellettava vuosivuokraprosentti olisi siten 4.

Vuokran määräytyminen

Edellä mainitun ehdotuksen mukaan tontin vuokra määräytyisi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind.1909)	perusvuosivuokra euroa (ind.100)	Alkuvuosisivuokra euroa (ind.1909)
867	31	592	1 075	20 522

$$(867 \times 31 \times 4 \%) \times 19,09$$

Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin, liike- tai toimistotilaa yhteensä enemmän kuin 867 k-m².

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisrakennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen



16.10.2014

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokralaiset
- 2 Muut sopimusehdot
- 3 Salassa pidettävä (HetiL 13 § / JulKL 16 § 3 mom)
- 4 Poikkeamislupa
- 5 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Tonttiosasto

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 4



§ 506

Alueen pitkäaikainen vuokraaminen kahvila- ja saunarakennusta varten Hernesaarenrannasta Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy:lle (Länsisatama, Hernesaarenranta)

HEL 2014-007232 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy:lle (Y-tunnus: 2625115-8) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan nro 10800 mukaisesta puistoalueesta (kiinteistötunnukset: 20Ve100 ja Töölön kylän (432) tila RN:o 5:2) liitteen 2 mukaisen määräalan (n. 3 027 m²) kahvila- ja saunarakennusta varten ajalle 1.11.2014 - 31.10.2044 seuraavin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1 §

Huhtikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 549 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2016 saakka 29 570 euroa ja vuokra ajalta 1.11.2014 - 31.3.2016 on 41 891 euroa.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.



16.10.2014

B

Kiinteistölautakunta päätti merkitä Sauna Finlandia Holding Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vuokratun, päätös A:n mukaisen määräalan lyhytaikaisen vuokrauksen (Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 4.6.2014 § 118, L1120-90) päätymään 31.10.2014.

(L1120-94)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Hakemus
- 4 Poikkeamislupa
- 5 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
- 6 Rakennuslupa
- 7 Havainnekuvia

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hernesaarenrantaan puistoalueelle on suunnitteilla yleiseen käyttöön suunnattu kahvila- ja saunarakennus, jonka tarkoituksena on elävöittää ranta-alueita ja lisätä kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa alueella.

Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy pyytää hakemuksessaan, että kahvila- ja saunarakennusta varten tarvittava alue vuokrattaisiin sille 30



16.10.2014

vuodeksi. Hanketta on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa ja rakennuslupa hankkeelle on myönnetty elokuussa 2014.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy on hakemuksessaan pyytänyt, että sille vuokrataan 30 vuodeksi Hernesaassa sijaitseva määräala sauna- ja kahvilarakennusta varten.

Hakemus esityksen liitteenä nro 3.

Alueen asemakaava ja poikkeamislupa

Alueella on voimassa 14.11.2001 hyväksytty asemakaava nro 10800. Asemakaavan mukaan alue on puistoa, jolle on merkitty rakennusoikeutta 145 k-m² kahvilarakennukselle. Alueella on vireillä yleiskaavan muuttaminen tai laatiminen, jonka vuoksi alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaupunginhallitus on 4.6.2012 (704 §) myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan ja katsonut, että yleinen sauna ja siihen liittyvä kahvila täydentävät luontevalla tavalla kaupunkilaisten ja matkailijoiden palvelutarjontaa kantakaupunkialueella. Poikkeuslupa on myönnetty 600 k-m²:n yleiseen käyttöön suunnatulle kahvila- ja saunarakennukselle poiketen kaavoitus- ja kaupunkikuvallisista periaatteista siten, että voimassa olevan kaavan puistoon merkityn kahvilarakennuksen rakennusoikeus ja rakennusala ylittyvät.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja rakennusvirasto ovat lausunnoissaan puoltaneet poikkeamishakemusta. Hakemuksesta on tiedotettu osallisille ja varattu tilaisuus muistutusten tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty.

Kahvila- ja saunarakennus merkitään tulevan asemakaavoituksen yhteydessä toteutuneessa laajuudessaan Hernesaarenrantaan.

Poikkeamislupa esityksen liitteenä nro 4.

Lyhytaikainen vuokraus ja toteutettava rakennushanke

Alue on vuokrattu hakijalle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella 2.6.-1.12.2014 rakennusluvan hakemista varten.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta 25.6.2014 ja puoltanut suunnitelmaa. Rakennuslupa hankkeelle on myönnetty 19.8.2014.



Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto ja rakennuslupa liitteinä 5 ja 6.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa alueelle 599 k-m²:n yleiseen käyttöön suunnattu kahvila- ja saunarakennus, joka elävöittäisi Hernesaaren rannan käyttöä ja tarjoaisi sauna- ja kahvilapalveluita kaupunkilaisille ja Hernesaareen saapuville risteilymatkailijoille. Kahvila- ja saunarakennuksen tilat jakautuvat siten, että liiketilaa (ravintola, keittiö) on 264 k-m² ja sauna- sekä huolto-/teknisiä tiloja on 335 k-m². Saunoja tulee olemaan 4 kpl, joista yksi on savusauna. Osaa saunatiloista on mahdollista vuokrata myös yksityistilaisuuksiin. Kahvilassa tulee olemaan noin 150 asiakaspaikkaa ja ulkoterrassilla lisäksi noin 300 asiakaspaikkaa.

5 kpl havainnekuvia liitteenä 7.

Hakija on esittänyt virastolle hankkeen kustannusarvion ja selvityksen hankkeen rahoituksesta.

Sauna Finlandia -konsepti on jaettu kahteen osa-alueeseen toiminnan luonteesta johtuen. Kiinteistöyhtiö Sauna Finlandia Oy tekee maanvuokrasopimuksen ja rakennuttaa kahvila- ja saunarakennuksen. Kahvila- ja saunatoimintaa tulee operoimaan erillinen yhtiö, jonka omistajilla on asiantuntemusta ja kokemusta matkailu-, kylpylä-, hotelli- ja ravintolatoiminnasta.

Vuokrausperusteet

Esittelijän mielestä alue tulisi vuokrata hakijalle 30 vuodeksi pitäen perusteena soveltuvin osin vastaavissa kohteissa käytettyjä vuokrausperusteita. Hanke on kaupungin strategiaohjelman mukainen tukien Helsingin matkailua ja ranta-alueiden elävöittämistä.

Vuokra määrättäisiin pitäen perusteena liiketilojen (264 k-m²) osalta pääoma-arvoa 78 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa elokuun 2014 indeksin (19,09) mukaista 1489 euroa/k-m² ja saunatilojen (335 k-m²) osalta pääoma-arvoa 31 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa elokuun 2014 elinkustannusindeksin (19,09) mukaista 592 euroa/k-m².

Tällöin nykyiseksi vuosivuokraksi muodostuu 29 570 euroa, (ind. 19,09), joka vastaa 1 549 euron perusvuosivuokraa.



k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1909)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1909)
264	78	1489	1030	
335	31	592	519	
				29 570

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Hakemus
- 4 Poikkeamislupa
- 5 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
- 6 Rakennuslupa
- 7 Havainnekuvia

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunki

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



Päätöshistoria

Elinkeinotoimiston toimistopäällikkö 04.06.2014 § 118



§ 507

Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän päätöksen soveltamisohje

HEL 2011-002473 T 10 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän päätöksen soveltamiseksi 1.7.2014 alkaen seuraavat periaatteet:

A

Maanomistajan kanssa tulee pyrkiä neuvotteluihin maankäyttösopimukseen tilanteissa, joissa asemakaavan laatimisesta, muuttamisesta tai vastaavasta poikkeamisluvasta tai suunnittelutarveratkaisusta seuraa maanomistajalle merkittävää, arvoltaan vähintään 700 000 euron suuruista, hyötyä.

Täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), merkittävän hyödyn raja on 1 000 000 euroa.

Ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa tai suunnittelutarveratkaisua tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 50 % siitä asemakaavan tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

Korvauksen lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 50 % maanomistajan



maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus sisältyy edellä mainittuun.

Maankäyttökorvaus peritään ensisijaisesti kaupungin pitkäjänteisen kehittämisen kannalta tärkeinä raakamaa-alueina.

Asemakaavan muutosta laadittaessa ja poikkeamispäätöstä tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 35 % siitä kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

Täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää miljoona (1 000 000) euroa.

Korvauksen lisäksi maanomistajan tulee asemakaavan muutosta laadittaessa luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 35 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Mikäli maankäyttösopimukseen ei neuvotteluin päästä, lautakunta tekee tapausittain kaupunginhallitukselle esityksen maanomistajan maksettavaksi tulevasta kehittämiskorvauksesta.

