



20.02.2014

Kokousaika	20.2.2014 klo 16:00 - 18:00		
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espä (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)		
Läsnä			
Jäsenet			
	Pakarinen, Pia	puheenjohtaja	
	Hytti, Antti		
	Klemetti, Tapio		
	Pihlaja, Kirsi		
	Rantanen, Tuomas		
	Sademies, Olli		
	Molander, Sole	varajäsen	
	Parkkonen, Jouni	varajäsen	
		81 - 112 §, klo 16:11 - 18:00	
	Sauli, Hanna	varajäsen	
Muut			
	Oskala, Hannu	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja	
	Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö	
	Vainio, Pirkko	osastopäällikkö	
		paitsi 101 §	
	Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö	
		paitsi 81 §	
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö	
	Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö	
		paitsi 101 §	
	Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö	
	Montell, Kristina	lakimies	
Puheenjohtaja			
	Pakarinen		
Pöytäkirjanpitäjä			
	Montell		
Esittely			
	Virastopäällikkö	Stauffer	
		§ 74 - 76, 101 ja 109 - 112	



20.02.2014

Tilakeskus

Tonttiosasto

Hiltunen

§ 77 - 89

Tuuttila

§ 90 - 100 ja 102 - 108



20.02.2014

§	Asia	
74	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
75	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
76	Vp/3	Ilmoitusasiat
77	Tila/1	Esitys kaupunginhallitukselle Töölön kirjaston perusparannuksen päivitetyn hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymiseksi
78	Tila/2	Esitys kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
79	Tila/3	Esitys kaupunginhallitukselle Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman hyväksymiseksi
80	Tila/4	Esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
81	Tila/5	Korttelin K4 pohjoisosa; kaupunginmuseon peruskorjauksen rakennustekniset, sähkö-, putki-, rakennusautomaatio- ja turvaurakan työt; urakoitsijoiden valinta
82	Tila/6	Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen urakoitsijoiden valinta
83	Tila/7	Heka Oy:n toimiston saneerauksen urakoitsijan valinta
84	Tila/8	Stadin ammattiopiston korjaus- ja muutostöiden urakan hyväksyminen
85	Tila/9	Jätkäsaaren vaikeavammaisten päivätoimintatilojen vuokraaminen Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:lta
86	Tila/10	Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4-6 sijaitsevien huonetilojen vuokraaminen Merimieseläkekassalta
87	Tila/11	Asuinrakennuksen vuokraaminen S-Asunnot Oy:ltä Kalasatamasta
88	Tila/12	Pientalon myyminen osoitteesta Tankomäenrinne 19
89	Tila/13	Kopal keittiöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimus Kivelän vanhustenkeskuksen astianpesukonehankintaa koskevasta teknisen päällikön päätöksestä
90	To/1	Autopaikkatontin (LPA) vuokraaminen Kivikon Pysäköinti I Oy:lle (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47058/8)



20.02.2014

91	To/2	Hankesuunnitelman hyväksyminen (Oulunkylä, Maunula, tontti 28287/6)
92	To/3	Kalasadaman Täckärin korttelin 10583 ostotarjouskilpailun ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myymiseksi ja esisopimuksen hyväksymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10583/1)
93	To/4	Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi Hermannin Kyläsaaren urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tonteille (Hermanni, Kyläsaari, suunnitellut tontit 21677/5 ja 6, entiset tontit 21677/1 ja 4)
94	To/5	Esitys kaupunginhallitukselle määrääjän ostamiseksi Östersundomista
95	To/6	Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 vuokraus- ja myyntiperusteiksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817)
96	To/7	Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuinkerrostalotontille (AK) sekä osto-option sisällyttämiseksi asuinkerrostalotontin (AK) vuokrasopimukseen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/4)
97	To/8	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren Kiviaidankatu 3-7:n tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12241
98	To/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Laajasalon tontteja 49080/3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228
99	To/10	Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi As. Oy Helsingin Balthasarin kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12241 (tontit 31114/6 ja 8)
100	To/11	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Elina Moision ym. valtuustoaloitteesta koskien omatoimisen rakentamisen tukea Helsingissä
101	To/12	Alueiden vuokraaminen Suvilahdesta Flow Festival -tapahtumaa varten
102	To/13	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Talin golfkentän muuttamista asumiskäyttöön
103	To/14	Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen määräosin



20.02.2014

		ryhmärakennuttajille (Suutarila, Tapulikaupunki, tontti 40223/3)
104	To/15	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) Tanhuantie 1:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12247
105	To/16	Erillispientalotontin (AO) vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 19:lle (Mellunkylä, Tankomäenrinne, tontti 47375/3)
106	To/17	Asuinkerrostalotontin myyminen osto-option perusteella ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Toukola, Arabianranta, tontti 23100/47)
107	To/18	Rakennusvirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla vuokrattujen yleisten alueiden vuokrasopimuksen jatkaminen uudella maanvuokrasopimuksella
108	To/19	Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 varauksen jatkaminen
109	Vp/4	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
110	Vp/5	Pyydetyt kaavalausunnot
111	Vp/6	Viraston tiedotuksia
112	Vp/7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



20.02.2014

Vp/1

§ 74

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Saulin (varalla Pihlaja) ja Klemetin (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Hamidin (varalla Pihlaja) ja Klemetin (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



20.02.2014

Vp/2

§ 75

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Lautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 76

Ilmoitusasiat

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavat päätökset:

- kaupunginhallitus 27.1.2014 (92 §)
- rakennuslautakunta 21.1.2014 (17 §).

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ohje_Esteetön rakennus_Asuntosuunnittelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Khs 27.1.2014 (92 §)

Kaupungin hallintoelinten kokousajat ja pöytäkirjat sekä päätösten saattaminen kaupunginhallituksen tietoon vuosina 2014 - 2016

Kaupunginhallitus päätti antaa lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja liikelaitoksille seuraavat ohjeet:

Toimielinten päätösten sekä ottokelpoisten viranhaltijapäätösten ilmoittaminen

Tiedottajan laatima päätöstiedote toimielimen tekemistä päätöksistä julkaistaan kaupungin verkkosivuilla mahdollisimman pian kokouksen jälkeen.

Kopio toimielimen pöytäkirjasta on toimitettava kaupunginjohtajalle ja asianomaiselle apulaiskaupunginjohtajalle kolmen päivän kuluessa kokouksesta.

Kaupunginhallituksen alaisten viranhaltijoiden on kolmen päivän kuluessa päätöksen tekemisestä ilmoitettava ottoharkintaan kuuluvista päätöksistä kaupunginhallitukselle.



Kaupunginkanslia ohjeistaa virastoja ja liikelaitoksia päätösten ilmoittamisesta kaupunginjohtajalle, apulaiskaupunginjohtajille tai kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus ilmoittaa kahdeksan päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, otetaanko asia kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus ei käytä otto-oikeuttaan lautakunnan alaisten viranomaisten päättämissä asioissa lukuun ottamatta lautakuntien jaostojen päättämiä asioita. Kaupunginhallitus ei myöskään käytä otto-oikeuttaan niiden liikelaitosten johtokuntien alaisten viranomaisten päättämissä asioissa, joille on johtosäännössä myönnetty otto-oikeus.

Pöytäkirjojen pitäminen nähtävänä ja kokousaikojen ilmoittaminen

Toimielimen ja viranhaltijan on tehtävä päätös siitä, milloin pöytäkirja on yleisesti nähtävänä kaupungin kirjaamossa siltä osin kuin pöytäkirjan pitäminen kuntalain 63 §:n mukaan on tarpeen.

Kaupunginkanslia huolehtii yhteiskuulutuksista ja antoi tarvittaessa ohjeet pöytäkirjojen nähtävänä pitämistä koskevien päätösten sekä toimielinten kokousaikojen ja -paikkojen ilmoittamisesta kaupunginkanslian tietopalvelut-yksikölle.

Lisäksi on huomioitava, että pöytäkirjat liitteineen on pidettävä kaupungin verkkosivuilla kaupunkilaisten esteettömästi saavutettavissa, ottaen huomioon, mitä asioiden salassa pidosta on säädetty.

Muut kokoukset ja tilaisuudet

Muita kokouksia ja tilaisuuksia ei pidä järjestää samanaikaisesti kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen jaostojen kokousten eikä niiden ryhmäkokousten kanssa.

Raklk 21.1.2014 (17 §)

Rakennusvalvontaviraston tulkintaohje: Esteetön rakentaminen (F1) asuntosuunnittelu (G1): Eräiden kohtien täsmentäminen

Rakennuslautakunta päätti 21.1.2014 (17 §) hyväksyä noudatettavaksi rakennusvalvontaviraston laatiman ohjeen: Esteetön rakennus (F1) asuntosuunnittelu (G1), joka korvaa aiemman 31.8.2010 rakennuslautakunnan hyväksymän samaa asiakokonaisuutta koskevan ohjeen.



Täsmennykset painottuvat pientaloihin. Pientalojen esteettömyyttä koskevat Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset rajoittuvat kulkuyhteyksiin ja sisäänkäyntiin tontin rajalta sekä autopaikalta asuntoon maantasokerroksessa. Lisäksi määräykset koskevat ovien ja kulkuaukkojen leveyksiä. Liikkumisesteettömyyttä sisäänkäynniltä vaaditaan, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista. Myös rivitalo on pientalo. Jos korkeuserot eivät mahdollista esteetöntä sisäänkäyntiä, ei ole myöskään mielekästä suositella, saati ainakaan vaatia, niin sanottua selviytymiskerrosta. Sen sijaan, jos esteetön sisäänkäynti onnistuu luontevasti, on järkevää toteuttaa myös selviytymiskerros ja muutoinkin pyrkiä "aitoon" esteettömyyteen.

Kerrostalojen osalta kohdistuvat tulkintojen ja suositusten täsmennykset asuntoterasseihin ja eräisiin asuntojen sisäisiin tilamitoitussuosituksiin.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ohje_Esteetön rakennus_Asuntosuunnittelu



20.02.2014

§ 77

Esitys kaupunginhallitukselle Töölön kirjaston perusparannuksen päivitetyn hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymiseksi

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 R4, Topeliuksenkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti

- korvata 16.12.2010 (865 §) tekemänsä päätöksen esittää kaupunginhallitukselle 15.2.2010 päivätyn Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymistä ja esittää kaupunginhallitukselle päivitetyn 4.2.2014 päivätyn Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3120 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 340 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamisen valmistelua odottamatta lainvoimaista päätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Päivitetty hankesuunnitelma 4 2 2014
- 2 Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan päätös vuokravaikutuksesta
- 3 HKR-Rakennuttajan selvitys kustannusmuutoksista

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunginkirjasto
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Töölön kirjasto on valmistunut vuonna 1970, eikä kohteessa ole tehty merkittäviä peruskorjaustoimenpiteitä. Rakennus tarvitsee kipeästi taloteknisiä ja toiminnallisia korjaustöitä. Peruskorjauksessa rakennuksen tekniset järjestelmät ja sadevesi- ja salaojitusjärjestelmä uusitaan sekä rakennuksen tilat muutetaan palvelemaan paremmin nykyistä kirjastotoimintaa.

HKR-Rakennuttajan mukaan luonnospiirustusvaiheen kustannusarvion laskennassa on tapahtunut virhe, joka on tapahtunut laskijan vaihduttua työpiirustusvaiheen kustannusarviossa.

4.1.2010 päivätyn hankesuunnitelmakustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 6 000 000 euroa. 29.2.2012 päivätyn luonnossuunnittelukustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 5 400 000 euroa. 7.1.2014 päivätyn työpiirustusvaihekustannusarvion mukaan kustannukset ovat 7 340 000 euroa.

HKR-Rakennuttajan mukaan työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät hankesuunnitelman kustannustason mm. seuraavista syistä:

Töölön kirjasto on arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, vuonna 1970 Topeliuksen puistoon valmistunut rakennus, jota käsitellään suojellun rakennuksen tavoin.

Kohde sijaitsee laskevalla kalliolla terassi- ja muurirakenteineen. Sen vuoksi kellaritilojen kuivatukseen on toteutusvaiheessa nähty tarpeelliseksi panostaa enemmän kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu. Louhittavien kuivatuskanaalien määrät ovat kasvaneet, ja myös louhintamenetelmä on kallis kohteen ja ympäristön vuoksi. Edellä luetellut seikat niihin liittyvine töineen aiheuttavat kustannusten lisääntymistä lähes 45 %.

Muita merkittäviä kustannusten nousun syitä on kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvu hankesuunnitteluvaiheen jälkeen:

- vesikaton uusiminen kokonaisuudessaan rakenteineen sekä samalla toteutettavat räystäskorotukset,
- sokkeleiden kunnostusten ja lisäeristyksen lisääminen suunnitelmaan ja



- ulkovaipan ja terassien korjausten laajuuden lisääntyminen mukaan lukien ikkunat ja ovet.

Myös kohteen peruskorjauksen toteuttaminen uusien kosteuden- ja pölynhallintaohjeiden mukaisesti nostaa kustannuksia parantaen mm. sisäilman laatua työn valmistuttua.

Kohteen haitta-ainekartoitus on tehty rakenteita avaamatta, minkä vuoksi hankesuunnitelmaan sisällytetyt haitta-ainepurut ovat vähäisiä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin katsottu perustelluksi varautua näiden määrien merkittävään kasvuun, kun on verrattu määriä saman aikakauden muissa saneerauskohteissa toteutuneisiin asbestipurkuihin.

Rakennusteknisten töiden hintoja on jouduttu tarkentamaan ylöspäin hankesuunnitelmaan verrattuna, jotta hinnat vastaavat hankkeen vaativuutta. Hankkeen rakennuttamiskustannukset suunnitteluineen on samalla päivitetty vastaamaan työn laajennettua sisältöä.

Päivitetty hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä Tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Rakennuksen julkisivut, terassien pinnat ja vesikatto kunnostetaan.

Peruskorjauksessa rakennukseen uusitaan vesi- ja viemärijärjestelmä, ilmastointi-, sähkö- ja valaistusjärjestelmät sekä pihakorjauksen yhteydessä sadevesi- ja salaojitusjärjestelmä.

Jokaisessa kerroksessa tehdään toiminnallisia muutoksia, jotka parantavat rakennuksen käyttöä vastaamaan muuttuneita toiminnallisia tarpeita. Rakennus tehdään esteettömäksi.

Peruskorjauksen laajuus on 3120 brm².

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 7 340 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 353 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2013 hintatasossa.

HKR-Rakennuttajan mukaan luonnospiirustusvaiheen kustannusarvion laskennassa on tapahtunut virhe, joka on eskaloitunut laskijan vaihduttua työpiirustusvaiheen kustannusarviossa.



HKR-Rakennuttajan mukaan työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät aikaisemman hankesuunnitelman kustannustason mm. seuraavista syistä:

- Töölön kirjastoa käsitellään kuin suojeltua rakennusta
- kellarin kuivatusjärjestelmien vaatimien louhintamäärien kasvaminen sekä louhinnan vaikeus erikoislouhinnalla
- sokkelikorjaukset ja lisälämmöneristämiset
- vesikaton uusiminen kokonaan
- terassien ja julkisivun korjausmäärien lisääntyminen
- tarkemmat kosteuden ja pölynhallinnan vaatimukset
- varautuminen haitta-aineisiin, joita on yhä enenemässä määrin tämän ikäluokan rakennuksissa.

HKR-Rakennuttaja on antanut selvityksen kustannusmuutoksista aikaisemmin hyväksytyn hankevaiheen ja työpiirustusvaiheen kustannusarvioiden välillä (liite nro 3).

Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra on 390 593 euroa vuodessa ja 13,80 euroa kuukaudessa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra n. 16,49 euroa/htm²/kk

Ylläpitovuokra 2,93 euroa/htm²/kk

Yhteensä 19,42 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 2358 m² huoneistoalaa, poistoaikana 30 vuotta ja korkona 3 %. Siten kuukausivuokra on noin 45 792 euroa ja vuosivuokra noin 549 504 euroa.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta on hyväksynyt vuokravaikutuksen 28.1.2014 (liite nro 2).

Väistötilakustannus

Kirjasto ei tarvitse perusparannuksen ajaksi väistötiloja.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



20.02.2014

Hanke on talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2014 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa viimeistään 11/2014, ja työ valmistuu 3/2016. Rakentamisen aloitusta pyritään aikaistamaan syyskuulle 2014, jotta kirjasto saisi kustannussäästöjä.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Päivitetty hankesuunnitelma 4 2 2014
- 2 Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan päätös vuokravaikutuksesta
- 3 HKR-Rakennuttajan selvitys kustannusmuutoksista

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkirjasto
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 28.01.2014 § 6

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Päätös

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti puoltaa osaltaan Töölön kirjaston perusparannuksen jälkeisen vuokran hyväksymistä. Ajantasaisten kustannuslaskennan mukaan tuleva vuokra on 45 792 euroa/kk eli 549 504 euroa vuodessa 2358 m² mukaan, 19,42 euroa / htm² poistoaikana



20.02.2014

30 vuotta ja korkona 3 %. Vuokra jakautuu pääomavuokraan 16,49 euroa ja ylläpitoavuokraan 2,93 euroa huoneistoala-m².

Perusparannuksen jälkeistä vuokrankorotuksesta johtuvaa käyttötalousarvion vuotuista menojen lisäystä ei pystytä kattamaan kaupunginkirjaston nykyisen budjettiraamin sisällä. Kaupunginvaltuuston tulisi lisätä tarvittava osuus kaupunginkirjaston käyttötalousarvioketjuun. Samalla lautakunta korostaa, että mielekäs kesälomasijaisten määrä on turvattava, jotta vakituinen henkilöstö pystyy viettämään kesälomansa oman jaksamisensa ja lähikirjastojen palvelujen sujuvan hoitamisen takia.

Käsittely

28.01.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Risto Kolanen: toisen kappaleen loppuun ponsiluontoinen ohjaava virke:

Samalla lautakunta korostaa, että mielekäs kesälomasijaisten määrä on turvattava, jotta vakituinen henkilöstö pystyy viettämään kesälomansa oman jaksamisensa ja lähikirjastojen palvelujen sujuvan hoitamisen takia.

Lautakunta hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti.

Kannattajat: Juha-Pekka Väisänen

Esittelijä

kirjastotoimen johtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Tilakeskuksen päällikkö 03.05.2012 § 31

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Hankenumero 8084283 Kaupunginosa 14, Kortteli 488, Tontti 1, Karttalehti G3R4, Osoite
Topeliuksenkatu 6

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehdit Mustonen Oy:n laatimat Töölön kirjaston perusparannuksen 24.1.2012 päivätyt L2-piirustukset.



Pöytäkirjanote Kaupunginkirjastolle, HKR-Rakennuttajalle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.5.2011 (462 §) hyväksyä Töölön kirjaston perusparannuksen 15.2.2010 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 6 miljoonaa euroa marraskuu 2009 hintatasossa.

Suunnitelmien kuvaus

Peruskunnostuksessa esitetään seuraavia muutos- ja korjaustöitä:

Ulkoalueet:

Rakennuksen ympäristön liikenneväyliä ja polkupyöräpaikoitusta uusitaan ja alueen esteettömyyttä parannetaan.

Rakennuksen vaippa:

Rakennuksen julkisivut kunnostetaan, terassien pinnat uusitaan. 2000-luvun alussa kunnostettu ylin vesikatto ei kuulu kunnostuksen piiriin. Energiataloutta parannetaan mm. uusin ikkunalasituksin. Osa ulkopuitteista uusitaan. Säteilylämmön tuloa pienennetään ikkunoiden ulkopuolisin markiisein.

Rakennus- ja LVIS- tekniikka:

Kapillaarista kosteuden nousua kantaviin rakenteisiin vähennetään mm. uusin sisä- ja ulkopuolisin salaojajärjestelmin. Lämpökeskuksen sijaintia rakennuksen pohjakerroksessa muutetaan. 1. kerroksessa kantavia seiniä muutetaan pilarirakenteisiksi. Rakennuksen vanhat, huonokuntoiset ja alimitoitettut LVIS- järjestelmät uusitaan.