B

Merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otetaan huomioon kaikki saman maanomistajan samalla hankealueella eri asemakaavoissa, suunnittelutarveratkaisuissa sekä asemakaavan muutoksissa ja poikkeamisluvissa kiinteistöilleen saamat arvonnousut.

Sopimusmenettelyssä samalle maanomistajalle annetaan 1.7.2014 alkaen samalla hankealueella vain yksi perusvähennys. Perusvähennystä määritettäessä voidaan ottaa huomioon myös saman maanomistajan saamat merkittävät, korvauskynnyksen alle jääneet arvonnousut tilanteissa, joissa yhtenäinen alue asemakaavoitusvaiheessa teknisesti pilkotaan pienempiin osiin.



Samana maanomistajana pidetään omistajaa konsernin kannalta. Samana omistajana pidetään myös omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 5 momentissa tarkoitettuna samana omistajana pidetään myös tämän omistajan jakamatonta kuolinpesää.

Suomen valtion osalta kutakin valtion kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista tai liikelaitosta kohdellaan maankäytösopimusmenettelyssä eri omistajana.

Maankäytösopimuskorvausta määritettäessä ei oteta huomioon asemakaavaprosessin aikana tehtyjä etuostolain (5 § 2 mom.) mukaisia sukulaiskauppoja.

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin neuvottelumenettelyssä tähän asti noudatettua käytäntöä sekä lautakunnan 16.3.2004 (135 §) päättämiä soveltamisohjeita ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä sopimusmenettelyssä että kehittämiskorvausta määrättäessä.

Lopuksi lautakunta toteaa, että maankäytösopimuskorvauksella tarkoitetaan maanomistajan osuutta niistä kustannuksista, joita kaupungille aiheutuu tai on aiheutunut yhdyskuntarakentamisesta, joka on edellytyksenä uuden asemakaavan, asemakaavamuutoksen, vastaavan poikkeamis päätöksen tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajalle tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseksi. Helsingin maankäytösopimuskorvauksen taso perustuu kaupungin keskimääräisiin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Teknisesti korvaus on sidottu asemakaavan tuomaan arvonnousuun.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 (685 §) tekemällään päätöksellä korvata aiemmin 9.2.2004 (172 §) tekemänsä maankäytösopimusmenettelyä koskevan päätöksen.

Lautakunnalle esitetään, että maanomistajien kanssa tehtävissä maankäytösopimuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 9.6.2014 (685 §) mukaisia periaatteita sekä soveltuvin osin kiinteistölautakunnan 16.3.2004 hyväksymää soveltamisohjetta sekä neuvottelumenettelyssä noudatettua käytäntöä.

Arvonnousun ja siihen tehtävän perusvähennyksen perusteita täsmennetään vastaamaan paremmin tilanteita, joissa hankealueet teknisesti pilkotaan useisiin pieniin asemakaava-alueisiin. Nyt



esitetään, että merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otettaisiin huomioon kaikki saman maanomistajan samalla hankealueella saamat arvonnousut. Lisäksi esitetään, että samalle maanomistajalle annettaisiin samalla hankealueella vain yksi perusvähennys.

Lautakunnalle esitetään myös, että menettelyssä samana maanomistajana pidettäisiin omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin sekä maanomistajan jakamatonta kuolinpesää.

Lisäksi todetaan, että maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu niihin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, joita kaupungille aiheutuu tai on aiheutunut uuden rakennusoikeuden toteuttamisesta.

Uudet maankäyttösopimusperiaatteet ja soveltamisohjeet edistävät erityisesti täydennysrakentamista, kun jatkossa asuinrakentamiskohteiden kaavamuutoksissa maanomistajalta peritään maankäyttösopimuskorvausmaksua vain miljoonan euron ylittävästä arvonnoususta.

Esittelijän perustelut

Aiemmat periaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginhallitus päätti edellisen kerran maankäyttösopimusperiaatteista 9.2.2004 (172 §). Lautakunta päätti 16.3.2004 (135 §) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän päätöksen soveltamisohjeet.

Liitteenä olevien päätösten mukaan yksityisen maanomistajan kanssa tuli pyrkiä neuvotteluihin maankäyttösopimukseen tilanteissa, joissa asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta tai vastaavasta poikkeamisluvasta seuraa maanomistajalle merkittävää, arvoltaan vähintään 840 000 euron suuruista, hyötyä. Edellisestä poiketen, kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää miljoona (1 000 000) euroa.