1. kerros:

Sisääntuloaulan palautusautomaatti ja palvelupiste siirretään kerroksen länsiosaan uudestaan muokattavalle palveluvyöhykkeelle. Lehtisalista avataan yhteys eteläpuoleiselle terassille. Yleisö-wc- tilat rakennetaan laajennettuina uudestaan. Hissit vaihdetaan vanhojen kuilujen sisällä uusiin tilavampiin (esteettömyys).

2. kerros:

Suurten salien tekniset järjestelmät uusitaan. Kerrokseen rakennetaan uudet yleisö-wc:t.

3. kerros:



Aikuisten osaston parvelle käyntiä avarretaan ja parven toimintaa parannetaan.

4. kerros:

Musiikkiosasto muutetaan nuoriso- ja musiikkiosastoksi, tilaa selkeytetään ja kuuntelusyvennys palautetaan. Monitoimitiloja kehitetään ja kerrokseen rakennetaan uudet sosiaalityt, myös uusi inva-wc.

Asemakaava ja tontti

Kohde sijaitsee Taka-Töölössä Topeliuksen puiston pohjoisosassa

14. kaupunginosa, kortteli 488.

Voimassa olemassa asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu, mutta perusparannuksen hankesuunnitelmassa rakennusta käsitellään suojellun rakennuksen tavoin. Kun alueeseen kohdistuu seuraava kaavamuutos niin samassa yhteydessä rakennus tulee saamaan kaavassa suojelustatuksen.

Rakennuksen sisäänkäyntialueet ja ulkopuoliset käytävät sijaitsevat tonttia ympäröivällä puistoalueella, jota hallitsee Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osasto.

Laatutaso

ARK

Vaikka rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, on sen rakennustaiteellinen ja ympäristöllinen arvo korkea. Muutos- ja korjaustöissä rakennusta käsitellään suojeltuna arvorakennuksena. Kaikissa toiminnallisissa, rakenteellisissa ja materiaalisissa seikoissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen rakennusaikaiset ja nykylait, -määräykset ja asetukset, Suomen Rakentamismääräyskokoelman ohjeet, paikallisten viranomaisten antamat lisäohjeet, rakennusjärjestys sekä rakennussuojelunäkökohdat.

LVIA

Kohteen vaativuusluokka RakMK A2:n mukaan on AA. Sisäilmasto- luokituksen mukainen sisäilmastoluokka on toimisto- ja neuvottelutilojen osalta S2 ja ne toteutetaan rakennustöiden puhtausluokkaa P1 noudattaen. IV-kanavien, kanavaosien ja koneiden sisäpuolinen puhtausluokka on P1.

SÄHKÖ



Kirjasto varustetaan kuulutus-, paloilmoitin-, kulunvalvonta-, rikosilmoitin- ja videovalvontajärjestelmillä. Järjestelmät rakennetaan siten että ne ovat helposti laajennettavissa ja muunneltavissa. Kirjastolle laaditaan turvallisuusselvitys.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan luonnossuunnitelmavaiheen laatiman 29.2.2012 päivätyn kustannusennusteen mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään arvonlisäverottomana 5 400 000 euroa (1 731 euroa/brm²), tammikuu 2012 kustannustasossa.

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia. Kustannusarvio on liitteenä 1.

Aikataulu ja rahoitus

Investointi rahoitetaan tilakeskuksen alakohdalle 8020204 varatuista määrärahoista. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi toukokuussa 2014 ja rakennustöiden kesto on 16 kk.

Lausunnot

Kirjasto- ja Nuorisoasiantoinen työsuojeluryhmä on tutustunut Arkkitehdit Mustonen Oy:n 24.1.2012 päivättyihin suunnitelmiin ja heidän lausunto 29.2.2012 on liitteenä 2.

Kaupunginkirjaston lausunto 11.4.2012 luonnossuunnitelmista on liitteenä 3.

Suunnitelmat on esitelty pelastuslaitokselle 5.3.2012 muistio hankkeesta on liitteenä 4.

Kaupunginmuseon ennakkolausunto 26.3.2012 luonnossuunnitelmista on liitteenä 5.

Arkkitehti on sopinut lupa-arkkitehdin kanssa, ettei kohdetta tarvitse viedä kaupunkikuvaneuvottelukuntaan, koska toimenpiteet ovat pääosin palauttavia.

Lausunnoissa esille tulleet seikat otetaan huomioon toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Arkkitehdit Mustonen Oy:n Töölön kirjaston perusparannuksen 24.1.2012 laatimat luonnospiirustukset ovat olleet nähtävillä tilakeskuksen päälliköllä.

Lisätiedot

Huitti Erkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31866



20.02.2014

erkki.huitti(a)hel.fi

Kirjastotoimen johtaja 11.4.2012

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Kaupunginkirjasto puoltaa Töölön kirjaston 24.1.2012 päivätyn L-2 vaiheen suunnitelmaluonnoksen hyväksymistä ja samalla kiirehtii korjaustöiden aloittamista. Liitteenä toimitetaan työsuojelun lausunto asiasta.

Lisätiedot

Aaltonen Hanna, johtava suunnittelija, puhelin: 310 85502
hanna.aaltonen(a)hel.fi

Virastopäällikkö 30.09.2011

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Hankenumero 84283

Päätös

Virastopäällikkö päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 6.9.2011 päivätyn tarjouksen Rat1-11-43, Töölön kirjaston perusparannuksen rakennuttamistehtävistä arvonlisäverottomana 217 855 euroa, muut rakennuttajan kustannukset arvonlisäverottomaan kattohintaan 15 000 euroa sekä suunnittelutehtävät 416 025 euroa arvonlisäverottomaan kattohintaan siten, että perusparannuksen rakennuttamistehtävien arvonlisäveroton yhteenlaskettu kattohinta on enintään 648 880 euroa.

- oikeuttaa HKR-Rakennuttajan allekirjoittamaan suunnittelusopimukset konsulttien kanssa.

- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan rakennuttamisen HKR-Rakennuttajalta

Työ maksetaan talousarvion kohdalta 8020204.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelman 2.5.2011 § 462 siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6,0 miljoonaa euroa hintatasossa 11/2009.



20.02.2014

HKR-Rakennuttaja on tehnyt rakennuttamistarjouksen kohteesta.

Tarjouksessa noudatetaan Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

HKR-Rakennuttajan palkkio rakennuttamistehtävien suorittamisesta oheistehtävineen on arvonlisäverottomana 217 855 euroa.

Rakennuttamistehtävään kuuluvat:

1) Rakennuttamisen tehtäväluettelon RAP 95 (RT 10-10575) kohtien C 3 - 8 mukaiset tehtävät.

2) Lisäksi toimeksiantoon kuuluvat seuraavat oheistehtävät:

- suunnittelun ohjaus
- LVISAT -rakennuttaminen
- rakennustyön paikallisvalvonta
- hankkeen kustannussuunnittelu
- hankkeen taloushallinto

3) Lisäksi HKR-Rakennuttaja veloittaa kauttalaskutuserinä erikseen todellisten kustannusten mukaan seuraavat kustannuserät: kopio-, kuljetus-, painatus-, lupa-, viranomaisien tarkastus- ja liittymismaksut ja muut rakennuttamiseen liittyvät ns. kauttalaskutuserät.

Kauttalaskutuserien arviohintaa on yhteensä arvonlisäverottomana 15 000 euroa.

4) HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut hankkeen suunnittelun. Pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi esitetään Arkkitehdit Mustonen Oy.

HKR-Rakennuttaja solmii suunnittelijoiden kanssa konsulttisopimukset sekä hoitaa suunnittelumaksuliikenteen.

Suunnittelukustannukset HKR-Rakennuttaja veloittaa todellisten kustannusten mukaan. Suunnittelukustannusten arviohintaa on yhteensä arvonlisäverottomana 416 025 euroa.

Suunnittelutyö aloitetaan elokuussa 2011 ja suunnitelmat ovat valmiina kesäkuussa 2012, jonka jälkeen rakentaminen kilpailutetaan.

Lisätiedot

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



§ 78

Esitys kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2014-001237 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 497, Torkkelinkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 31.1.2014 päivätyn Helsingin kuvataidelukion perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3727 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 500 000 euroa syyskuun 2013 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.
- esittää, että kiinteistölautakunta oikeutetaan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.1.2014

Otteet

Ote
Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja
Opetusvirasto
Kaupunginhallitus



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kuvataidelukion rakennus osoitteessa Torkkelinkatu 6 on valmistunut vuonna 1944. Hankkeessa korjataan rakennus niiltä osin kuin sitä ei ole korjattu erillisinä hankkeina tehdyssä pihan kosteusvauriokorjauksessa sekä keittiön ja ruokalan perusparannuksessa ja korkean osan vesikaton korjausurakassa. Rakennusta ei laajenneta lukuun ottamatta ullakolle tehtävää uutta iv-konehuonetta.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Kuvataiteen erikoislukio toimii kahdessa toimipisteessä; pääkoulu Torkkelinkadulla ja sivupiste Pengerkadulla. Koulun oppilasmäärä on yhteensä noin 580 oppilasta, joista pääkoululla opiskelee yhtä aikaa noin 480 oppilasta. Henkilökuntaa koulussa on noin 50. Oppilas- ja henkilöstömäärä säilyy entisellään koulun perusparannuksen jälkeen.

Koulun piha on perusparannettu ja salaojat uusittu vuonna 2010, ruokahuollon tilat on perusparannettu vuonna 2011 ja korkean osan vesikatto on uusittu 2012.

Hankkeen tarpeellisuus

Kohde ei täytä nykytilassaan esteettömyyden vaatimusta, eikä WC-tiloja ole riittävästi. Kohde on palo-osastoimaton eikä täytä opetusrakennukselle nykyään asetettavia vaatimuksia paloturvallisuuden osalta.

Ympäristökeskus on tehnyt rakennuksessa hiilidioksidimittauksia vuosina 2007 ja 2009 sekä todennut, että ilmanvaihto on puutteellinen. Rakennuksen talotekniikka on hankkeen alueella pääosin alkuperäistä ja elinkaarensa päässä. Sähköjä on uusittu merkittävässä määrin. Rakennus on sisä- ja ulkopinnoiltaan perusparannuksen tarpeessa. Myös kiintokalusteet ja varusteet ovat pääosin uusittavia.

Hankkeen laajuus ja toimenpiteet korjauksessa



Perusparannettavan alueen bruttoala on 3727 brm², huoneistoala 3109 htm², huoneala 3040 hum² ja hyötyala 2023 hym² (koko koulu 4468 brm², 3722 htm², 3614 hum², 2480 hym²)

Suurimmat tilamuutokset aiheutuvat uudesta hissistä, jonka vaatima tila otetaan luokkatiloista kerroksissa, sekä uuden ilmanvaihdon hormeista. Muutamien luokkien käyttötarkoitus muuttuu. WC-tiloja lisätään. Sisätilojen osalta tehdään normaali perusparannus ja lähes kaikki sisäpinnat uusitaan tai kunnostetaan. Käytävien ja portaiden mosaiikkibetonipinta säilytetään ja huolletaan. Akustoinnit ja kiintokalusteet uusitaan.

Julkisivujen rappauspinnat kunnostetaan kauttaaltaan. Suurimmalla osalla rappaus uusitaan kokonaan ja osin paikkakorjataan. Koko alalta pintarappaus uusitaan ja julkisivu maalataan. Liikuntasalisiiven ja matalan konehuonesiiven lämmöneristys ja vesikatto uusitaan.

Vanhat MS-ikkunat uusitaan MSE-ikkunoiksi ja nykyiset MSE-ikkunat kunnostetaan ja maalataan.

Rakennuksen sähkö-, tele- ja turvatekniset järjestelmät ja niiden kaapeloinnit uusitaan käyttäen hyväksi osittain nykyisiä laitteita. Asennuksissa uudelleen käytettäviä laitteita ovat sähköryhmäkeskukset, valaisimet, äänentoiston keskuslaitteet, kulunvalvontalaitteet ja videovalvontalaitteet. Rakennuksen turva- ja ulosohjausmerkkivalojärjestelmä uusitaan. Sähköpääkeskus on uusittu keittiö- ja ruokailutilojen korjaushankkeen yhteydessä.

Rakennus varustetaan koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä ja lämmön talteenotolla. Uusi IV-konehuone rakennetaan korkean osan ullakolle. Lämpöjohtoverkostot uusitaan; nykyiset patterit jäävät käyttöön. Rakennuksen sisäpuoliset vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan jo uusittuja ruokahuollon tiloja lukuun ottamatta.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 7 500 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 012 euroa/brm². Kustannukset ovat syyskuun 2013 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset oppilaspaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 15 625 euroa arvonlisäverottomana.

Vuokravaikutus



Kuvataidelukion rakennus on opetusvirastolle vuokratohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra n. 17,81 euroa/htm²/kk

Ylläpitovuokra 3,37 euroa/htm²/kk (vuoden 2013 tasossa)

Käyttäjäpalvelukorvaukset 0,33 euroa/htm²/kk

Yhteensä 21,51 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 3722 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Siten kuukausivuokra on noin 76 338 euroa ja vuosivuokra noin 916 059 euroa.

Helsingin kuvataidelukion nykyinen vuokra on 561 706 euroa vuodessa ja 46 809 euroa kuukaudessa. Muutos aiheuttaa 29 529 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Koululle osoitetaan väistötilat osoitteessa Mäkipellontie 19 sijaitsevasta koulurakennuksesta. Väistötilojen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä 420 000 euroa. Opetusvirasto maksaa vuokraa väistötiloista tilakeskukselle.

Väistötiloista peritään hankkeen ajan 4 056 euroa/kk ja 48 672 euroa/v.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2014 - 2023 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2015, ja työ valmistuu 11/2016.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta sekä tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



20.02.2014

Tila/2

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.1.2014

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR-Rakennuttaja
Opetusvirasto
Kaupunginhallitus



§ 79

Esitys kaupunginhallitukselle Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 496, Teollisuuskatu 23-25

Päätös

Lautakunta päätti

A

esittää kaupunginhallitukselle 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 43 miljoona euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvitys / hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Teollisuuskatu tarveselvitys ja hankesuunnitelma 29.1.2014

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan opetusviraston hallinnolle uudet toimitilat. Nykyisten tilojen määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuoden 2016 lopussa. Opetusviraston mediakeskukselle toteutetaan uudet tilat kiinteistöön muun viraston yhteyteen.

Kiinteistössä jo käytössä olevia Stadin ammattiopiston opetustiloja laajennetaan ja muutetaan rakennuksen opetustilat pysyviksi. Teollisuuskatu 23 on yksi pysyvistä toisen asteen ammatillisen koulutuksen toimitiloista.

Helsingin kaupunki on ostanut kiinteistön Helsingin yliopistolta vuoden 2012 lopussa opetusviraston toimi- ja opetustiloiksi.

Esittelijä

Tilankäytön tehostaminen toimistotilojen osalta noudattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteita avotiloihin siirtymisestä ja teknologian muutoksen sekä työn uusien muotojen huomioimisesta. Toimistotilat suunnitellaan monitilatoimiston suunnitteluohjeen ja pysyvistä työpaikoista annettujen ohjeiden mukaisesti. Erityistä huomiota tullaan kiinnittämään työtilojen akustiseen suunnitteluun ja erilaisten keskittymistä vaativan työn tilojen, hiljaisen työn tilojen, toteuttamiseen. Varsinaisten toimistotilojen osalla tilatehokkuus on 14 htm² henkilöä kohden. Tämä ei sisällä varastoja, arkistoja eikä lautakunnan kokoontumistilaa.

Mediakeskuksen studiotilat edellyttävät normaalia oppilaitos/toimistorakennuksen huonekorkeutta korkeampaa tilaa. Studiotiloilla on tarkat akustiset, toiminnalliset ja yhteysvaatimukset, jotka pystytään tyydyttävästi toteuttamaan rakennuksessa.

Opetustilat

Ammattiopiston opetustilat ovat tyypiltään sellaisia, että ne pystytään toteuttamaan tähän rakennukseen hyvin. Ammattiopistossa tulee olemaan 940 oppilasta. Lisäksi avoimessa opistossa on 250 opiskelijaa jakautuen vuoden mittaan. Tilatehokkuus ammattiopiston opiskelijaa kohden on noin 10 htm².

Rakennuksen korjausaste tulee olemaan noin 85 %. Rakennuksen talotekniikka vaatii laajaa uusimista. Tilat ja talotekniikka peruskorjataan ja parannetaan sijoitettavien toimintojen mukaan sellaiselle tasolle, että taloteknisistä syistä ei jouduta seuraavaan laajaan peruskorjaukseen 15 - 20 vuoteen.



Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen hinta tulee olemaan 43 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2013 kustannustasossa. Muutostyön hinta on 1 620/euroa brutto-m² ja 1 850 euroa/huoneisto-m² arvonlisäverottomana.

Vuokravaikutus

Rakennus on opetusvirastolle vuokratyö, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Vuokra-ajaksi on määritelty 30 vuotta. Toimitilojen vuokra-arvio on 2 229 930 euroa vuodessa. Opetustilojen vuokra-arvio on 2 206 521 euroa vuodessa. Nämä sisältävät investointivuokran, tonttivuokran ja ylläpitokustannukset sekä autopaikat. Opetusviraston toimitilojen vuokra tulee olemaan noin 440 000 euroa vuodessa alhaisempi kuin nykyisten tilojen vuokra.

Arvioitu väistötilakustannus

Stadin ammattiopisto ja avoin opisto tulevat tarvitsemaan väistötilat. Väistötilojen vuokra tulee olemaan noin 1 900 000 euroa vuodessa eli väistövaiheen ajalta 3 800 000 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakentaminen alkaa 6/2015, ja työ valmistuu 8/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta sekä tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamallaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Teollisuuskatu tarveselvitys ja hankesuunnitelma 29.1.2014

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



20.02.2014

Tila/3

Opetusvirasto
Tilakeskus



§ 80

**Esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen
perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi**

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679 497, Teinintie 12

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.
- esittää, että kiinteistölautakunta oikeutetaan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.2.2014

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



20.02.2014

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Osoitteessa Teinintie 12 sijaitsevan Oulunkylän ala-asteen rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1959 ja toinen osa vuonna 1967. Toista osaa on laajennettu vuonna 2000. Hankkeessa korjataan vanhin rakennusosa kauttaaltaan. Uudemmassa osassa tehdään toiminnallisia muutoksia. Rakennus laajenee ullakolle tehtävällä uudella iv-konehuoneella sekä porrashuoneella ja hissillä.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Oulunkylän ala-aste on musiikkipainotteinen ala-asteen koulu, joka toimii kolmessa toimipisteessä. Perusparannettavalla pääkoululla opiskelee noin 480 oppilasta. Henkilökuntaa koulussa on noin 40. Oppilas- ja henkilöstömäärä säilyy entisellään koulun perusparannuksen jälkeen.

Vanhimman osan yksikerroksisessa siivessä on viime vuosina uusittu ikkunoita ja osa vesikattoa sekä tehty julkisivujen ja alapohjan tiivistyskorjauksia.

Vuonna 2004 vahvistetussa asemakaavassa on osa koulun viereisestä puistosta osoitettu koulun piha-alueeksi.

Hankkeen tarpeellisuus

Koulun piha on nykyiselle oppilasmäärälle pieni, ja piha-aluetta käytetään huoltoajoon. Koulussa toimii kaksi keittiötä ja ne ovat mitoituseltaan liian pieniä. Koulun ruokala, liikunta-juhlasali ja aineopetusluokat, erityisesti teknisen työn tilat, ovat oppilasmäärälle liian pieniä. Rakennuksen 4-kerroksisen osan poistumistiejärjestelyt eivät täytä nykyisiä vaatimuksia, eikä koulu ole esteetön. Oppilaiden WC-tilat ovat pääosin alkuperäisiä ryhmäkäymälöitä.

Koulurakennuksessa tehtyjen kuntotutkimusten sekä sisäilma- ja haitta-aineraporttien perusteella kaikissa vaipan rakenteissa ja osassa täydentäviä rakenteita on ongelmia, jotka vaativat niiden korjaamista joko kokonaan tai osittain. Rakennuksen talotekniikka on pääosin alkuperäistä ja elinkaarensa päässä. Rakennus on rakenteiltaan sekä sisä- ja ulkopinnoiltaan pääosin alkuperäisessä kunnossa ja



perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen kiintokalusteet ja varusteet on pääosin uusittava.

Hankkeen laajuus ja toimenpiteet korjauksessa

Perusparannettavan alueen bruttoala on 5546 brm², huoneistoala 4408 htm² ja hyötyala 3240 hym² sekä laajennuksen 265 brm², 118 htm² ja 4 hym². Yhteensä koko hankkeen bruttoala on 5811 brm², huoneistoala 4526 htm² ja hyötyala 3244 hym².

Rakennuksen vanhimmat osat perusparannetaan kokonaisuudessaan ja vuoden 1967/2000 osaan tehdään joitakin toiminnallisia muutoksia.

Uuden siiven keittiö muutetaan opetustiloiksi ja vanhimpaan osaan rakennetaan koko koulua palvelevat uudet ruokahuollon tilat. Teknisen käsityön tilat laajennetaan vanhan keittiön alueelle.

Rakennukseen tehdään uusi porrashuone ja hissi kohtaan, joka mahdollistaa laajentamisen. Moniin tasoihin jaettua rakennusta yksinkertaistetaan ja kaikki tilat tehdään esteettömiksi.

Kuntokartoituksissa esille tulleet ongelmat rakenteissa ja rakennusosissa korjataan ja rakennuksen alkuperäiset, säilyneet rakennusosat uusitaan tai perusparannetaan.

Rakennuksen LVIA-järjestelmät uusitaan pääosin. Lämmönjakohuoneen sijainti muuttuu rakennuksessa ja sinne rakennetaan uusi kaukolämmön liittymä. Koko rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä muutetaan koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmäksi, joka varustetaan lämmön talteenottolaittein. Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan korkean osan ullakolle ja samalla vesikatto uusitaan.

Rakennuksen sähköasennukset ovat pääosin alkuperäisiä. Asennuksia on korjattu normaalin kulumisen ja tilamuutosten vaatiessa. Asennukset ovat suurelta osin elinkaarensa lopussa eivätkä täytä nykypäivän standardeja ja vaatimuksia. Nykyiset vahvavirta- ja heikkovirta-asennukset uusitaan lähes kokonaisuudessaan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksessa laaditun kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10 500 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 807 euroa/brm². Kustannukset ovat lokakuun 2013 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset oppilaspaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 22 199 euroa arvonlisäverottomana.



20.02.2014

Opetusvirasto on varannut irtaimistohankintoihin 540 000 euroa sekä muuttoon, väliaikaisruokailuihin ja siivouksiin yhteensä 140 000 euroa.

Vuokravaikutus

Oulunkylän ala-asteen rakennus on opetusvirastolle vuokratyöhuone, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra	n. 17,26 euroa/htm ² /kk
Ylläpitovuokra	3,37 euroa/htm ² /kk (v. 2013 tasossa)
Käyttäjäpalvelukorvaukset	0,33 euroa/htm ² /kk
Yhteensä	20,96 euroa/htm ² /kk.

Laskennallisesti kohteessa on 4 526 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Siten kuukausivuokra on noin 94 865 euroa ja vuosivuokra noin 1 138 380 euroa.

Oulunkylän ala-asteen nykyinen vuokra on 689 100 euroa vuodessa ja 57 425 euroa kuukaudessa. Muutos aiheuttaa 37 440 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Veräjälakson sivukoulun pihalle sijoitetaan tarvittavat väistötilat vuokrattavina viipalerakennuksina. Tarve on noin 700 m² 17 kuukauden ajaksi.

Väistötiloista peritään hankkeen ajan lisävuokraa 1 448 euroa/kk ja 17 375 euroa/v.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2014 - 2023 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2015, ja työ valmistuu 12/2016.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi



20.02.2014

Tila/4

Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.2.2014

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus



§ 81

Korttelin K4 pohjoisosa; kaupunginmuseon peruskorjauksen rakennustekniset, sähkö-, putki-, rakennusautomaatio- ja turvaurakan työt; urakoitsijoiden valinta

HEL 2013-012010 T 02 08 03 00

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Rakennusyhtiö Muhonen Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 9 777 000 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hylätä Sähköarina Oy:n korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen sähköurakkaa koskevan tarjouksen myöhästyneenä.

C

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen HT-Sähköpalvelu Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 1 533 347 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Consti Talotekniikka Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 537 000 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Consti Talotekniikka Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 543 000 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päätti hyväksyä suorahankintana Caverion Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen



rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 76 000 euron kokonaishintaan esityksen perusteluissa esitetyin perustein.

G

Lautakunta päätti hyväksyä suorahankintana Schneider Electric Building Oy:n tarjouksen korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseon peruskorjauksen turvajärjestelmien töistä arvonlisäverottomaan 112 400 euron kokonaishintaan esityksen perusteluissa esitetyin perustein.

H

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimiston 1 käyttämään keväällä 2015 toteutettavaan Valkoisen salin AV-laitehankintaan arvonlisäverottomana enintään 250 000 euroa sekä tekemään urakkasopimuksen valitun urakoitsijan kanssa ja vastaanottamaan urakan.

I

Lautakunta päätti oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimiston 1 käyttämään Sederholmin talon pihalle hankittavaan Jaakko Niemelän suunnitteleman valotaideteoksen hankintaan suunnitteluineen arvonlisäverottomana enintään 53 000 euroa.

J

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

K

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 27.1.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalta 80204.

Käsittely

Esteelliset: Minna Aarnio (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)



Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 K4_kustannusarvio_UKA 27.1.2014
- 2 Rakennustekniset työt_avauspöytäkirja
- 3 Sähkötekniset työt_avauspöytäkirja
- 4 Putkityöt_avauspöytäkirja
- 5 Ilmanvaihtotyöt_avauspöytäkirja
- 6 Rakennusautomaatiotyöt_avauspöytäkirja
- 7 Turvaurakka_avauspöytäkirja
- 8 HKR-Rakennuttajan toimistopäällikön pöytäkirjat, Kortteli K4 tarjoajien valinta

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Sähköurakan hylätyn tarjouksen
jättänyt (B)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (C)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(D)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (E)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (F)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 2

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 4

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 5

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti



Turvaurakkatarjouksen jättäneet (G)	Liite 6 Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Esitysteksti Liite 7
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus Muut osallistumishakemuksen jättäneet urakoitsijat	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Hankkeesta laadittu hankesuunnitelma 9.3.2012 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2013 (8 §) siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

HKR-Rakennuttaja on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat EU-hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä. Urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 5.9.2013.

Tarjoukset on pyydetty valintakriteerit täyttäneeltä kahdeksalta rakennusurakoitsijalta, seitsemältä sähköurakoitsijalta, kahdeksalta putkiurakoitsijalta ja kuudelta ilmanvaihtourakoitsijalta. Tarjoajat on valittu toimistopäällikön päätöksillä 30.10.2013 ja 13.11.2013.

Rakennusautomaatio- ja turvaurakoiden työt on hankittu suoraan hankintana, koska rakennusautomaatiourakka liittyy aiemmin peruskorjatun Goviniuksen talon ja laajemmin koko keskustakortteleita käsittävään järjestelmään ja turvaurakka Goviniuksen talon järjestelmään ja siinä hyödynnetään osin rakennuksessa nykyisin olevia laitteita. (Laki julkisista hankinnoista 27 §, kohta 2 ”teknisestä,



20.02.2014

taiteellisesta tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankkeen")

Valkoisen salin AV-laitehankinta toteutetaan syksyyn 2015 ajoittuvasta asennusajankohdasta johtuen teknis-taloudellisuussyistä keväällä 2015.

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

Urakkatarjoukset

Rakennusteknisistä töistä saatiin kolme tarjousta. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 9 777 000 - 11 947 000 euroa.

Sähköteknisistä töistä saatiin neljä tarjousta, joista yksi niistä saapui myöhässä ja hylättiin. Hyväksyttävien tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 533 347 - 1 637 500 euroa.

Putkitöistä saatiin neljä tarjousta. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 537 000 - 748 780 euroa.

Ilmanvaihtotöistä saatiin neljä tarjousta. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 543 000 - 594 000 euroa.

Hankkeen arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ovat yhteensä 16 519 000 euroa hintatasossa 12/2013 ja saman suuruiset kaupunginvaltuuston hyväksymän, tarjoushintaindeksillä korjatun enimmäishinnan kanssa.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja todettu hyväksyttäväksi.

Työt aloitetaan huhtikuun alussa 2014 ja työn on suunniteltu valmistuvan lokakuun lopussa 2015.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2013 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet



20.02.2014

- 1 K4_kustannusarvio_UKA 27.1.2014
- 2 Rakennustekniset työt_avauspöytäkirja
- 3 Sähkötekniset työt_avauspöytäkirja
- 4 Putkityöt_avauspöytäkirja
- 5 Ilmanvaihtotyöt_avauspöytäkirja
- 6 Rakennusautomaatiotyöt_avauspöytäkirja
- 7 Turvaurakka_avauspöytäkirja
- 8 HKR-Rakennuttajan toimistopäällikön pöytäkirjat, Kortteli K4 tarjoajien
valinta

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Sähköurakan hylätyn tarjouksen
jättänyt (B)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (C)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(D)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (E)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (F)

Turvaurakkatarjouksen jättäneet
(G)

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

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

Päätöshistoria

Toimistopäällikkö RAT 1 30.10.2013 § 40

HEL 2013-012010 T 02 08 03 00

R-03204



Päätös

Toimistopäällikkö päätti pyytää Korttelin K4 pohjoisosan, kaupunginmuseo peruskorjauksen rakennusurakkatarjoukset seuraavilta osallistumishakemuksensa jättäneiltä kahdeksalta (8) urakoitsijalta:

Peab Oy, Rakennus Oy Antti J Ahola, YIT-Rakennus Oy, Lemminkäinen Talo Oy, NCC Rakennus Oy, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy, Rakennusyhtiö Muhonen Oy ja SRV Rakennus Oy.

Lisäksi toimistopäällikkö päätti sulkea tarjouskilpailusta Fidelix Oy:n, Reno-Rakennus Oy:n, Rakennustuote Oy:n ja Oy Rakennustoimisto Kenno-Rakenne Byggnadsbyrå Ab:n liitteenä olevan "ilmoittautuneiden ehdokkaiden soveltuvuusarvioinnin tulosten" perusteella.

Päätöksen perustelut

Hankkeen Korttelin K4 pohjoisosan peruskorjauksen rakennusurakasta jätettiin rajoitettuun hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava "HILMA":ssa, pvm. 5.9.2013. Hankintailmoituksen mukaan tarjousmenettelyyn kutsutaan osallistumisehdokkaat seuraavasti: "Kaikille osallistujaehdokkaille, jotka täyttävät vaatimukset lähetetään tarjouspyyntöasiakirjat/linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin". Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisällyneet hankintailmoitukseen.

Saadut osallistumishakemukset:

Rakennustuote Oy
Fidelix Oy
Peab Oy
Rakennus Oy Antti J. Ahola
YIT Rakennus Oy
Rakennustoimisto Reno-Rakennus Oy
Oy Rakennustoimisto Kenno-Rakenne Byggnadsbyrå Ab
Lemminkäinen Talo Oy
NCC Rakennus Oy
Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
Rakennusyhtiö Muhonen Oy
SRV Rakennus Oy

EU- hankintailmoituksen mukaisesti HKR- Rakennuttajan työryhmä on suorittanut osallistumishakemuksen jättäneiden urakoitsijoiden



soveltuvuusarvioinnin. Tulokset on esitetty tarjoajien arviointi- ja valintakaavakkeella (liite).

Saatujen osallistumishakemusten ja ilmoituksessa esitettyjen kriteereiden perusteella esitetään valittavaksi edellä mainitut kahdeksan (8) urakoitsijaehdokasta.

Lisätiedot

Jukka Vierros, projektinjohtaja, puhelin: 310 38629
jukka.vierros(a)hel.fi



§ 82

Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen urakoitsijoiden valinta

HEL 2014-001563 T 02 08 03 00

Päätös

A

Lautakunta päätti sulkea Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjouksen rakennusurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjoajan referenssit eivät täyttäneet hankkeen soveltuvuutta koskevia vaatimuksia (vähintään 2 kpl toteutettuja koulujen tai vastaavien opetustilojen peruskorjausurakoita viimeisen viiden vuoden aikana).

B

Lautakunta päätti sulkea Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n tarjouksen rakennusurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjoaja ei ole esittänyt tarjouksessaan tarjouspyynnössä ja HILMA-ilmoituksessa vaadittuja referenssejä.

C

Lautakunta päätti sulkea Mijorak Oy:n tarjouksen rakennusurakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjoaja ei ole esittänyt tarjouksessaan tarjouspyynnössä ja HILMA-ilmoituksessa vaadittuja referenssejä.

D

Lautakunta päätti sulkea Aro Systems Oy:n ilmanvaihtotöitä koskevan tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska urakoitsija ei täytä kansallisessa hankintailmoituksessa vaadittuja vaatimuksia referenssien osalta.

E

Lautakunta päätti sulkea Sähkö Oy Helsingin sähköurakkaa koskevan tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen (tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita).

F

Lautakunta päätti sulkea Sähköarina Oy:n sähköurakkaa koskevan tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen (tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita).

G

Lautakunta päätti sulkea Uudenmaan Sähkötekniikka Oy:n



20.02.2014

sähköurakkaa koskevan tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen (tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita).

H

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Lapin Teollisuusrakennus Oy:n tarjouksen Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 1 830 000 euron kokonaishintaan.

I

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Consti Talotekniikka Oy:n tarjouksen Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 214 000 euron kokonaishintaan.

J

Lautakunta päätti hyväksyä Ilmastointi-Mikenti Oy:n tarjouksen Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 198 970 euron kokonaishintaan.

K

Lautakunta päätti hyväksyä Sähkö-Stenvall Oy:n tarjouksen Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 500 494,94 euron kokonaishintaan.

L

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Arealtec Oy:n tarjouksen Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjauksen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 46 580 euron kokonaishintaan.

M

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

N

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään taidehankintoihin ja urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 12.2.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö

Tila/6

20.02.2014

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Brändö avauspöytäkirjat
2 Brändö lågstadieskola-Kustannusarvio, urakkavaihe (UKA)

Otteet

Ote

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (A)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle urakoitsijalle (B)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle urakoitsijalle (C)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (D)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle urakoitsijalle (E)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle urakoitsijalle (F)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle urakoitsijalle (G)

Rakennusurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (H)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (I)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (J)

Sähköurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (K)

Otteen liitteet

**Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta**

**Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta**

**Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta**

**Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta**

**Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta**

Kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen.



20.02.2014

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet urakoitsijat (L)
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Brändö lågstadieskola och gymnasiumin peruskorjaushankkeen lähtökohtana on vuonna 2007 tehdyissä sisäilmamittauksissa todetut puutteet. Opetus- ja oppimisolosuhteet eivät täytä toiminnalle asetettavia terveellisyys tavoitteita.

Perusparannushankkeessa kiinteistön talotekniikkaa uusitaan ja se sisältää koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihto-, lämpö- ja viemäriverkosto- sekä sähköjärjestelmien kunnostamisen ja uusimisen. Peruskorjauksessa tehdään mm. seuraavia toimenpiteitä: pihamaan kallistuskorjauksia, ulkoseinien halkeama- ja rappauskorjauksia, ikkunoiden uusimista / kunnostusta, alustatilojen puhdistusta, kunnostusta ja tiivistystä, ala- ja välipohjien tiiveyskorjauksia sekä maalausta ja pinnoitekorjauksia.

Perusparannushankkeen yhteydessä tehdään myös toiminnallisia tarkennuksia tilajärjestelyihin. Toiminta edellyttää parannusta ruokasalin, kirjaston, liikunta- ja juhlasalin, opettajien työtilojen ja varastotilojen toimivuuteen ja riittävyys sekä aulatilojen akustiikkaan ja liikuntasalin äänieristykseen. Ruokasalin yhteyteen rakennettu näyttämötila on todettu huonosti toimivaksi ja peruskorjauksessa tila muutetaan vain ruokasalikäyttöön. Näyttämötekniikka siirretään juhlasaliin. Lisäksi rakennuksessa tehdään lukuisia pienempiä rakenteellisia korjauksia, kuten parannuksia mm. paloturvallisuuteen ja poistumistiejärjestelyihin sekä esteettömyyteen. Perusparannushankkeen rakennus- ja talotekniikkatyöt tehdään vaiheistettuna neljässä vaiheessa.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio on 4 281 000 euroa joulukuun 2013 hintatasossa, joka



alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan
tarjoushintaindeksillä korjattuna -15,4 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä. Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 18.12.2013. Ilmoituksen hankinnan kuvauksessa kerrottiin, että hankkeessa käytetään sähköistä kilpailutusmenetelmää. Kaikille ilmoittautuneille tarjoajille annettiin tunnukset, joilla tarjoajat saivat mahdollisuuden noutaa sähköisen tarjouspyyntöaineiston Buildercomin Project Info -projektipankista. Tarvitsemiensa asiakirjojen kopioinnista ja kustannuksista vastasi tarjoaja.

Ilmoittautuneita rakennusurakoitsijoita oli 10.

Ilmoittautuneita putkiurakoitsijoita oli 10.

Ilmoittautuneita ilmanvaihtourakoitsijoita oli 12.

Ilmoittautuneita sähköurakoitsijoita oli 15.

Ilmoittautuneita rakennusautomaatiourakoitsijoita oli 4.

Hankkeen urakkamuoto on jaettu urakka maksuperusteena kiinteä kokonaishinta, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisiin töihin ilmoittautuneita tarjoajaehdokkaita oli 10. 5 rakennusurakoitsijaa jätti tarjouksen määräaikaan 31.1.2014 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli oli 1 830 000 - 2 833 905 euroa.

Putkiurakan töihin ilmoittautuneita tarjoajaehdokkaita oli 10. 3 putkiurakoitsijaa jätti tarjouksen määräaikaan 31.1.2014 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli oli 214 000 - 237 000 euroa.

Ilmanvaihtourakan töihin ilmoittautuneita tarjoajaehdokkaita oli 12. 5 ilmanvaihtourakoitsijaa jätti tarjouksen määräaikaan 31.1.2014 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli oli 120 800 - 267 000 euroa.

Halvimman hinnan antaneen Aro Systems Oy:n ilmanvaihtotöitä koskeva tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska urakoitsija ei täytä kansallisessa hankintailmoituksessa vaadittuja vaatimuksia



referenssien osalta. Aro Systems Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Sähköurakan töihin ilmoittautuneita tarjoajaehdokkaita oli 15. 8 sähköurakoitsijaa jätti tarjouksen määräaikaan 31.1.2014 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli oli 342 670 - 580 594 euroa.

Halvimman hinnan antaneen Sähkö Oy Helsingin sähköurakkaa koskeva tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita. Sähkö Oy Helsingin tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Toiseksi halvimman hinnan antaneen Sähköarina Oy:n sähköurakkaa koskeva tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita. Sähköarina Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Kolmanneksi halvimman hinnan antaneen Uudenmaan Sähkötekniikka Oy:n sähköurakkaa koskeva tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska tarjoukseen ei sisältynyt tarjouspyynnön mukaisia AV-järjestelmän laitteita. Uudenmaan Sähkötekniikka Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi / poissuljettavaksi.