Menettelyä on sovellettu 16.3.2004 jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin yksityistä maata koskeviin asemakaavoihin ja asemakaavojen muutoksiin sekä vastaaviin poikkeuslupatapauksiin.



Lautakunnan hyväksymää periaatetta on vakiintuneesti noudatettu ja menettely siihen liittyvine arvonnousun rajoineen on pyritty varhaisessa vaiheessa saattamaan osapuolten tietoon.

Kaupunginhallituksen uusi päätös

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 (685 §) korvata kaupunginhallituksen maankäyttösopimukseen liittyvästä neuvottelumenettelystä 9.2.2004 (172 §) tekemän päätöksen seuraavalla päätöksellä:

”Kun maanomistajalle koituu asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta, vastaavasta poikkeamispäätöksestä tai suunnittelutarveratkaisusta merkittävää hyötyä, kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Ensisijaisesti korvauksista sovitaan maanomistajan kanssa neuvoteltavin maankäyttösopimuksin. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa. Toissijaisesti maanomistajan maksettavaksi tulee esittää vastaava kehittämiskorvaus.

Ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa tai suunnittelutarveratkaisua tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 50 % siitä asemakaavan tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

Maankäyttökorvaus peritään ensisijaisesti kaupungin pitkäjänteisen kehittämisen kannalta tärkeinä raakamaa-alueina.

Korvauksen lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 50 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus sisältyy edellä mainittuun.

Asemakaavan muutosta laadittaessa ja poikkeamispäätöstä tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 35 % siitä kaavoituksen muutoksen tai poikkeamispäätöksen maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

Lisäksi maanomistajan tulee asemakaavan muutosta laadittaessa luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän,



joka vastaa 35 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Edellisestä poiketen, kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamis- päätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää miljoona (1 000 000) euroa.”

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan täydentämään tätä päätöstä omilla menettelytapaohjeillaan.”

Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemä päätös maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista on saanut lainvoiman 1.7.2014.

Uudet soveltamisohjeet

Nyt lautakunnalle esitetään, että maankäyttösopimusmenettelyssä otetaan käyttöön ehdotetut soveltamisohjeet 1.7.2014 alkaen.

Merkittävän hyödyn ja perusvähennyksen periaatteet

Merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otetaan huomioon kaikki saman maanomistajan samalla hankealueella eri asemakaavoissa, suunnittelutarveratkaisuissa sekä asemakaavan muutoksissa ja poikkeamisluvissa kiinteistöilleen saamat arvonnousut.

Sopimusmenettelyssä samalle maanomistajalle annetaan 1.7.2014 alkaen samalla hankealueella vain yksi perusvähennys. Perusvähennyistä määritettäessä voidaan ottaa huomioon myös saman maanomistajan saamat merkittävät, korvauskynnyksen alle jääneet arvonnousut tilanteissa, joissa yhtenäinen alue asemakaavoitusvaiheessa teknisesti pilkotaan pienempiin osiin.

Edellä mainituilla periaatteilla pyritään vaikuttamaan siihen, että saman maanomistajan maille tehtävää kaavoitusta ei pilkottaisi useampaan pienempään hankkeeseen, jotta merkittävän hyödyn korvauskynnys ei ylittyisi, tai jotta maanomistaja saisi hyödynnettyä arvonnoususta tehtävän perusvähennyksen useaan kertaan.

Sopimusmenettelyssä yhtenäiset suunnittelualueet katsottaisiin samaksi hankealueeksi. Samoja hankealueita ovat olleet aiemmassa sopimuskäytännössä mm. Vallilan konepajan alue ja Viikki-



Latokartanon alue. Jatkossa vastaavia alueita olisi esim. Östersundomin Karhusaari.

Sama omistaja

Sopimusmenettelyssä pidetään samana omistajana omistajaa konsernin kannalta (esim. rakennusliike on pilkkonut alueen useiksi tonteiksi ja jokaiselle tontille on perustettu liikkeen pöytälaatikkoyhtiö). Lähtökohtana etuostolain (1977/608) 5 §; omistaja on sama, jos omistaa yli puolet yhteisöstä.

Samana omistajana pidetään myös omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 5 momentissa tarkoitettuna samana omistajana pidetään myös tämän omistajan jakamatonta kuolinpesää. Säännöksessä on kyse aiemmin ilmaiseksi kaupungille luovutetuista katualueista, jotka lain nojalla tulee palauttaa vastikkeetta alkuperäiselle omistajalle, kun kyseessä oleva alue asemakaavamuutoksella palautetaan tonttimaaksi.