Rakennusautomaatiourakan töihin ilmoittautuneita tarjoajaehdokkaita oli 4. Yksi rakennusautomaatiourakoitsija jätti tarjouksen määräaikaan 31.1.2014 klo 13.00 mennessä. Arvonlisäveroton tarjoushinta oli 46 580 euroa; vaihteluväliä ei ollut.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa huhtikuussa 2014 ja valmistuu marraskuussa 2015.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2014 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813



20.02.2014

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

Liitteet

- 1 Brändö avauspöytäkirjat
- 2 Brändö lågstadieskola-Kustannusarvio, urakkavaihe (UKA)

Otteet

Ote

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (A)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (B)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (C)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (D)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (E)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (F)

Tarjouskilpailusta pois suljetulle
urakoitsijalle (G)

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (H)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
urakoitsijat (I)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (J)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet urakoitsijat (K)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet urakoitsijat (L)

Otteen liitteet

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



kiinteistölautakunta

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus



§ 83

Heka Oy:n toimiston saneerauksen urakoitsijan valinta

HEL 2014-000876 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta 75/675 496, Viipurinkatu 2

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä Staran 10.1.2014 antaman tarjouksen Heka Oy:n toimiston saneerauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 1 595 000 euroa.

B

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 223 000 euroa.

C

oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Heka Oy toimiston saneeraus_Stara tarjous 14T001, 10.1.2014
- 2 Heka Oy toimiston saneeraus_Stara tarjous 14T001, 10.1.2014_allekirjoittamaton

Otteet

Ote
Tilakeskus
Stara

Päätösehdotus

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Heka Oy:n toimistotilajärjestelyjen yhteydessä muutetaan 1980-luvulta peräisin oleva huonekonttori nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi. Hanke käsittää tilamuutokset kiinteistön 2. ja 5. kerroksessa. Väistötiloja ei tarvita. Rakennuksen muissa kerroksissa on toimintaa.

Esittelijä

Kiinteistölautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman 17.10.2013 (524 §).

Kustannukset

Urakkatarjouksen perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 2 010 000 euroa joulukuun 2013 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinta tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Tarjouspyyntömenettely

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja pyytänyt rakennustoista tarjouksen Staralta. Stara on antanut kokonaishintatarjouksen 10.1.2014 arvoltaan 1 595 00 euroa arvonlisäverottomana.

Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra Heka Oy:n Fabianinkatu 29:n toimistossa (268,5 htm²) on 24,24 euroa/htm² (alv. 0 %). Vuokra uusissa tiloissa tulee olemaan 18,35 euroa/htm² (alv. 0 %). Vuokran takaisinmaksuaika on 30 vuotta. Heka Oy on hallituksen kokouksessa 30.8.2013 sitoutunut vuokravaikutukseen.

Arvioitu väistötilakustannus

Hanke ei aiheuta väistötilakustannuksia.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke rahoitetaan käyttämällä kiinteistöviraston tilakeskuksen kohdistamattomille hankkeille myönnettyä määrärahaa.

Rakentaminen on alkanut purkutöillä 12/2013, ja työ valmistuu 5/2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta. Toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.



20.02.2014

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Heka Oy toimiston saneeraus_Stara tarjous 14T001, 10.1.2014
- 2 Heka Oy toimiston saneeraus_Stara tarjous 14T001,
10.1.2014_allekirjoittamaton

Otteet

Ote
Tilakeskus



§ 84

Stadin ammattiopiston korjaus- ja muutostöiden urakan hyväksyminen

HEL 2014-001840 T 02 08 03 01

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä Staran (Rakennustekniikka/Korjausrakentaminen) tarjouksen nro 7007/30.1.2014 Stadin ammattiopiston korjaus- ja muutostöiden vaiheeseen 5 sisältyvistä päärakennuksen kosteusvauriokorjausten rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomana 170 000 euroa.
- hyväksyä hankkeen vaiheen 5 päärakennuksen kosteusvauriokorjauksen muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käyttäväksi arvonlisäverottomana enintään 17 000 euroa.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakkatyön.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjous 30.1.2014

Otteet

Ote
Stara
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Tämän hankkeen tavoite on ratkaista Sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen akuutti tilanpuute Vilppulantie 14:n toimipisteessä.

Hanke käsittää Ala-Malmin peruskoulun käytöstä kesällä 2012 vapautuneiden tilojen muutos- ja korjaustyöt uuden oppilaitoksen käyttöön. Tontti ja kohteen kaikki rakennukset ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.

Suunnittelu ja toteutus on jaettu viiteen vaiheeseen siten, että vaiheen 1 työt aloitettiin kesäkuussa 2012 ja koko vaihe 4 valmistuu toukokuussa 2014. Vaihe 5 sisältää kosteusvauriokorjauksia tiloissa, jotka eivät sisälly vaiheisiin 1 - 4, ja nämä päätätetään myöhemmin. Vaiheistuksen avulla Stadin ammattiopisto on aloittanut osassa koulua toiminnan elokuussa 2012.

Vaihe 5 laajenee myöhemmin suunnitelmien valmistuttua käsittämään myös liikuntasiiven kosteusvauriokorjaukset sekä pää- ja sivurakennusten salaojien korjauksen ja pintavesien poisohjauksen.

Esittelijä

Kustannukset

Hesoten muutostöiden hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 4.4.2013 kokouksessa 7/2013.

Hankkeen vaiheiden 1 - 4 kustannuslaskennan perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannus on 3 700 000 euroa maaliskuu 2013 hintatasossa, joka on saman suuruinen kuin hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio. Vaiheen 5 sisältämät kosteusvauriokorjaukset mukaan luettuna koko hankkeen arvonlisäveroton kustannus on 4 570 303 euroa maaliskuu 2013 hintatasossa, joka on hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan suuruinen tarjoushintaindeksillä korjattuna.

Rakentamistarjous

Stara on tehnyt rakentamistarjouksen kohteesta. Tarjouksessa noudatetaan tilakeskuksen ja Staran välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

Stara vastaa kohteen rakennusteknisistä töistä.

Staran tarjous hankkeen vaiheen 5 päärakennuksen kosteusvauriokorjauksista on arvonlisäverottomana 170 000 euroa.



Kohteessa hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana on Eduarch/Vahanen arkkitehdit. Suunnittelukustannukset tilakeskus maksaa todellisten kustannusten mukaan.

Aikataulu

Vaiheen 5 päärakennukseen kohdistuvat kosteusvauriokorjauksen työt aloitetaan välittömästi ja työn on suunniteltu valmistuvan huhtikuussa 2014.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjous 30.1.2014

Otteet

Ote
Stara
Tilakeskus



§ 85

**Jätkäsaaren vaikeavammaisten päivätoimintatilojen vuokraaminen
Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:lta**

HEL 2013-007909 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:lta Jätkäsaarella osoitteessa Suezinkatu 3 sijaitsevan 688 m²:n suuruisen huonetilan 7,78 euroa/m²/kk suuruisesta vuokrasta lisättynä arvonlisäverolla ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin vaikeavammaisten asuntoryhmän käyttöön tilojen valmistumisesta (arvio 6/2014) lukien 30 vuoden ajaksi.

Tilakeskuksen asuntovuokraus vuokraa asuintilat sosiaali- ja terveysviraston osoittamille asukkaille.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:lta osoitteessa Suezinkatu 3 sijaitsevan 202 m²:n suuruisen vammaisille tarkoitetun päivätoimintakeskuksen 21,87 euroa/m²/kk suuruisesta vuokrasta lisättynä arvonlisäverolla ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin tilojen valmistumisesta (arvio 6/2014) lukien 30 vuoden ajaksi ja vuokraamaan näin vuokratun tilan sosiaali- ja terveysviraston käyttöön vuokranantajalle suoritettavan vuokran suuruisesta vuokrasta lisättynä tilakeskuksen kululla 0,5 euroa/m²/kk.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijä

Vaikeavammaisten asuntoryhmä Länsisatamaan

Länsisataman korttelin nro 20805 tontille nro 2 rakennetaan vaikeavammaisten asuntoryhmä, jossa on yhteensä 10 palveluasuntoa sekä yhteis- ja aputilat yhteisöllistä asumista varten. Asuntoryhmä rakennetaan osaksi Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:n vuokrataloa. Avara Amplus Oy toimii yhtiön omistajana ja tilaajana.

Sosiaalilautakunta hyväksyi 13.12.2011 Jätkäsaaren vaikeavammaisten asuntoryhmän 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 6.9.2012 (461 §) Jätkäsaaren vaikeavammaisten päivätoimintatilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 210 htm².

Tarkoitus on, että kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa koko asuntoryhmän Kiinteistö Oy Suezinkatu 3:lta sekä vuokraa edelleen päivätoimintakeskuksen sosiaali- ja terveystalolle ja asunnot sosiaali- ja terveystaloston osoittamille asukkaille. Kohteen on arvioitu valmistuvan toukokuun lopussa 2014.

Asuntojen vuokra

Asuntojen investointiin on saatu ARA:n investointiavustus. Päivätoimintakeskukselle ei avustusta saatu.

Asuntojen vuokra vuokrasopimuksen alkaessa tulee olemaan yhteensä 7,78 euroa/m²/kk. Lähtövuokra koostuu pääomavuokrasta 2,12 euroa/m²/kk tontinvuokrasta 1,17 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokrasta 4,49 euroa/m²/kk. Pääomavuokraa tarkistetaan lainehtojen mukaisesti, tontinvuokraa tarkistetaan tontinvuokraehtojen mukaisesti ja hoitovuokra perustuu todellisiin hoitokustannuksiin.

Päivätoimintakeskuksen vuokra

Päivätoimintakeskuksen vuokra vuokrasopimuksen alkaessa on 21,87 euroa/m²/kk. Lähtövuokra koostuu 16,21 euroa/m²/kk suuruudesta pääomavuokrasta, 1,17 euroa/m²/kk suuruudesta tontinvuokrasta ja 4,49 euroa/m²/kk suuruudesta ylläpitovuokrasta.

Vuokraa tarkistetaan pääoma-, tontinvuokra- ja ylläpitokustannusten nousua vastaavasti.

Tilakeskus vuokraa päivätoimintakeskuksen edelleen sosiaali- ja terveystalolle vuokranantajalle suoritettavan vuokran suuruista



vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk.

Näiden kahden vuokrasopimuksen pääomitettu arvo on yhteensä 1 065 447 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 86

Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4-6 sijaitsevien huonetilojen vuokraaminen Merimieseläkekassalta

HEL 2014-001822 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4-6 sijaitsevat yhteensä 1 252 m²:n suuruiset toimitilat Merimieseläkekassalta 19 480 euroa/kk eli 15,56 euroa/m²/kk lisättynä arvonlisäverolla suuruudesta vuokrasta liitteen mukaisella vuokrasopimuksella. Vuokra-aika alkaa, kun tilojen muutostyöt valmistuvat (arvio 1.5.2014), ja päättyy 31.12.2023.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan edellä mainitut tilat sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen päihdepoliklinikan ja päiväsairaalan käyttöön vuokra-ajan alkamisesta lukien yllä mainitulla vuokralla lisättynä tilakeskuksen asiantuntijakuluilla 0,5 euroa/m²/kk ja muuten alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Soidinkuja 4-6 vuokrasopimusehdotus

Otteet

Ote
Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä



Malmilla osoitteessa Soidinkuja 4-6 toimii Malmin psykiatrian poliklinikka 1945 m²:n suuruisissa Merimieseläkekassalta vuokratuissa tiloissa. Tilat ovat olleet psykiatrian klinikan käytössä 1.4.2012 lukien ja niiden tämän hetkinen vuokra on 15,56 euroa/m²/kk lisättynä arvonlisäverolla.

Soten esitys 26.11.2013 lisätiloista

Sosiaali- ja terveystieteiden keskus esittää 26.11.2013 päivätyllä kirjeellä, että se haluaisi sijoittaa samassa rakennuksessa oleviin yhteensä 1252 m²:n suuruisiin vapaisiin tiloihin pohjoisen päihdepoliklinikan ja päiväsairaalan tilat.

Tämänhetkiset tilat

Tällä hetkellä toiminnot ovat kolmessa eri kohteessa; Malmin toimipiste osoitteessa Latokartanontie 7 sijaitsevilla 748 m²:n suuruisissa tiloissa, Maunulan toimipiste osoitteessa Suursuonlaita 1 sijaitsevilla 252,6 m²:n suuruisissa tiloissa ja pohjoinen päiväsairala osoitteessa Pekankatu 5 sijaitsevilla 268,5 m²:n suuruisissa tiloissa. Latokartanontien ja Pekankadun tilat on vuokrattu ulkopuolisilta vuokranantajilta. Jos uusi tila saadaan käyttöön, luovutaan edellä mainituista kolmesta toimipisteestä. Kaupungin omistamiin Suursuonlaita 1:ssä sijaitseviin tässä yhteydessä vapautuviin tiloihin sijoitetaan muuta sosiaali- ja terveystieteiden toimintaa. Nykyisten tilojen vuokra on tällä hetkellä yhteensä 17 000 euroa/kk.

Tilamäärä ei kasva uuden vuokrahankkeen myötä. Toimintojen keskittäminen samaan toimipisteeseen tuottaa huomattavia synergiaetuja toimintaan ja tilojen tehokkaaseen käyttöön.

Vuokranantajan tarjous

Tilat omistava Merimieseläkekassa on tarjonnut ko. tiloja kaupungin vuokrattaviksi 19 480 euroa/kk eli 15,56 euroa/m²/kk suuruisesta ylläpidon sisältävästä vuokrasta. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin muutokseen. Vuokranantaja tekee tiloihin kustannuksellaan käyttäjän toivomat muutostyöt.

Ottaen huomioon vuokranantajan tiloissa tekemän remontin laajuus ja yleinen vuokrataso tilakeskus pitää vuokraa hyväksyttävänä.

Vuokranantaja aloittaa tiloissa huonetilojen korjaus- ja muutostyöt, kun vuokrasopimus on tehty. Tavoitteena on, että työt valmistuvat vuoden 2014 huhtikuun loppuun mennessä. Vuokra-aika alkaa muutostöiden valmistuttua ja on voimassa 31.12.2023 saakka. Vuokralaisella on



oikeus jatkaa vuokrasopimusta määräajan päätymisen jälkeen vastaavan sisältöisellä 5 tai 10 vuoden mittaiselle uudella määräaikaisella sopimuksella, jolloin vuokrasopimuksen vuokran määrästä sovitaan kuitenkin erikseen.

Vuokrasopimuksesta päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan, koska vuokrasopimuksen pääomitettu arvo on 1 340 790 euroa.

Kaupunginjohtaja hyväksyi osaltaan johtajistokäsittelyssä 29.1.2014 tämän vuokrauksen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Soidinkuja 4-6 vuokrasopimusehdotus

Otteet

Ote
Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 87

Asuinrakennuksen vuokraaminen S-Asunnot Oy:ltä Kalasatamasta

HEL 2014-001891 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan S-Asunnot Oy:ltä Kalasataman korttelin nro 10587 tontille nro 12 osoitteeseen Arcturuksenkatu 6 toteutettavan kehitysvammaisen käyttöön tarkoitetun yhteensä 723 m²:n suuruisen asuinrakennuksen 13,70 euroa/m²/kk suuruisesta vuokrasta lisättynä arvonlisäverolla ja muuten tilakeskuksen tarkemmin sopimin vuokrasopimusehdoin tilojen valmistumisesta (arvio 5/2015) lukien 20 vuoden ajaksi.

Tilakeskuksen asuntovuokraus vuokraa asuintilat yhteensä 675,2 m² sosiaali- ja terveystieteiden osastolle asukkaalle.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen vuokraamaan sosiaali- ja terveystieteiden osastolle henkilökunnan käyttöön tulevat yhteensä 53,5 m²:n suuruiset tilat vuokranantajalle suoritettavan vuokran suuruisesta vuokrasta lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk tilojen valmistumisesta lukien 20 vuoden ajaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kehitysvammaisten asuinhanke Kalasatamaan



Kalasataman korttelin nro 10587 tontille nro 12 osoitteeseen Arcturuksenkatu 6 rakennetaan kehitysvammaisille tarkoitettu asuinhanke. Hankkeeseen tulee 10 normaalia asuntoa ja yksi ryhmäkoti sekä henkilökunnan tilat. Kohteeseen tulee yhteensä 14 asukasta. Hankkeen pinta-ala on yhteensä 723 m². Kohde toteutetaan kaupungin hanketta varten vuokraamalle tontille.

Hankkeen toteuttajana on S-Asunnot Oy. Suunnittelussa on ollut mukana kehitysvammaisen vanhempien yhdistys Savulaiset ry. sekä myös soten vammaispalveluyksikkö. Kohteen vuokra tulee olemaan yhteensä 13,70 euroa/m²/kk. Vuokraan lisätään arvonlisävero. Vuokra on laskettu oletuksella, että hankkeelle saadaan 50 %:n suuruinen ARA:n investointiavustus.

Tarkoitus on, että kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa koko asuinkiinteistön S-Asunnot Oy:ltä ja vuokraa edelleen henkilökunnan käyttöön tarkoitetun 53,5 m²:n suuruisen tilan sosiaali- ja terveystieteiden vuokranantajalle suoritettavan vuokran suuruista vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m²/kk ja yhteensä 669,5 m²:n suuruiset asuintilat sosiaali- ja terveystieteiden osoittamille asukkaille. Kohteen on arvioitu valmistuvan toukokuussa 2015. Vuokra-aika on 20 vuotta tilojen valmistumisesta lukien.

Sosiaali- ja terveystieteidenvirasto vie osaltaan hankkeen hyväksymisen ja sitoutumisen vuokraan sosiaalilautakuntaan.

Hankkeen vuokra

Koko asumishankkeen vuokra vuokrasopimuksen alkaessa tulee olemaan yhteensä 13,70 euroa/m²/kk. Lähtövuokra koostuu pääomavuokrasta 7,91 euroa/m²/kk, tontinvuokrasta 1,84 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokrasta 4,79 euroa/m²/kk. Vuokra perustuu todellisiin pääoma- ja hoitokustannuksiin. Pääomavuokraa tarkistetaan lainaehtojen mukaisesti, tontinvuokraa tarkistetaan tontinvuokraehtojen mukaisesti ja hoitovuokra perustuu todellisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimuksen pääomitettu arvo on 963 197 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet



Ote
Sote
Tilakeskus
Vuokranantaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 88

Pientalon myyminen osoitteesta Tankomäenrinne 19

HEL 2014-001658 T 10 01 03

Kiinteistökartta L5 P4, Tankomäenrinne 19 (entinen Melatie 15 B)

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 19 -nimiselle yhtiölle osoitteessa Tankomäenrinne 19 (entinen Melatie 15 B), 00950 Helsinki, sijaitsevan asuinrakennuksen asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kauppakirja tehdään seuraavin ehdoin:

1

Rakennuksen kauppahinta on 90 000 euroa.

2

Kauppahinta on suoritettava ennen rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan ja tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan asuinrakennukseen sekä ulkorakennukseen siirtyvät ostajalle tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Rakennus siinä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa vuokramiehelle rakennuksen korjauksen tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

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

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

6

Ostaja on huolella tarkastanut myytävän rakennuksen. Ostajalla ei ole



huomauttamista rakennuksesta esitettyihin tietoihin eikä se tule esittämään kaupungille luovutuksen jälkeen kuntoon liittyviä vaatimuksia. Ostajan edustaja on asuinrakennuksen pitkäaikainen vuokralainen.

7

Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Ostaja vastaa myös tontin muodostamiskustannuksista.

8

Sähköliittymä siirtyy ostajalle vastikkeetta kaupan myötä.

9

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nils Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nils.smeds(a)hel.fi

Otteet

Ote
Ostaja

Tonttiosasto
Tilakeskus
Hallinto-osasto/Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Melatie 15 B (tuleva Tankomäenrinne 19), 00950 Helsinki, sijaitsevan asuinkäyttöön otetun entisen kansakoulurakennuksen sekä purkukuntoisen piharakennuksen. Rakennukset ovat siirtyneet kaupungin omistukseen vuonna 1986 ja ovat alusta alkaen olleet nykyisen vuokralaisen käytössä. Tilakeskus on neuvotellut rakennusten myymisestä pitkäaikaiselle vuokralaiselle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Tilakeskuksen tiedossa ei ole kaupungin omaa käyttöä rakennuksille. Tilakeskus esittää kiinteistölautakunnalle rakennusten myymistä.



Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (§ 769 / C) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen. Päätöksessä lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston pyytämään ostotarjoukset pientaloista, joille ei ole näkyvissä kaupungin omaa tai paikallista kansalaistoimintaa palvelevaa käyttöä ja jotka ovat asemakaavan ja kiinteistömuodostuksen kannalta myytävissä, tai käymään myyntineuvottelut pitkäaikaisten, vakiintuneiden vuokralaisten kanssa.

Kiinteistölautakunta on 6.9.2012 (457 §) tehnyt päätöksen myydä sellaiset rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

"Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäväksi:

- Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.
- Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.
- Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.
- Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.
- Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita."



Tontilla sijaitsee vuonna 1912 rakennettu 1 ½-kerroksinen entinen kansakoulu, joka on otettu asuinkäyttöön vuonna 1987. Kerrosala on noin 100 k-m². Rakennus on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Sisustus- ja varustetaso on nykytasoon nähden vaatimaton ja sen kunto on tyydyttävä/välttävä. Ensimmäisessä kerroksessa on keittiö, makuuhuone, olohuone, eteinen ja kylmä kuisti sekä toisessa kerroksessa sijaitsee kylmä ullakotila. Kunnallistekniikka puuttuu sähköä lukuun ottamatta. Rakennuksessa on kaksi kaakeliuunia ja pönttöuuni. Lisäksi talvella on pidetty satunnaisesti peruslämpöä sähköpattereilla. Tontilla on myös purkukuntoinen piharakennus. Rakennusten myynti edellyttää tontin vuokraamista.

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Infrastruktuurin suunnittelu on ilmoitettu alkavaksi vuonna 2014 ja toteutusvaihe ajoittunee vuosille 2015 - 2018, myytävän rakennuksen osalta aikajakson loppupuolelle.

Tontti 47375/3 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12008 merkitty erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Kiinteistörekisterin mukaan tontin pinta-ala on 1 467m². Tontin rakennusoikeudeksi on kaavaan merkitty 265 k-m². Rakennusten ostajalle vuokrataan osoitteessa Tankomäenrinne 19 (entinen Melatie 15) sijaitseva tontti 30 vuodeksi. Tontin vuokraaminen on tonttiosaston asiana tällä esityslistalla.

Pitkäaikainen vuokralainen on tarjoutunut ostamaan myytävän asuinrakennuksen sekä purkukuntoisen piharakennuksen perustettavan Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 19 -nimisen yhtiön lukuun. Tilakeskus ja vuokralainen ovat neuvotteluissa päätyneet yhteiseen näkemykseen 90 000 euron kauppahinnasta.

Esittelijän mielestä vuokralaisen tekemä tarjous perustettavan yhtiön lukuun tulisi hyväksyä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nils Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nils.smeds(a)hel.fi

Otteet

Ote
Ostaja

Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



20.02.2014

Tila/12

Hallinto-osasto/Kv



§ 89

Kopal keittiöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimus Kivelän vanhustenkeskuksen astianpesukonehankintaa koskevasta teknisen päällikön päätöksestä

HEL 2013-015951 T 02 08 01 00

Päätös

Lautakunta päätti hylätä Kopal keittiöt Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kiinteistöviraston teknisen päällikön 20.12.2013 (2 §) tekemästä päätöksestä esitysosasta ilmenevin perustein.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintaoikaisupäätökseen
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus kilpailutti Kivelän vanhustenkeskuksen astianpesukonetoimittajat kevennetyllä kilpailutuksella, joka perustui Helsingin kaupungin hankintakeskuksen solmimaan ammattikeittiölaitteiden puitejärjestelyyn ajalle 1.7.2012 - 30.6.2016.

Tilakeskus lähetti tarjouspyynnöt puitejärjestelyn mukaisille toimijoille 1.11.2013 ja tarjoukset pyydettiin jättämään 13.11.2013 klo 16.00



mennessä. Määräaikaan mennessä tarjouksen jättivät seuraavat kolme tarjoajaa: Dieta Oy, Kopal keittiöt Oy sekä Metos Oy Ab.

Vain ne tarjoukset, jotka täyttivät tarjouspyynnön liitteessä 2 yksilöidyt astianpesukonelaitteille asetetut ehdottomat vaatimukset, otettiin mukaan tarjousvertailuun. Tarjouksen valintaperusteena käytettiin kokonaistaloudellista edullisuutta seuraavin vertailuperustein ja painotuksin: hinta 30 %, laatu 30 % ja käyttökustannukset 40 %.

Tilakeskuksen tekninen päällikkö oli hylännyt päätöksellään Dieta Oy:n sekä Kopal keittiöt Oy:n tarjoukset, koska molemmissa tarjouksissa oli ollut puutteita, jotka olivat estäneet tarjousten ottamisen vertailuun. Tarjouskilpailun voittanut Metos Oy Ab:n tarjous oli täyttänyt tarjouspyynnössä asetetut vähimmäisvaatimukset.

Esittelijä

Julkisista hankinnoista annetun lain 80 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Pykälän mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, sekä ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen. Julkisista hankinnoista annetun lain 81 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Pöytäkirjanote teknisen päällikön päätöksestä on lähetetty kaikille tarjouskilpailuun osallistuneille 30.12.2013. Kopal keittiöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 9.1.2014, joten hankintaoikaisuvaatimus on esitetty määräajassa. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Kopal keittiöt Oy:n väitteet ja vaatimukset

Kopal keittiöt Oy pyytää oikaisuvaatimuksessaan hankintayksikköä oikaisemaan päätöstään astianpesukonelaitteen toimittajasta. Kopal keittiöt Oy perustelee vaatimustaan ensinnäkin ehdottomien vaatimusten täyttymisellä sekä tarjouksensa huomattavasti edullisemmalla hinnalla muihin tarjouksiin verrattuna.

Perustelut hankintaoikaisua koskevan asian hylkäämiseen



Esittelijä toteaa Kopal keittiöt Oy:n ensimmäisen perusteen osalta, että hankintayksikkö voi vapaasti määritellä hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä hankinnan kohteena olevan tuotteen, palvelun tai urakan sisällön, ominaisuudet, laadun sekä muut hankintaehdot. Hankintaehdot eivät kuitenkaan saa vääristää kilpailua, joten hankintaehdojen tulee aina liittyä hankinnan kohteeseen, minkä lisäksi ehtojen tulee olla suhteellisia, syrjimättömiä ja objektiivisia.

Hankinnan kohteena olleiden astianpesulaitteiden tuli täyttää niille tarjouspyynnössä asetetut ehdottomat vaatimukset, jotta tarjoajan astianpesulaitetarjous etenisi tarjousvertailuun. Tarjoajille lähetetyn tarjouspyynnön liitteenä olleen vähimmäisvaatimustaulukon täyttöohjeen mukaan jo yksikin ei-vastaus taulukossa sulkee tarjoajan pois tarjouskilpailusta.

Tarjouskilpailussa hankinnan kohteelle asetetut vähimmäisvaatimukset täyttänyt tarjous on otettu tarjousvertailuun, kun taas tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset on hylätty. Kopal keittiöt Oy ei ollut toimittanut tarjouspyynnössä vähimmäisvaatimuksina edellytetyjä materiaalistauksia sekä astianpesukoneen leikkauspiirustuksia teknisten osien numeroinnin ja tekstien kera, vaikka näitä oli edellytetty osana tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia. Tarjous ei myöskään ole täyttänyt vaatimusta moottorikäyttöisestä ketjukuljetinkaarteesta.

Koska Kopal keittiöt Oy:n tarjous ei ollut täyttänyt tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia, sitä ei ole voitu ottaa mukaan tarjousvertailuun. Kopal keittiöt Oy ei niin ikään ole tuonut oikaisuvaatimuksessaan esille seikkoja, jotka edellyttäisivät hankintapäätöksen oikaisua vähimmäisvaatimusten osalta.

Esittelijä toteaa Kopal keittiöt Oy:n toisen perusteen osalta, että tarjouskilpailussa käytettiin tarjouksen valintaperusteena kokonaistaloudellista edullisuutta, jossa hinnan painoarvo vertailuperusteena oli 30 %. Näin ollen, vaikka Kopal keittiöt Oy:n tarjous olisikin täyttänyt tarjouspyynnössä asetetut vähimmäisvaatimukset, asiassa ei ole näytetty, että Kopal keittiöt Oy:n tarjous olisi voittanut tarjouskilpailun, jos se olisi edennyt tarjousvertailuun.

Tarjoajia on edellä esitetyin perustein kohdeltu tarjouskilpailussa tasapuolisesti ja syrjimättömästi eikä edellytyksiä hankintapäätöksen oikaisemiseen Kopal keittiöt Oy:n esittämillä perusteilla ole.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



20.02.2014

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen
tekijä

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintaoikaisu päätökseen
Esitysteksti

Päätöshistoria

Tekninen päällikkö 20.12.2013 § 2

HEL 2013-015951 T 02 08 01 00

Päätös

Tilakeskuksen tekninen päällikkö päätti hylätä:

- Dieta Oy:n tarjouksen. Tarjouksessa oli puutteita ehdottomissa vaatimuksissa, jotka estivät tarjouksen ottamisen vertailuun.

- Kopal Keittiöt Oy:n tarjouksen. Tarjouksessa oli puutteita ehdottomissa vaatimuksissa, jotka estivät tarjouksen ottamisen vertailuun.

- hyväksyä Metos Oy Ab:n antaman kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen Kivelän vanhustenkeskuksen henkilöstöravintolan astianpesukoneesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 40 033,82 euroa.

- oikeuttaa eteläisen teknisen yksikön käyttöpäällikön allekirjoittamaan hankintaan kohdistuvan tilauksen.

Hanke rahoitetaan talousarvion 8020 202 kohdalta.

Päätöksen perustelut

Kivelän vanhustenkeskuksen henkilöstöravintolassa on todettu, nyt hankinnan kohteena olevan, korikuljetinastiapesukoneen olevan käyttöikänsä lopussa.



Tilakeskus kilpailutti astianpesukonetoimittajat kevennetyllä kilpailutuksella, joka perustuu Helsingin kaupungin hankintakeskuksen solmimaan puitejärjestelyyn ammattikeittiölaitteista 1.7.2012 – 30.6.2016 väliseksi ajaksi. Tarjouspyynnöt lähetettiin puitejärjestelyn mukaisille toimijoille 1.11.2013 ja tarjoukset pyydettiin jättämään 13.11.2013 klo 16.00 mennessä.

Tarjouksen jättivät määräaikaan mennessä kolme tarjoajaa Dieta Oy, Kopal Keittiöt Oy ja Metos Oy Ab.

Tarjoajille ja tarjouksille asetetut ehdottomat vaatimukset täyttäneet tarjoukset valittiin vertailuun, jossa vertailtiin kokonaistaloudellista edullisuutta laatukriteerien, käyttökustannusten ja hinnan perusteella.

Dieta Oy:n ja Kopal Keittiöt Oy:n tarjouksissa ehdottomissa vaatimuksissa oli sellaisia puutteita, joiden takia tarjouksia ei pystytty ottamaan mukaan vertailuun ja tarjoukset hylättiin.

Ainoastaan Metos Oy Ab:n tarjous täytti ehdottomille vaatimuksille asetetut vaatimukset. Ja näin ollen tuli valituksi astianpesukone toimittajaksi.

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, tekninen päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi



§ 90

**Autopaikkatontin (LPA) vuokraaminen Kivikon Pysäköinti I Oy:lle
(Mellunkylä, Kivikko, tontti 47058/8)**

HEL 2014-001321 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 T3, Varustuskentie 12

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Kivikon Pysäköinti I Oy:lle (Y-tunnus 0908768-3) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47058 tontin 8 (pinta-ala 892 m², os. Varustuskentie 12) autopaikoitusta varten ajaksi 1.1.2014 - 31.12.2043 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 45 euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokraa tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 855 euroa.

Maanvuokran lisäksi vuokralaisen tulee seuraavien viiden (5) vuoden aikana maksaa kiinteänä lisäkorvauksena alueen aiemmasta tosiasiallisesta käytöstä 1 252 euroa vuodessa (5 x 1 252 euroa = 6 260 euroa).

Lisäkorvaus erääntyy maksettavaksi samassa yhteydessä vuosivuokran kanssa.

(A4147-73)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet



20.02.2014

- 1 Lisäehdot
- 2 Ote asemakaavasta nro 10398
- 3 Sijaintikartta tontti 47058-8
- 4 Vuokrat 47058-8

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tonttiosasto

Vuokrausvalmistelija

Hallinto-osasto

Kmo

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pysäköintitontti (LPA) 47058/8 on Kivikon Pysäköinti I Oy:n käytössä ja ko. tontille on asemakaavan mukaisesti sijoitettu asuinkerrostalotontin (AK) 47058/2 autopaikat. LPA-tontilla sijaitsee 19 maantasopaikkaa.

Pysäköintitontilla ei ole vuokrasopimusta. Tontti esitetään vuokrattavaksi 1.1.2014 lukien 30 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokran määräksi esitetään nykykäytännön mukaista hintaa (1 e/m² ind. 100). Lisäksi esitetään, että vuokralaiselta perittäisiin maanvuokran lisäksi tosiasiallisen käytön perusteella lisäkorvausta.

Esittelijä

Taustaa

Tonttiosaston elinkeinotoimiston käydessä syksyllä 2013 läpi vuokrasopimuksia havaittiin, että LPA-tontin 47058/8 osalta ei löydy maanvuokrasopimusta. Asiassa oltiin yhteydessä Kivikon Pysäköinti I Oy:n ja he lupasivat osaltaan selvittää, löytyykö heiltä ko. tontin maanvuokrasopimusta. Marraskuussa 2013 pysäköintiyhtiö ilmoitti, että tontista olisi aika tehdä vuokrasopimus.

Pysäköintitontille on myönnetty Facta-kuntatiedon mukaan rakennuslupa 15.10.1999. Rakennusluvan mukaan loppukatselmus



tontilla on pidetty 15.6.2000. Tontti on ollut pysäköintikäytössä tämän jälkeen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 11.12.1996 hyväksymän ja 24.1.1997 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavanmuutoksen nro 10398 mukaan tontti 47058/8 on maantasoisten autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Tontin pinta-ala on 892 m² ja osoite Varustuksentie 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.12.1998.

Ote asemakaavasta on liitteenä nro 2 ja sijaintikartta liitteenä nro 3.

Tontin maaperätiedot

Vuokra-alue liittyy Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökseen 15.6.1998 YS 396, joka on koskenut saastuneen maan poistoa entisellä Malmin ampumaradalla. Vuokra-alue on ollut ampumaradan vaikutuksen lievealueita, joiden pintamaassa on todettu kohonneita lyijypitoisuuksia. Entinen ampumarata-alue on kunnostettu ja vuokra-alue on muutettu pysäköintialueeksi useita vuosia sitten. Tämän jälkeen vuokranantajalla ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta. Vuokrasopimus voidaan tämän jälkeen uusita erikseen sovittavin ehdoin.

Tontin maanvuokra

Tontin vuosivuokran esitetään määräytyvän nykyisen käytännön mukaan, jolloin pysäköintitontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelioetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Em. perusteella LPA-tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:



20.02.2014

Tontti	m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 19,01)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 19,01)
47058/8	892	1	19,01	45	855

$(892 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e} \times 5 \%) \times 19,01 = \text{euroa}$

Lisäkorvaus

Tosiasiallisen käytön perusteella vuokralaiselta esitetään perittäväksi lisäkorvausta seuraavan viiden vuoden aikana yhteensä 6 260 euroa eli 1 252 euroa vuodessa. Tämä vastaa LPA-tontin 10 vuoden korotonta maanvuokraa ajalla 1.1.2004 - 31.12.2013. Hintana on pidetty Kivikon osa-alueille I, II ja III kaupunginvaltuuston 10.11.1999 (361 §) vahvistamaa vuokrausperustehintaa 5 mk/m² (ind. 100) ja sitä on tarkistettu kunkin vuoden keskimääräisellä elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Taulukko on liitteenä nro 4

Yhtiötä koskevat tiedot

Kivikon Pysäköinti I Oy on merkitty kaupparekisteriin 7.10.1992. Yhtiön toimialana on hallita asemakaava-alueen kortteleissa nrot 47056 - 47065 olevia pysäköintitiloja, -tontteja tai -alueita ja antaa vuokralle niillä olevia pysäköintipaikkoja sekä omistaa ja hallita sekä ylläpitää alueella olevia osakkaidensa yhteistiloja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lisäehdot
- 2 Ote asemakaavasta nro 10398
- 3 Sijaintikartta tontti 47058-8
- 4 Vuokrat 47058-8

Otteet

Ote
Vuokralainen

Tonttiosasto

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Esitysteksti



20.02.2014

To/1

	Liite 1
Vuokrausvalmistelija	Liite 1
Hallinto-osasto	Liite 1
Kmo	Liite 1



§ 91

Hankesuunnitelman hyväksyminen (Oulunkylä, Maunula, tontti 28287/6)

HEL 2014-001390 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G5 S4

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28287 tontin nro 6 varauksensaajan Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:n esittämän tontin rakennuttamista koskevan hankesuunnitelman.

Varauksensaajan tulee noudattaa kaikkia kaupunginhallituksen 28.1.2013 (139 §) tekemästä päätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä tonttia 28287/6 koskevia varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 31 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 28287-6

Otteet

Ote

Rakennuttajaryhmä Koivikkotie
18
Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 28287/6 on kaupunginhallituksen 28.1.2013 (139 §) tekemällä päätöksellä varattu yhteisesti yksityishenkilöistä koostuvalle



Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:lle 31.12.2014 saakka vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Varausehtojen mukaisesti tontin varauksensaaja on 31.12.2013 mennessä velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.

Lautakunnalle esitetään, että se hyväksyisi tontin 28287/6 varauksensaaja Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:n esittämän tontin rakennuttamista koskevan hankesuunnitelman.

Esittelijä

Varausehdot sekä asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginhallitus on 28.1.2013 (139 §) päättänyt varata tontin 28287/6 yksityishenkilöistä muodostuvalle Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:lle 31.12.2014 saakka yhteisesti vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginvaltuuston 23.5.2012 hyväksymän ja 6.7.2012 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12025 mukaan tontti 28287/6 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Tontin rakennusoikeus on 700 k-m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 115 m². Asemakaava edellyttää, että tontti tulee suunnitella osana Koivikkotien 1950-luvun kaupunkikuvaa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä varastoja ja viherhuoneita 10 m²/asunto. Autopaikat 1 ap/asunto sijoitetaan tontille.

Varausehtojen mukaisesti tontti tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontin hallinnointia ja rakentamista varten tulee perustaa asunto-osakeyhtiö, jonka perustajaosakkaiden tulee olla yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat hankkeen esi- ja toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.

Varauksensaaja on velvollinen ennen hankesuunnittelun käynnistymistä palkkaamaan tai muutoin nimeämään hankkeelleen projektinjohtajan tai rakennuttajakonsultin, joka huolehtii osaltaan hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjauksesta sekä koordinoinnista. Projektinjohtajalla/rakennuttajakonsultilla tulee olla tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen ja/tai rakentamisen osaaminen.

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman



kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi viimeistään 31.12.2013 mennessä.