Suomen valtion osalta kutakin valtion kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista tai liikelaitosta kohdellaan maankäyttösopimusmenettelyssä eri omistajana. Valtio on Helsingissä kaupungin jälkeen suurin maanomistaja. Valtion maat on osoitettu usealle eri liikelaitokselle ja hallinnoivalle viranomaiselle, jotka toimivat toisiinsa nähden itsenäisinä taloudellisina yksikköinä, tavalla joka esittelijän mukaan on verrattavissa eri omistajaan.

Maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä ei oteta huomioon asemakaavaprosessin aikana tehtyjä etuostolain (1977/608) 5 §:n 2 mom. mukaisia sukulaiskauppoja.

Samana omistajan periaatteella pyritään estämään sellaisia maanomistajan ratkaisuja, joilla hän voi välttää osallistumasta asemakaavan kaupungille aiheuttamiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa on määritelty maankäyttösopimusten oikeudellinen asema sekä säännökset maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin asemakaavan tuodessa maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan lain mukaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-



16.10.2014

aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi (MRL 91d).

Helsingin maankäyttösopimuskorvauksen taso perustuu kaupungin keskimääräisiin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Teknisesti korvaus on sidottu asemakaavan tuomaan arvonnousuun.

Uudistuksen vaikutukset

Uuden korvausmenettelyn tavoitteena on Helsingin nykyisen käytännön mukainen selkeä, niin maanomistajan kuin kaupungin kannalta hyvin ennakoitavissa oleva oikeudenmukainen ja tasapuolinen järjestelmä, jolla voidaan kattaa pääosa kaavoituksesta kaupungille aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvauskynnyksen ja perusvähennyksen muuttaminen samansuuruisiksi korjaa aiempaa epä johdonmukaisuutta lähellä korvauskynnystä olevilla arvonnousuilla. Tällöin maanomistajan saama nettohyöty (arvonnousu - maankäyttökorvaus) pienentyi vaikka arvonnousu kasvoi.

Muutos tulee erityisesti edistämään yksityisten maanomistajien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamista, kun kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kaupunki antaa aiemman 500 000 euron suuruisen perusvähennyksen sijasta 1 000 000 euron perusvähennyksen.

Esittelijä toteaa, että on perusteltua uusia ehdotetuina tavoin maankäyttösopimusmenettelyn soveltamisohjeita.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen päätös 9.6.2014 (685 §)
- 2 Maankäyttösopimuskorvausten laskentaesimerkki
- 3 Kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 (94 §)
- 4 Kiinteistölautakunnan päätös 16.3.2004 (135 §), soveltamisohjeet



5 Kaupunginhallituksen päätös 9.2.2004 (172 §)

Otteet

Ote
Kv, hallinto-osasto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.06.2014 § 685



§ 508

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 6. - 14.10.2014 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	58 - 60
Tilakeskuksen kiinteistöjen kiinteistöpäällikkö	6, 7
Tilakeskuksen asiakkuuksien toimitilapäällikkö	51 - 53
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	253 - 258
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	14
Tonttiosaston osastopäällikkö	220, 221
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	204 - 211
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	235 - 239, 241, 243, 245 - 248

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



16.10.2014

Vp/4

§ 509

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö: Vuosaaren (54.ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12280

HEL 2011-005442

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

10.12.2014/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot. Lautakunnan jäsenet <https://hepa.hel.fi/> ja kiinteistöviraston henkilöstö <http://lhp/kik>.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
[juhani.tuuttila\(a\)hel.fi](mailto:juhani.tuuttila(a)hel.fi)

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
[juhani.tuuttila\(a\)hel.fi](mailto:juhani.tuuttila(a)hel.fi)



16.10.2014

Vp/5

§ 510

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 511

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



16.10.2014

Vp/6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 490 - 492, 496, 497, 499, 500, 502, 507, 509, 510 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 508, 511 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 494, 503, 504 - 506 §: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.



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 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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



Pöytäkirja

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

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 498, 501 §:t

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 viranomais on ylittänyt toimivaltansa



16.10.2014

- 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



- 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 97 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 493, 495 §: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.



16.10.2014

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 lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

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

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla



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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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



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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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



16.10.2014

Vp/6

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Laura Mäkituomas
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Timo Tossavainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.10.2014.