Hankesuunnitelmasta tulee tällöin varausehtojen mukaan ilmetä tai sen liitteenä tulee olla ainakin tilaohjelma, kustannusarvio, rahoitussuunnitelma, hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja -organisaatio sekä periaatteet, joiden mukaan toteutuskustannukset jaetaan hankkeeseen osallistuvien ryhmärakennuttajien kesken (asuntokohtaiset jyvitysperusteet).

Varauksensaaja on lisäksi varausehtojen mukaan velvollinen sisällyttämään hankesuunnitelmaan selvityksen hankkeen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä selvityksen hanketta varten nimetystä projektinjohtajasta/rakennuttajakonsultista ja tämän pätevyydestä.

Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava. Varausehtojen mukaisesti, mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Lisäksi varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kuuden kuukauden kuluessa rakennuksen valmistumisesta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen ryhmärakennuttamisesta saaduista kokemuksista sekä havaituista haasteista. Samalla varauksensaajan tulee esittää mahdolliset kehittämis ehdotukset ryhmärakennuttamisen edistämiseksi. Varauksensaaja on edelleen velvollinen toimittamaan kaupungin vapaasti hyödynnettäväksi ryhmärakennuttamishankkeen hallinnointiin ja toteuttamiseen liittyvät sopimusasiakirjamallit ja muut vastaavat asiakirjat.

Mahdolliset muutokset rakennuttajaryhmässä tulee varausehtojen mukaisesti hyväksyttää kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Varauksensaaja on varausehtojen mukaan lisäksi velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 28.1.2013 (139 §) liitteenä olevan 13.12.2012 päivätyn tontinvarausmuistion kohdassa B mainittuja yleisiä varausehtoja sekä varausten lisäehtoja sekä tontinvarausmuistion liitteenä 4 olevia Hitas-tuotannossa noudatettavia tontinvarausten lisäehtoja.

Hankesuunnitelma

Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18 on 30.12.2013 toimittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle hankesuunnitelman liitteineen.



Hankesuunnitelman liitteenä olevissa tilaluettelossa ja alustavissa luonnoksissa on määritelty rakennuksen tilojen tarpeet ja pinta-alat. Suunniteltava rakennus on viiden huoneiston rivitalo.

Hankesuunnitelman liitteessä olevassa kustannusselvityksessä on esitetty hankkeen kustannusten määräytyminen sekä kokonaisuudessaan että huoneistokohtaisesti eriteltynä. Hankesuunnitelman osana on esitetty kohteen rahoitussuunnitelma.

Hankesuunnitelman liitteenä on esitetty hankkeen suunniteltu aikataulu. Hankkeen toteutussuunnittelu tapahtuu ajalla 1/2014 - 5/2014 ja kohteen rakentaminen on suunniteltu käynnistettäväksi syksyllä 2014. Kohteen on suunniteltu valmistuvan syksyllä 2015.

Hankesuunnitelman liitteenä on lisäksi toimitettu alustava rakennustapaselostus.

Hankesuunnitelmaan on lisäksi sisällytetty selvitys hankkeeseen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä varausehtojen kannalta riittävät selvitykset hanketta varten nimetystä projektinjohtajasta ja pää- ja arkkitehtisuunnittelijoista sekä heidän pätevyydestään ansioluetteloineen. Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:n jäsenenä on rakennussuunnittelun ammattilaisia. Toimitetuista selvityksistä ilmenee, että ryhmän jäseniltä löytyy varausehdoissa edellytetty hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen osaaminen sekä kyky toteuttaa hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus sekä koordinointi.

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi on toimitettu hankevaiheilmotus sekä teetetty varatusta tontista pohjatutkimus.

Hankesuunnitelmaan ja sen liitteisiin on siten sisällytetty kaikki varausehdoissa hankesuunnitelmalta edellytetyt seikat. Hankesuunnitelma on yksityiskohtainen, ja hanketta on selvästi viety eteenpäin. Hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen hankesuunnitelma liitteineen on uskottava, ja Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:n esittämä tontin rakennuttamista koskeva hankesuunnitelma voidaan siten hyväksyä.

Varauksensaajan tulee noudattaa kaikkia kaupunginhallituksen 28.1.2013 (139 §) tekemästä päätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä tonttia 28287/6 koskevia varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



20.02.2014

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 31 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 28287-6

Otteet

Ote

Rakennuttajaryhmä Koivikkotie
18
Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Kiinteistöviraston tonttiosasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



20.02.2014

§ 92

Kalasadaman Täckärin korttelin 10583 ostotarjouskilpailun ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myymiseksi ja esisopimuksen hyväksymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10583/1)

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S1, Capellanaukio 1/Leonkatu 21/Sörnäistenlaituri 5

Päätös

A

Lautakunta päätti ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 asuinkerrostalotontin (AK) 1 (kiinteistötunnus 91-10-583-1, pinta-ala 3 280 m², os. Capellan puistotie 1) ostajaksi ja toteuttajaksi myytävästä tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävän tontin myyntiperusteet ja liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 tontti 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

2

Tontin kauppahinta määräytyy ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 348 euroa/k-m²) ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (400 euroa/k-m²) sekä vähintään tontin asemakaavan mukaisen mainituille käyttötarkoituksille merkityn rakennusoikeuden mukaan.



Tällöin tontin kauppahinta on vähintään tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (9 060 k-m²) kerrottuna ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden määrä (800 k-m²) kerrottuna ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla kahvila- ja ravintolatilojen kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä kr-tiloja) sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan asuintilojen osalta.

Tontin kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määriteltä liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 6 "Kiinteistökaupan toteuttaminen, määräajat ja kauppahinta".

Ostajan on maksettava käsirahana kuusisataatuhatta (600 000) euroa kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Käsiraha maksetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tontin kauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) myöntää perustellusta syystä edellä esitettyyn tontin luovuttamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä mainituin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

Tontin kauppahinta maksetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun ostaja on maksanut noin 1/3-osan tontin kauppahinnasta ja mahdollisen edellä mainitun koron kaupantekotilaisuudessa. Mainitun kauppahinnan osan tulee perustua rakennusoikeuteen vähintään 3 000 k-m² ja vastata ensimmäiselle toteutusalueelle rakennettavia pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden määriä ja yksikköhintoja.

Loppukauppahinta suoritetaan tontin rakentamisen etenemisen mukaan kuitenkin siten, että koko kauppahinta on maksettu viimeistään 31.12.2018.



20.02.2014

Kaupunki hakee suorittamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin kiinnitykset, joita vapautetaan kauppahinnan suorittamisen mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Myytävä tontti voidaan toteuttaa enintään kolmessa vaiheessa. Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015, ja ensimmäisen vaiheen tulee käsittää rakennusoikeutta vähintään noin 3 000 k-m².

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Koko korttelin tulee valmistua viimeistään 30.6.2020.

Kortteli katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki kortteliin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

4

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lautakunta päätti myös esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tontin myyntiperusteet ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti todeta, että tontti 10583/1 esitetään myytäväksi Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun 4.12.2013



päättäneessä Kalasataman ostotarjouskilpailussa, joten muut kilpailussa saadut ostotarjoukset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Täckärin asuinkerrostalotontin (AK) 10583/1 (9 860 k-m²) myyntiä koskeva ostotarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään noin 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kr-tiloille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan edellä mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tämän vuoksi tontin toteutuva kauppahinta on vähintään tarjotun määrän suuruisen.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Lisäksi kilpailun voittajan on hyväksyttävä kohteen pääsuunnittelijan valinta kaupungilla ennen tontin myyntiä ja tehtävä suunnittelu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Määräaikaan 4.12.2013 klo 15.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Myytävän tontin ostotarjoukset olivat 5 199 987 - 12 532 880 euroa.

Lemminkäinen Talo Oy on tarjonnut tontista 10583/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilien kiinteästä rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 400 euroa/k-m².

Mainittua tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon tarjouspyynnöstä ilmenevät myytävän kohteen hinnanmuodostukseen vaikuttavat tekijät, kuten tonttikohtaiset ominaisuudet ja sijainti, sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat.



20.02.2014

Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Kaupunki on neuvotellut kilpailun voittajan kanssa liitteenä nro 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Tämän vuoksi tontin myyminen mainitulle yhtiölle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Havainnekuva on liitteenä nro 2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12098 määräyksineen

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Ostotarjouksen tekijät
ehdotuksesta A
Ostotarjouksen tekijät
ehdotuksesta B
Ostotarjouksen tekijät
ehdotuksista C ja D

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Tontin varaaminen tarjouskilpailua varten

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata tontin 10583/1 tarjouskilpailun järjestämistä varten 31.12.2011 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin. Kilpailun voittajan tuli järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.



Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonteilla järjestettävien tontinluovutus- ja tarjouskilpailujen ohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Tontin varaaminen tontinluovutuskilpailua (laatukilpailu) varten

Kiinteistölautakunta päätti 8.3.2011 (109 §) muuttaa edellä mainittua varauspääöstä siten, että tontilla järjestetään tontinluovutuskilpailu (laatukilpailu) ja muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti hyväksyä ohjelman "Sörnäistenniemen korttelin 10583 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 8.3.2011" sekä järjestää tontinluovutuskilpailun.

Kaupunki järjesti 8.3. - 22.6.2011 välisenä aikana tontista 10583/1 tontinluovutuskilpailun (design-kilpailun). Kilpailuehdotusten (viitesuunnitelmien) keskinäinen vertailu suoritettiin ainoastaan asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella.

Kiinteistölautakunta päätti 6.10.2011 (478 §) varata tontin 10583/1 Lujatalo Oy:lle edellä mainitun kilpailuohjelman ja -ehdotuksen "POIJU" (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy) mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Tämän jälkeen tontille 10583/1 on laadittu voittaneen viitesuunnitelman perusteella asemakaavan muutos nro 12098, jolla tontin rakennusoikeutta muun muassa lisättiin noin 20 % (nyt 9 860 k-m²). Kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 21.12.2012.

Ostotarjouskilpailun (hintakilpailu) järjestäminen ja viitesuunnitelmien toteuttaminen

Lujatalo Oy:n luovuttua hankkeen toteuttamisesta syyskuussa 2012 kaupungin tarkoitus oli, että voittanutta viitesuunnitelmaa Poiju kehitetään tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti toteutussuunnitelmaksi siten, että myytävälle tontille toteutettava ratkaisu vastaa mahdollisimman paljon viitesuunnitelman alkuperäistä ideaa.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunta päätti 7.2.2013 (61 §) hyväksyä tonttia 10583/1 koskevan tarjouspyynnön "Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontti 10583/1, tarjouspyyntö 7.2.2013" ja järjestää mainitulla tontilla ostotarjouskilpailun. Kilpailu alkoi



20.02.2014

kiinteistölautakunnan hyväksyttyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Kilpailu järjestettiin 7.2. - 28.3.2013 välisenä aikana. Ostotarjouskilpailussa jätettiin kaksi tarjousta. Parhaimman tarjouksen tehnyt JM Suomi Oy vetäytyi myöhemmin kilpailusta.

Tämän vuoksi lautakunta päätti 27.6.2013 (373 §) hylätä Kalasataman tontin 10583/1 ostotarjouskilpailussa (Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontti 10583/1, tarjouspyyntö 7.2.2013) YIT Rakennus Oy:n 28.3.2013 päivätyn tarjouksen hinnaltaan liian alhaisena.

Samalla lautakunta päätti siirtää tontin 10583/1 yleiseen hakuun sekä oikeuttaa tonttiosaston aloittamaan haun ja päättämään haun tarkemmista ehdoista. Tontin myyntiä koskevissa neuvotteluissa kiinnitetään erityistä huomiota asuntotyyppeihin, energiatehokkuuteen ja hankkeen toteutuskelpoisuuteen.

Uuden ostotarjouskilpailun (hintakilpailu) järjestäminen ilman viitesuunnitelmaa

Tontin 10583/1 siirryttyä yleiseen hakuun laadittiin uutta ostotarjouskilpailua varten kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta tarjouspyyntö "Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontti 10583/1, tarjouspyyntö 21.10.2013". Tarjouspyynnössä ei edellytetty enää viitesuunnitelman Poiju toteuttamista. Tarjouspyynnössä annettiin mahdollisuus neuvotella kaupungin kanssa muun muassa tontin vaihteittaisesta toteuttamisesta ja kauppahinnan maksamisesta.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 7.11.2012 hyväksymän ja 21.12.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12098 mukaan tontti 10583/1 on enintään neljä - kahdeksan ja kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV- VIII ja VIII).

Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 9 860 k-m², josta on oltava kahvila- tai ravintolatilaa (kr) vähintään 800 k-m². Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² ja 0,5 ap/asunto.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12098 määräyksineen on liitteenä nro 3.

Myytävän tontin tiedot



Myytävän tontin osoite on Leonkatu 21 / Capellanaukio1 /
Sörnäistenlaituri 5. Tontin pinta-ala on 3 280 m². Tontti on merkitty
21.5.2011 kiinteistörekisteriin.

Asuntorakentaminen sekä asuntotontin luovutus, toteutus ja määräajat

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan myytävälle tontille
vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja sekä kahvila- ja/tai
ravintolatilaa (kr) tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
Hitas-sääntelyä ei noudateta. Tontille toteutettavasta
asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään 40 % sääntelemättömiä
omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tällöin omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50
% tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).
Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m².
Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeuksista
perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen
kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

Edelleen neuvottelujen perusteella esitetään, että tontti ostetaan
31.12.2014 mennessä. Sen sijaan tontin kauppahinta on tarkoitus
maksaa vaiheittain. Tämän vuoksi tontin omistus- ja hallintaoikeus
siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun ostaja on maksanut
noin 1/3-osan tontin kauppahinnasta kaupantekotilaisuudessa.
Mainitun kauppahinnan osan tulee perustua rakennusoikeuteen
vähintään 3 000 k-m² sekä vastata ensimmäiselle toteutusalueelle
rakennettavia pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden
määriä ja yksikköhintoja.

Loppukauppahinta suoritetaan tontin rakentamisen etenemisen
mukaan kuitenkin siten, että tontin koko kauppahinta on maksettu
viimeistään 31.12.2018. Kaupunki hakee suorittamattoman
kauppahinnan vakuudeksi tonttiin kiinnitykset, joita vapautetaan
kauppahinnan suorittamisen mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta
esisopimuksessa mainituin ehdoin.

Lisäksi neuvottelujen perusteella esitetään, että myytävä tontti voidaan
toteuttaa vaiheittain. Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee
alkaa viimeistään 30.6.2015, ja ensimmäisen vaiheen tulee käsittää
rakennusoikeutta vähintään noin 3 000 k-m². Koko korttelin tulee
valmistua viimeistään 30.6.2020.

Pääsuunnittelijan hyväksyttäminen ja suunnitelmien hyväksyminen



Kohteen pääsuunnittelijan (arkkitehdin) valinta tulee hyväksyttää kaupungilla (tonttiosastolla) ennen tontin myyntiä.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen tekemään tontin suunnittelun tiiviissä yhteistyössä tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, rakennusvalvontaviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin kanssa.

Ostaja on velvollinen hyväksyttämään laadittavat suunnitelmat kaupungilla (tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Myytävän tontin ostotarjous ja tarjoajan yleinen kelpoisuus

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Myytävästä tontista voi antaa tarjouksen yksin tai yhteenliittymänä.

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kr-tiloille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan edellä mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tämän vuoksi tontin toteutuva kauppahinta on vähintään tarjotun määrän suuruinen.

Lisäksi edellytetään asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että ostajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Mikäli tarjoaja ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja, kaupungilla on oikeus hylätä tehty tarjous kokonaisuudessaan tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki ei vastaan mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Tontin esisopimus ja lopullinen kauppakirja



Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kaupunki tekee korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen tekijän kanssa maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Ennen ostotarjouskilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut voittajaksi esitettävän tahon kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusehdot.

Esisopimus tulee kaupungin osalta voimaan, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on esisopimuksen hyväksynyt ja kun myyjä on allekirjoittanut esisopimuksen. Esisopimus tulee ostajan osalta voimaan, kun ostaja on allekirjoittanut esisopimuksen ja suorittanut kaupungille esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi käsirahan.

Esisopimus tulee allekirjoittaa kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt. Esisopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Kaupunki ja ostaja voivat sopia esisopimuksen määräajan jatkamisesta.

Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 600 000 euron suuruisen käsirahan. Käsiraha luovutetaan kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Käsiraha luetaan osaksi tontin kauppahintaa esisopimuksessa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan.

Tontti myydään rakennuttajan perustamien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Ostaja maksaa vaihteittain tontin kauppahinnan kaupungille esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella.

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan myös sisällyttämään ehtojen noudattamisen turvaamiseksi ostajalle velvollisuus suorittaa kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 700 000 euroa.



Tarjouskilpailu, hinnaltaan korkein tarjous ja myyntiperusteet

Tarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Kilpailusta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivulla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeille ja rakennuttajille.

Määräaikaan 4.12.2013 klo 15.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Myytävän tontin ostotarjoukset olivat 5 199 987 - 12 532 880 euroa. Lemminkäinen Talo Oy on tarjonnut tontista 10583/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 400 euroa/k-m². Selvyiden vuoksi todetaan, että tontin toteutuva kauppahinta on vähintään mainitun kauppahinnan suuruinen.

Mainittua tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon tarjouspyynnöstä ilmenevät myytävän kohteen hinnanmuodostukseen vaikuttavat tekijät, kuten tonttikohtaiset ominaisuudet ja sijainti, sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tämän vuoksi tontin myyminen Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Lopuksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin 10583/1 myyntiperusteiden hyväksymistä. Myyntiperusteet perustuvat Lemminkäinen Talo Oy:n ostotarjouksessaan ilmoittamaan kiinteään asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 348 euroa/k-m² ja kiinteään kahvila- ja ravintolatilan rakennusoikeuden yksikköhintaan 400 euroa/k-m², kiinteistökaupan esisopimukseen ja 3.12.2013 päivättyyn ostotarjoukseen.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät muut ostotarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset tällä kerralla anna aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



20.02.2014

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12098 määräyksineen

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 373

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S1, Capellanaukio 1 / Leonkatu 21

Päätös

A

Lautakunta päätti hylätä Kalasataman tontin 10583/1 ostotarjouskilpailussa (Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontti 10583/1, tarjouspyyntö 7.2.2013) YIT Rakennus Oy:n 28.3.2013 päivätyn tarjouksen hinnaltaan liian alhaisena.

B

Lautakunta päätti siirtää tontin 10583/1 yleiseen hakuun sekä oikeuttaa tonttiosaston aloittamaan haun ja päättämään haun tarkemmista ehdoista. Tontin myyntiä koskevissa neuvotteluissa kiinnitetään erityistä huomiota asuntotyyppeihin, energiatehokkuuteen, hankkeen toteutuskelpoisuuteen ja neuvottelujen perusteella tontista tarjottavaan hintaan.

07.02.2013 Ehdotuksen mukaan

30.01.2013 Pöydälle

06.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



20.02.2014

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261

anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449

martti.tallila(a)hel.fi



20.02.2014

§ 93

Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi Hermannin Kyläsaaren urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tonteille (Hermannin, Kyläsaari, suunnitellut tontit 21677/5 ja 6, entiset tontit 21677/1 ja 4)

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarensuon

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittävää hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.



2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m²:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoituksena on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 7 600 k-m². Kysymys on



kokonaisuudessaan noin 12 000 k-m²:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveysalan hoitosimulaatioluokat.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutosehdotus nro 12223 on kiinteistötoimen ja hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien 21677/5 ja 6 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen osalta noin 304 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.

Lisäksi tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen. Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä.

Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa



aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Tontin 21677/6 rakentamisen aikataulu on kiireellinen, koska Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana. Opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen. Hankkeen ilmoituksen mukaan rakentaminen alkaa maanrakennus- ja perustamistöillä toukokuussa ja betonivalutöillä kesäkuussa 2014. Tontin 21677/5 rakentaminen alkaa arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta esittää vuokrausperusteiden määrittämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten



20.02.2014

tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-
korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja
toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka
päätöksessä mainituin ehdoin.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen
toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen. Varaus on
voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä
asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Korttelia 21677 koskeva asemakaava

Asemakaavan muutos nro 11783

Kaupunginvaltuuston 14.1.2009 hyväksymän ja 27.2.2009
lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaan
tontit 21677/1 ja 4 ovat enintään viisikerroksista toimitilarakennusten
korttelialuetta (KTYO V). Tonteille 21677/1 ja 4 on merkitty
rakennusoikeutta 13 000 k-m² ja 10 000 k-m² eli yhteensä 23 000 k-m².

Lisäksi toimitilatonttien väliin on merkitty autopaikoitustontti (LPA)
21677/2, jolla autopaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12223

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 mukaan tonteista (KTYO)
21677/1 ja 4 on tarkoitus muodostaa tontit 21677/5 ja 6. Samalla on
tarkoitus poistaa entisten tonttien välistä autopaikkatontti (LPA)
21677/2.

Tontti 5 on enintään kaksikerroksisten urheilutoimintaa palvelevien
rakennusten korttelialuetta (YU II) ja tontti 6 on enintään
kuusikerroksisten toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO VI).
Kaavamuutokseen on tonteille merkitty rakennusoikeutta seuraavasti:
tontti 21677/5 (3 500 k-m²) ja tontti 21677/6 (12 000 k-m²).

Tonttien 5 ja 6 autopaikat on tarkoitus sijoittaa omille tonteille ja
ajoliittymä järjestää LPA-tontin 21677/7 (entinen 3) kautta.
Autopaikkamäärä on KTYO-korttelialueella toimistojen osalta 1 ap/280 -
1/220 k-m² ja opetustilojen osalta 1 ap/380 - 1/320 k-m². Korttelissa
21677 autopaikat tulee toteuttaa keskitetysti nimeämättöminä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantuneet maa-alueet
kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223 on liitteenä nro 1.

Tonttitiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



Suunniteltujen tonttien 21677/5 ja 6 pinta-alat eivät ole vielä tiedossa ja niiden osoite on Kyläsaarenkuja. Tontteja ei ole vielä lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tonttien maaperätiedot

Geoteknisen kartan (Geotekninen osasto, Helsinki 1989) mukaan tontit 21677/5 ja 6 sijaitsevat maaperältään täytealueella, jossa saven päällä olevan tätekerroksen paksuus on yli 3 metriä.

Kaavaselostuksen (Ksv, asemakaavaosasto 2013:12223) mukaan alue on mereen täytettyä maata. Täytön paksuus vaihtelee 4 - 20 metriin. Täytön alapuolella on savea, jonka alapinta on noin 15 - 20 metrin syvyydessä. Kallion pinta on todettu korttelin keskivaiheilla olevan 45 metrin syvyydessä ja korttelin eteläosassa noin 32 metrin syvyydessä.

Pohjaolosuhteet alueella ovat jopa hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokran määrä

Kaupunginvaltuusto päätti 27.8.2003 (67 §) vahvistaa Toukolan Arabianrannan toimitilarakennusten tontille (KTYO) 23100/24 vuokrausperusteet, joiden mukaan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontti voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan perusteella.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (84 §) vahvistaa Hermannin Kyläsaaren erityisasumisen tontille (AKS) 21676/8 vuokrausperusteet. Päätöksen mukaan mainitulle asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Esittelijän mielestä tonttien 21677/5 ja 6 vuosivuokra voitaisiin määrätä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisten palvelutilojen osalta pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa. Tämä kerrosneliömetrihintaa olisi nykyhintatasossa noin 304 euroa/k-m² (12/2013, indeksi 1901). Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin mainittujen tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.



Tontille 21677/6 mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa (noin 475 euroa/k-m², ind. 1901), toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen osalta 20 euroa (noin 380 euroa/k-m², ind. 1901) ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa (323 euroa/k-m², ind. 1901).

Tontit 21677/5 ja 6 voidaan esityksen mukaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

Tontin 21677/5 vuokrasta esitetään perittäväksi rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka. Tontin 21677/6 vuokrasta esitetään perittäväksi rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin, Arabianrannan ja Kalasataman Sörnäistenniemen alueen vuokraushinnat ja tonttikohtaiset ominaisuudet. Vuokraushinnassa on huomioitu alentavana tekijänä tonttien pohjarakennuskustannuksista syntyvät huomattavat kustannukset.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään Kalasataman Sörnäistenniemessä ja Kyläsaareissa noudatettua noin 60 vuotta. Tämän vuoksi tontit 21677/5 ja 6 esitetään vuokrattavaksi alueellisen yhdenvertaisuuden vuoksi myös 31.12.2075 saakka.

Osto-optio

Tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi seuraava osto-optioehto:

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.



Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä. Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Osto-option sisällyttäminen vuokrasopimuksiin tukee osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen myyntitulotavoitteiden saavuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



20.02.2014

§ 94

Esitys kaupunginhallitukselle määräalan ostamiseksi Östersundomista

HEL 2014-000716 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään liitteen nro 1 mukainen kauppakirja ***** kanssa Helsingin kaupungin Immersbyn kylässä sijaitsevasta noin 29,4 hehtaarin suuruisesta määräalasta kiinteistöstä Bertas RN:o 2:99 (kiinteistötunnus 91-440-2-99) rasituksista vapaana 3 095 000 euron kauppahinnasta sekä tekemään kauppakirjaan mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2014 talousarvion kohdalta 80101, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön kaupan toteuttamiseksi tarvittava määräraha.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että kauppa lisäisi huomattavasti kaupungin maanomistusta Östersundomin itäosassa. Kaupunki omistaisi esitetyn kaupan jälkeen lähes täysin Landbon ja Puronniityntien välisen laajan alueen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Tarjous
- 3 Kartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



20.02.2014

Tarjous

Maanomistajan kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on liitteenä nro 2.

Kiinteistötiedot

Määräalan kohdekartta on kauppakirjan liitekarttana liitteessä nro 1. Määräalan pinta-ala on noin 29,4 hehtaaria ja se koostuu kahdesta palstasta. Suurempi palsta rajoittuu pääosin Helsingin kaupungin maihin. Palsta on hyvää puustoista metsämaata. Pienempi palsta rajoittuu Puroanniityntiehen ja on entistä peltomaata.

Östersundomin yleiskaavan luonnosvaihtoehdossa B, jonka Östersundom-toimikunta 9.2.2012 päätti esittää jatkosuunnittelun pohjaksi, yhteensä runsaat 35 % määräalan pinta-alasta on osoitettu pientalo- tai townhouse-valtaiseksi rakentamisalueeksi.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen määräalan ostamisesta kaupungille. Määräalakaupan keskihinta noin 10,55 euroa/maam² vastaa kaupungin Östersundomissa noudattamaa hinnoittelua ja toteutuneiden vastaavien kauppojen hintatasoa.

Kauppahintaa voidaan määräalan sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kaupungin maanomistusta täydentävä kauppa olisi merkittävä lisä kaupungin maanomistukseen itäisessä Östersundomissa.

Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta helpottava kauppa on kaupungin harjoittaman maapolitiikan sekä kaupunkivaltuuston hyväksymän strategiaohjelman elinkeino- ja asuntotavoitteiden mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa noin 1 416 hehtaaria eli noin 48 % maa-alueesta. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee karttaliitteestä nro 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi



20.02.2014

To/5

Liitteet

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Tarjous |
| 3 | Kartta |

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 95

Esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 vuokraus- ja myyntiperusteiksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817)

HEL 2014-000200 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, mm. Välimerenkatu 6 ja 14

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellusta korttelista nro 20817 muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 44 euroa.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I tai II -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 35 euroa.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettaville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettaville tonteille toteutettavien julkisten palvelutilojen (päiväkot, järjestötoimintatilat) osalta, näyttely- tai niihin verrattavien kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen osalta sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

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

2

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona korttelista muodostettaville asuntotonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2018 saakka.

3

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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vaihtoehtoisesti myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellusta korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien kauppahinta



on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 30.6.2015 asti.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettaville, vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tuleville tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 30.6.2015 asti.

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

Mikäli korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.7.2015 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



20.02.2014

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspäättös 21.6.2010 (812 §)
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäättös 25.6.2012 (782 §)
- 3 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Länsisatamaprojekti

Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Varauksensaaja ehdotuksesta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Varauksensaaja ehdotuksesta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuu muun ohella kortteli nro 20817, joka koostuu tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan toimitilarakennusten (KTY) tontista 20817/1 sekä asuinkerrostalotonteista (AK) 20817/2-4.

Korttelin nro 20817 asemakaavaa ollaan muuttamassa (asemakaavan muutos nro 12204, joka voimaan tullessaan kumoaa asemakaavan muutoksen nro 11770 osan). Korttelin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan yhteensä noin 23 000 k-m², josta vähintään 1 500 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kortteli on varattu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle. Varauspäätöksen ehtojen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Korttelista tullaan vastaisuudessa muodostamaan useampi tontti eri hallinta- ja rahoitusmuotoja varten.

Asuntojen lisäksi hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa palvelu-, toimisto- ja muuta vastaavaa tilaa yhteensä noin 4 000 k-m². Kortteliin on tarkoitus sijoittaa mm. kahvila- ja ravintolatilaja, kuvataidekeskus,



nuorisotyöpaja, ruotsinkielinen päiväkotiki ja koko korttelia ja Jätkäsaarta palveleva teatteritoimintaan soveltuva tila (Victoria-sali).

Korttelista nro 20817 muodostettavat Hitas I tai II -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti. Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, alueen tonttimaan arvonnousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen pyrkien näin johdonmukaiseen hinnoitteluun. Hintatasossa 12/2013 (ind.1901) laskettu k-m² -hinta olisi näiden tonttien osalta 665 euroa (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 532 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,66 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,13 euroa/as-m²/kk).

Korttelista muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit on tarkoitus joko vuokrata pitkäaikaisesti tai myydä perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Vuokrauksen osalta hintatasossa 12/2013 (ind.1901) laskettu k-m² -hinta olisi näiden tonttien osalta 836 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 3,35 euroa/as-m²/kk. Mikäli korttelista muodostettavat vapaarahoitteiseen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit sen sijaan myytäisiin, esitetään vaihtoehtoisesti, että niiden kauppahinta olisi 1 075 euroa/k-m². Esitetty hinta perustuu viereisen korttelin nro 20801 rakennusoikeuden arvosta laadittuun ulkopuoliseen arviolausuntoon ja vastaa siten käypää markkina-arvoa.

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

Esittelijä

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) päätöksestä ilmenevin ehdoin varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan 20 500 k-m², josta 15 700 k-m² on osoitettu asuntorakentamista varten.

Varauspäättös on liitteenä nro 1.



Varauspäätöksen muutos

Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

Edelleen kaupunginhallitus päätti vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman seuraavasti:

- Korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

- Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

- Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen osalta noudatetaan kuitenkin Hitas II -ehtoja.

Ko. varauspäätös on liitteenä nro 2.

Varauksen jatkaminen

Kiinteistölautakunta päätti 23.1.2014 (48 §) jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 varausta Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuin kerrostalojen (AK) tontit 20817/2 - 4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Rakennusten tulee olla 7 - 8 -kerroksisia. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin



4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m². Välimerenkatuun rajoittuvien tonttien rakennusten ensimmäisten kadun varteen sijoittuvien kerrosten tilat tulee kaavamääräysten mukaan varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelun tiloiksi koko julkisivun pituudelta.

Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap/350 k-m² mukaan. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaarenkallioon rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen sekä osittain korttelin alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Korttelin nro 20817 asemakaavaa ollaan muuttamassa (asemakaavan muutos nro 12204, joka voimaan tullessaan kumoaa asemakaavan muutoksen nro 11770 osan). Korttelin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan yhteensä noin 23 000 k-m², josta vähintään 1 500 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tonttien tiedot

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2 - 4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Kaikki tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m².

Tontin 20817/1 osoite on Välimerenkatu 14 ja pinta-ala 1 016 m². Tontin 20817/2 osoite on Livornonkatu 2 ja pinta-ala 2 126 m². Tontin 20817/3 osoite on Jätkäsaarenkuja 12 ja pinta-ala on 1 927 m². Tontin 20817/4 osoite on Livornonkatu 4 ja pinta-ala 1 692 m².

Maaperätiedot

Jätkäsaaren alueen maaperä on osittain pilaantunut. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 Jätkäsaaren asemakaava-alueelle 1. Alueen maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Ehdotetut vuokrausperusteet

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



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

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

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

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

Ko. tontit sijoittuvat Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) pääosin sen läpikulkevan Hyväntoivonpuiston itäpuolelle. Näiden tonttien rakentaminen on alkanut vuosina 2010 - 2013, ja osa hankkeista on jo valmistunut.

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

Edellä mainituin perustein korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuokrat voitaisiin määrätä seuraavasti:

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 44 euroa.



20.02.2014

Hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) laskettu kerrosneliömetrihinta on 836 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 3,35 euroa/as-m²/kk.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I tai II -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen sekä valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) laskettu kerrosneliömetrihinta on 665 euroa (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 532 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,66 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,13 euroa/as-m²/kk). Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnoista on neuvoteltu ARA:n kanssa, ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettaville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Hintatasossa 12/2013 (ind.1901) laskettu kerrosneliömetrihinta on 532 euroa. Esittelijän mielestä kyseistä hintaa voitaneen pitää varsin käypänä markkinahintana ottaen huomioon kivijalkaliiketilojen toteuttamiseen liittyvät haasteet sekä niiden yleinen kysyntä.

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettaville tonteille toteutettavien julkisten palvelutilojen (päiväkotitoimintatilat) osalta, näyttely- tai niihin verrattavien kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen osalta sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittävä vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta. Ko. tiloja ei ole tarkoitus sijoittaa vapaarahoitteiseen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tuleville tonteille.

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



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

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

Tässä esityksessä esitettyjä asuinkerrosneliömetrihintoja esitettiin kiinteistölautakunnalle myös 6.2.2014 pidetyssä lautakunnan kokouksessa Jätkäsaaren aloitusalueen 22 asuinkerrostalotontin (AK) osalta.

Yleistä

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

Vuokra-aika

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

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

Vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevien tonttien vaihtoehtoinen myyminen

Mikäli korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavat, vapaarahoitteiseen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit sen sijaan myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille, niiden osalta esitetään vaihtoehtoisesti vahvistettaviksi myyntiperusteet.



20.02.2014

Korttelista nro 20817 tonttijaolla muodostettavien tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 30.6.2015 asti. Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta olisi 535 euroa/k-m² 30.6.2015 asti.

1.7.2015 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon korttelin nro 20801 vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon osoitetun rakennusoikeuden markkina-arvosta. Po. arvion mukaan korttelin nro 20801 vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon osoitetun rakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 1 195 euroa/k-m² arvion tarkkuuden ollessa normaalia luokkaa (+ / - 10 %).

Kortteli nro 20817 sijoittuu korttelin nro 20801 välittömään läheisyyteen Hyvääntoivonpuiston länsipuolelle niin, että Hyvääntoivonpuisto erottaa po. korttelit toisistaan. Näin ollen korttelin nro 20801 arviolausuntoa voidaan varsin hyvin käyttää myös korttelin nro 20817 vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon osoitetun rakennusoikeuden markkina-arvon määrittämiseen.

Ottaen huomioon varsin tiukat kaupunginhallituksen päätöksen 21.6.2010 (812 §) mukaiset hankekohtaiset tontinvarausehdot voitaisiin esittelijän mielestä käypänä markkina-arvona ja myyntihintana pitää edellä mainittua 1 075 euroa/k-m². Ko. hinta asettuu tehdyn arviolausunnon vaihteluvälin sisälle ja vastaa siten käypää hintaa.

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

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438



20.02.2014

kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Kaupunginhallituksen varauspäättös 21.6.2010 (812 §) |
| 2 | Kaupunginhallituksen varauspäättös 25.6.2012 (782 §) |
| 3 | Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta |

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Varauksensaaja ehdotuksesta A
Varauksensaaja ehdotuksesta B
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 96

**Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi
asuinkerrostalotontille (AK) sekä osto-option sisällyttämiseksi
asuinkerrostalotontin (AK) vuokrasopimukseen (Mellunkylä,
Kontula, tontti 47034/4)**

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K6 R3, Lettopolku

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin 47034 ohjeellinen kaavatontti 4 lautakunnan määrittämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2

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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavan tontin 4 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

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



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

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,50 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 19,01 (12/2013, ind. 19,01).

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

3

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

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

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

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 47034 tontin 4 osto-oikeuteen perustuvan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta_47034_4
- 2 Asemakaavaehdotus 12175

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 47034/1 on vuokrattu VVO Vuokra-asunnot Oy:lle. Täydennysrakentamisen mahdollistavassa asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12175 tontista 47034/1 muodostetaan tontit 47034/3 ja 47034/4.

Tuleva tontti 47034/4 vuokrattaneen VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Rakentaminen käynnistyy syksyllä 2014, joten tontille esitetään vahvistettaviksi vuokrauserusteet. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,90 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos nro 12175 on tullut vireille keväällä 2012 Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n ja VVO Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta. Kaava on tällä hetkellä ehdotusvaiheessa ja kaavaehdotus on tarkoitus saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi maaliskuussa 2014, jolloin kaava olisi lainvoimainen toukokuun 2014 lopulla.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan muun ohella VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista 47034/1 tontit 47034/3 ja 47034/4. Suunnitellulle AK-tontille 47034/4 on osoitettu rakennusoikeutta 3 200 k-m². Kahdeksankerroksinen kellarillinen uudisrakennus sijoittuu Lettopolun tuntumaan osittain nykyisen tenniskentän kohdalle. Uudisrakennuksen autopaikat ovat tontilla.



Rakennusoikeuden lisäksi saa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa kaikkiin kerroksiin ja kellariin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Asemakaavan muutos nro 12175 ei vielä ole lainvoimainen, joten tonttia ei ole lohkottu eikä rekisteröity.

Tontin varaustilanne

Tonttia 47034/4 ei ole varattu, mutta tontti tultaneen vuokraamaan vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle, jonka omistaa VVO Kodit Oy.

Ehdotetut vuokrausperusteet

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

Vertailutiedot

Kvsto päätti 2.6.2010 (149 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asuinkerrostalotontin (AK) 47031/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa. Tontille on sittemmin rakennettu asumisoikeusasuntoja.

Kvsto päätti 25.8.2010 (186 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosasta (Mellunkylä, Linnanpelto) asemakaavan muutokseen nro 11611 sisältyvät asuntotontit (A) 47232/4 ja 47234/5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa. Tontit on vuokrattu valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista varten.

Kvsto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät asuinrakennusten tontit (A) 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tonteille 47352/2 ja 47353/1 tulee asumisoikeusasuntoja sekä tonteille 47352/3, 47353/2 ja 4 ilman Hitas-ehtoja luovutettavia omistusasuntoja.



Ottaen huomioon tontin sijainnin alueella ja yllä kerrotut vertailutiedot esitetään vuokrausperusteeksi vapaarahoitteisen, sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 25 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,90 euroa/as-m²/kk.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Kvston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tonteille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (12/2013) noin 475 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuottoa.

Osto-optio

Tontti 47034/4 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti osto-optiolla kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin kauppahinta perustuisi hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) laskettuna kerrosneliömetrihintaan noin 523 euroa.

Kaupunginhallituksen päätös

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

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutuskäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutuskäyttöön. Tontti näin myytäessä on



20.02.2014

sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Mellunkylän alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,1.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta_47034_4
- 2 Asemakaavaehdotus 12175

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginhallitus



§ 97

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren Kiviaidankatu 3-7:n tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12241

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 493, Kiviaidankatu 3-7

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin 31114 tonttien 6 ja 8 (kaavatontti 15) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12241 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien omistaja As. Oy Helsingin Balthasar (Skanska Talonrakennus Oy).

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyiset toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen kuuluvat tontit 31114/6 ja 8 muutetaan asuinkäyttöön.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten tonttien omistajan kanssa tulee käydä kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



20.02.2014

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12241.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa liike- ja toimistotalotontin 31114/15 (K) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle voidaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille, liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa. Tonttitehokkuusluku on e= 2,33. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 18 650 k-m² liike- ja toimistorakennusten (K) kerrosalaa. Siihen verrattuna asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeuden vähennys on 2 900 k-m².

Tontin noin 160 autopaikkaa sijoitetaan tontin maanalaisiin tiloihin, joihin ajo ohjataan kadulta. Vähimmäisvaatimuksen määrän ylittäviä autopaikkoja voidaan käyttää myös naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina."

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta

Otteet



Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 04.02.2014 § 29

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 414

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Ksv 0790_17

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31114 tontin 15 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

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

Käsittely



20.02.2014

10.12.2013 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta päätti muuttaa käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp/3 asian Vp/2 jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

[seija.narvi\(a\)hel.fi](mailto:seija.narvi(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.11.2013

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on ilmoittanut Lauttasaaren korttelin 31114 tonttia 15 osoitteessa Kiviaidankatu 3-7 koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen esille tulosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Vattuniemen alue Lauttasaassa on viime vuosina käynyt läpi huomattavia muutoksia. Pääosin teollisuus- ja toimistokäytössä ollutta aluetta on muutettu asumiskäyttöön pääosin purkamalla vanhoja rakennuksia ja rakentamalla tilalle uutta. Myös korttelin 31114 aiemmat, pääosin 1950- ja 1960-luvulta peräisin olleet, rakennukset on purettu. Jäljelle on jätetty ainoastaan arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema, 1980-luvun puolivälin jälkeen rakennettu toimistotalo. Suunnittelualuetta vastapäätä Kiviaidankatu 2:ssa sijaitseva entinen Helsingin Villakehräämön kiinteistö on Vattuniemen alueen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten inventoinnissa (2010) arvotettu arkkitehtuuriltaan laadukkaaksi ja tasapainoiseksi ja hyvin rakentamisajankohtansa henkeä ilmentäväksi. Lisäksi se on positiivinen ja näkyvä elementti ympäristössään. Vattuniemen vanhinta rakennuskantaa edustavana ja hyvin ominaispiirteensä säilyttäneenä kokonaisuutena Villakehräämö tulee säilyttää. Kaupunginmuseo onkin



20.02.2014

esittänyt asemakaavallista suojelua kehräämökokonaisuudelle jo vuonna 1999.

Vattuniemen historian kannalta ja ympäröivässä kaupunkitilassa erittäin merkitykselliset Villakehräämön rakennukset tulee ottaa huomioon myös niitä ympäröiviä kortteleita kaavoitettaessa. Lähiympäristöön tulee jäädä näkymälinjoja, joiden kautta Villakehräämö korkeine savupiippuineen voi edelleen toimia Vattuniemen komeana maamerkinä. Edellä mainitusta syystä kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei ympäristön uusi rakennuskanta muodosta muurimaisia, korkeita massoja Villakehräämön ympärille. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa näkymiä korttelista toiseen mahdollistavat asuntotornien väliin ositetut matalat asiakaspalvelutiloiksi tarkoitetut osat. Kaupunginmuseo pitääkin tärkeänä, että tällaiset matalat rakennusosat ovat rikkomassa muuten korkeaksi kohoavaa rakennusrintamaa. Asuinkerrostalojen vesikaton ylintä korkeusasemaa ei tule myöskään enää korottaa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Kiviaidankatu 3-7:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 7.11.2013

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavan laadinnassa ovat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Kaavaa laadittaessa on huomioitava kiinteistön pihan ja ajoyhteyden tasauskorkojen luonteva liittyminen kadun olemassa oleviin korkoihin.

Lisätiedot

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



§ 98

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Laajasalon tontteja 49080/3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueita
koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228**

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/673 501, Gunillantie 2-6, 8a ja 8b; kiinteistökartta 65/673 502, Reiherintie 9:n kaakkoispuoli

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaavamuutos perustuu talous- ja suunnittelukeskuksen laatimaan Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitykseen.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakentamismahdollisuuksia nykyiselle vuokratalotontille 49080/3, sen viereiselle liiketontille 49080/5 sekä puistoalueelle, jotka on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 49080/7 käyttötarkoitus säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA).

Muutosalueen asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 53 215 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 29 290 k-m².

Tontti 49080/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Heka-Laajasalo Oy:lle ajaksi 16.8.1968 - 31.12.2038. Tontti 49080/5 on vuokrattu liiketoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle 31.12.2020 asti. Pysäköintitontti 49080/7 on vuokrattu Helsingin Asumisoikeus Oy:lle ajaksi 16.1.2003 - 31.12.2060 sekä Helsingin Osuuskauppa Elannolle ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2020.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten kanssa nykyisiin maanvuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

Tontin 49080/3 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.



Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavaehdotuksen 12228 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.10.2013 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä kaupungin vuokratalotontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varten varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m², mikä luo edellytykset lisätä asukasmäärää noin 650:lla.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä



20.02.2014

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavaehdotuksen 12228 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 147

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 49. kaupunginosan (Laajasalon)korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 49 kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 492

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



20.02.2014

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m².

Rakennusvirasto on huomauttanut aikaisemmassa kannanotossaan asemakaava-alueen lumitiloista. Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä. Tiiviisti rakennetuilla alueilla joissain tapauksissa myös korttelin sisäiset lumimassat saattavat tilanpuutteen vuoksi levittäytyä yleisten alueiden puolelle, mikä puolestaan saattaa runsaslumisina talvina vaikeuttaa yleisillä alueilla liikkumista.

Gunillantien ja Reiherintien kulmassa oleva viheralue, jolle nyt esitetään asuinrakentamista, rajautuu katujen puolella jyrkkään kallioleikkaukseen ja on näin ollen vaikeasti saavutettavissa ja vähäisellä käytöllä. Lisärakentaminen on huomioitu Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa 2011–2020.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Laajasalon asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Muutetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen toinen virke kuulumaan seuraavasti: "Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.10.2013 § 317

HEL 2012-004582 T 10 03 03



Ksv 2087_2, Gunillantie 2-6, 8a ja 8b, Reiherintien 9:n kaakkoispuoli

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 1.10.2013 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

01.10.2013 Pöydälle

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, kemikaaliturvallisuus, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikennemelu- ja ilmanlaatukysymykset, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

maija.rekola(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.6.2013

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Laajasalon Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaavaluonnoksesta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat kerrostalotontti osoitteessa Gunillantie 2–6 (49080/3), liikerakennustontti osoitteessa Gunillantie 8a (49080/5), autopaikkatontti osoitteessa Gunillantie 8b (49080/7) ja puistoalue Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentamisen edellytysten lisääminen Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin varrelle on myös rakennusviraston mielestä kannatettavaa ja suotavaa.

Asemakaavaluonnoksessa lisätään tonttien rakennusoikeutta ja tämän lisäksi Gunillantien ja Reiherintien kulmassa sijaitsevan puistometsän kohdalle osoitetaan uutta asuinrakentamista. Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa vuosille 2011 - 2020 todetaan, että kyseisellä alueella on maisemallista arvoa, mutta ei juurikaan käyttöarvoa. Alue on vaikeasti saavutettavissa ja se mielletään jo nyt viereisten tonttien jatkeeksi.

Kaavaselostukseen on kirjattu, että tonteilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään ja hidastaa niiden virtausta maan pinnalla mahdollisimman paljon. Rakennusvirasto kannattaa sitä, että hulevesiä pyritään imeyttämään paikallisesti. Rakennusviraston teettämän hulevesien tulvareittien tarkasteluun perustuvan selvityksen mukaan Suomensuontien päästä alkaa kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan topografiatarkasteluun perustuva tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Lumilogistiikan tehostamista kaupungeissa tutkivassa diplomityössä (Anna Keskinen, Aalto-yliopisto, 2012) todettiin, että kustannustehokkain ja ympäristöystävällisin keino lumen poisviennissä on lumen lähisiirto. Lumen lähiläjitykseen varatut paikat on hyvä pohtia jo asemakaavavaiheessa. Lumimassojen määrää ja niiden tilantarvetta on mahdollista arvioida etukäteen. Gunillantien asuinalueen täydennysrakentaminen johtanee tilanteeseen, jossa nykyisiä väliaikaisia lumenlajitysalueita jää pois käytöstä rakentamisen takia. Kaavatyön tässä vaiheessa viimeistään tulee selvittää alueen lumilogistiikkaa. Rakennusvirasto esittää, että lumen läjitystä palvelevat alueet osoitetaan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttien maanalaisten rakenteiden tilantarve tulee ottaa huomioon myös lumilogistiikassa.

Kaavaselostuksessa ei ole eritelty asuintonttien eikä -talojen parkkipaikkojen tonttikohtaisia lukumääriä. Paikkojen selkeä ja suora tonttikohtainen erittely kaavaselostuksessa parantaa asemakaavan toteuttamista. Rakennusviraston huolenaiheena on, että lisääntyvä pysäköintitarve purkaantuu hallitsemattomasti katu- ja viheralueelle. Liikennemäärien lisääntyessä Gunillantiellä niin sanottu villi pysäköinti



20.02.2014

saattaa vaarantaa sekä kadun käyttöturvallisuutta että vaikeuttaa kadun yllä- ja kunnossapitoa.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi



§ 99

**Esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi As. Oy
Helsingin Balthasarin kanssa liittyen asemakaavan
muutosehdotukseen nro 12241 (tontit 31114/6 ja 8)**

HEL 2014-001675 T 10 01 00

Kiinteistökartta 49/671 493, Kiviaidankatu 3-7

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31114 tonttien nrot 6 ja 8 omistajan As. Oy Helsingin Balthasarin kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12241 liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA131-20)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 10.12.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta
- 3 Sopimus

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Sopimusosapuoli

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.12.2013 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241.

Muutos mahdollistaa nykyisten toimisto- ja liikerakennusten tonttien 31114/6 ja 8 muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi.

Kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten tonttien omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tonttien omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 841 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Esittelijä

Lähtökohdat

Tontit 31114/6 ja 8 sijaitsevat Vattuniemen palvelukeskittymän Heikkilänaukion itälaidalla.

Tonteilla on voimassa toteutumaton asemakaava nro 11404 (lainvoima 4.8.2006). Kaavan mukaan tontit kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K), jolle saa sijoittaa 1 900 k-m²:n päivittäistavaramyymälän. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 18 650 k-m².

Tonteilla sijainneet rakennukset on purettu.

As. Oy Helsingin Balthasar (Skanska Talonrakennus Oy) omistaa tontit.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12241

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 2000-luvulla muilta osin valmiiksi rakennetun asuntokorttelin täydennysrakentaminen. Asuntojen lisäksi muutos mahdollistaa julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumisen alueelle.

Muutoksessa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille sekä liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Maankäyttösopimus



20.02.2014

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien 31114/6 ja 8 arvo nousee merkittävästi, joten tonttien omistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 3 oleva sopimusehdotus.

Sopimuksen mukaan tontin omistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 841 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus erääntyy maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Koska kohteen rakennusoikeuden määrä on suuri ja hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain, korvaus on mahdollista maksaa joko kerralla tai vaihtoehtoisesti kahdessa erässä. Korvausta tai sen eriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 10.12.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta
- 3 Sopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuoli

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3



§ 100

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Elina Moision ym. valtuustoaloitteesta
koskien omatoimisen rakentamisen tukea Helsingissä**

HEL 2013-012978 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Elina Moision ja 13 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Aloitteessa kiinnitetään huomiota siihen, että Helsingissä kaupungin palvelu omatoimiselle rakentamiselle on byrokraattista, ja esitetään, että kaupunki kehittäisi asiakkaan kannalta helpon ja yksinkertaisen hallinnollisen rakennuslupamenettelyn.

Kaupungin virastojen ja laitosten yhteispeliä pitää parantaa

Aloitteessa kiinnitetään huomiota kaupungin nykyisten toimintatapojen monimutkaisuuteen ja jäykkyyteen ts. asiakasnäkökulman puuttumiseen tarjottavassa palvelussa. Verrattaessa Helsinkiä muihin kuntiin voidaan havaita, että pienemmissä kunnissa asiakas pystyy pääsääntöisesti hoitamaan kaikki keskeiset rakennuslupaan liittyvät asiansa yhdessä paikassa kunnan virastotalossa. Helsingissä sen sijaan asiakas joutuu liikkumaan eri puolilla kaupunkia sijaitsevilla virastoissa, näiden eri paikoissa sijaitsevilla osastoilla ja kunnan laitoksissa. Se vie asiakkaan aikaa ja voimia, mutta saattaa johtaa myös siihen, ettei mikään hallintokunta koe tehtäväkseen tarkastella yhtä aikaa koko palveluketjun toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta asiakkaan kannalta. Tällöin kokonaisuuden hahmottaminen voi olla vaikeaa ja asiakas voi helposti kokea, että häntä pallotellaan virkamieheltä toiselle oikean luukun perässä.

Aloitteessa esiin nostettu aihe on kaikin puolin ajankohtainen ja tärkeä. Hiljattain valmistuneessa asuntotuotantoprosessin sujuvoittamiseen tähtäävässä virastopäällikkötasoisessa selvityksessä on tutkittu nimenomaan, miten hallintokuntien välistä yhteistyötä voidaan kehittää, jotta asuntotuotantoprosessi saataisiin nopeammaksi ja rakentamisen kustannuksia pienemmiksi. Selvitys listaa lähes kaksikymmentä parannusehdotusta nykyisiin hallinnollisiin menettelytapoihin. Mikäli parannusehdotukset saadaan vietyä käytäntöön, moni niistä tuo helpotusta myös omatoimiseen rakentamiseen ja aloitteessa mainituille omakotitalojen rakentajille. Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen ovat kaupungin strategisia kehittämistavoitteita



kuluvalla ohjelmakaudella, ja tämän mukaisesti kaupunki on pyrkinyt lisäämään tukeaan sille.

Tulevaisuudessa sähköinen asiointi ja teknisten virastojen suunnitteilla oleva yhteinen toimitila parantanevat toteutuessaan hallintokuntien yhteistyötä ja karsivat byrokratiaa. Nykytilanteessa sähköinen asiointi on vasta kehittymässä.

Vastuu hankkeesta on kuitenkin rakennushankkeeseen ryhtyvällä

Joka tapauksessa lähtökohta on se, että rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa itse pääasiallisesti hankkeensa onnistumisesta. Lupaviranomaisen tehtävänä on varmistaa rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät vaatimukset valvomalla, että hankkeeseen kytketyt suunnittelijat ja työnjohto ovat kelpoisia.

Rakennusvalvonta hoitaa lakiin perustuvaa viranomaistoimintaa. Se ei voi esimerkiksi vuokrata kaupungin omistamia tontteja, mikä on yksityisoikeudellista toimintaa. Kaupungin eri virastoilla on asuntoprosessissa selkeästi eri roolit, ja on vaikea nähdä, että nämä voitaisiin yhdistää niin, että luotaisiin yksinkertainen hallinnollinen viranomaismenettely, joka kattaisi kaupungin eri hallintokunnat ja mahdollisesti jopa HSY:n.

Neuvontapalvelut eivät yksin riitä

Helsingissä hallintokunnat ovat jo pitkään tarjonneet omatoimirakentajille varsin monipuolisesti rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvää neuvontapalvelua esimerkiksi kotisivuillaan. On myös ymmärretty, että hartiapankkirakentajat tarvitsevat hankkeidensa läpivientiä varten valtavasti tietoa ja taitoa ja etteivät neuvontapalvelut yksin riitä turvaamaan onnistumisia. Omatoimiseen rakentamiseen tarvitaan usein alan ammattilaisten työpanosta jo hankkeiden alkumetreiltä alkaen. Siihen velvoittaa jo lainsäädäntökin.

Kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston edustajista muodostettu työryhmä selvitti vuonna 2008 tarvittavaa neuvontaa ja sen resurssitarpeita päätyen seuraavaan lopputulokseen:

”Rakennusvalvonta ylläpitää ja uudistaa jatkuvasti Rakennan pientalon -sivustoa sekä kääntää sen ruotsiksi palvelemaan paremmin myös uuden liitosalueen omatoimirakentajia. Toiseksi pientalorakentajien iltojen sisältö uudistetaan vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Osa illoista voidaan järjestää myös yhdessä pääkaupunkiseudun muiden kuntien kanssa.



Helsinki-pientalo -mallistoa pidetään esillä yhtenä vaihtoehtona jatkuvasti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kiinteistövirasto panostaa myös pientalotonttien tontinluovutustapojen kehittämiseen ja ihmisille tarjotaan erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa hartiapankkitontti. Tontteja varataan myös kaupunkimaisen pientalon kehittämistä varten. Vuorovaikutusta rakennusvalvonnan ja tonttiosaston valmistelijoiden välillä pyritään aktiivisesta lisäämään.

Kaupunkisuunnitteluvirasto panostaa rakentamistapaohjeen saamiseksi osaksi normaalia ohjausta, jolloin se laaditaan samaan aikaan asemakaavan kanssa. Tällöin se voi olla osana tontinluovutusehtoja.

Rakennusvalvontaan tulee palkata pientaloasiamies, jonka perustehtäviin kuuluu toimia yhdessä kaavoituksen ja tontinluovutuksen kanssa, jotta esimerkiksi Town House -tyyppisessä ja muussa ryhmärakentamisessa esille tulevia ristiriitoja ja ongelmia voidaan jatkossa ratkaista myös kokonaisuuden kannalta hyvällä tavalla.”

Helsinki kehittää kaupunkimaista pientalorakentamista

Pääosa asukaslähtöiseen, joko hartiapankkirakentamiseen tai tontinhaltijan rakennuttamaan, tuotantoon tarjottavista kaupungin pientalotonteista on pinta-alaltaan pieniä, toteuttamisen kannalta ahtaita ja kaavamääräyksiltään tiukkoja. Näiden tonttien toteuttaminen on hyvin vaativaa jo siitäkin syystä, että talotehtaiden talopaketit eivät sellaisenaan sovellu käytettäväksi.

Hartiapankkirakentajien toivomia perinteisiä väliä omakotitontteja kaupunki ei juuri enää tarjoa.

Runsaasti pientalotuotantoa sisältävien alueiden vuoksi Helsinki on johdonmukaisesti kehittänyt omia pääkaupunkiin ja tiiviisiin pientaloympäristöihin sopivia rakennustyyppejä sekä uusia tontinluovutusmenettelyjä.

Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston yhteistoimin on luotu uusi talomallisto ns. Helsinki-pientalo. Helsinki-pientalo on vartenotettava vaihtoehto kaikille pientalorakennuttajille ja erityisen hyvin se sopii verrattain pienille tonteille. Oma etunsa on myös sujuva lupakäsittely, koska malli on sellaisenaan hyväksyttävissä Helsingin pienehköille tonteille, ja lupakäsittely on tavallista nopeampaa.

Kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston yhteistyö on nykyisellään laajaa. Muun muassa vuokrattavien omakotitonttien hakuohjeet



laaditaan yhteistyössä ja tontin saaneille järjestetään infotilaisuuksia, joissa kerrotaan tontinluovutuksesta ja rakennuslupakäsittelystä. Mikäli hankekohtaista palvelua halutaan lisätä, myös resursseja tulee lisätä esimerkiksi palkkaamalla rakennusvalvontavirastoon oma pientaloasiamies.

Helsingin Seudun Yhteispalvelun kanssa on sovittu ennakkoon rakennettavista tonttijohdoista uusilla pientaloalueilla. Kyse on rakentajan kannalta hyvin merkittävästä parannuksesta ja samalla siitä hyötty yhteiskunta laajemminkin.

Kiinteistötoimi pyrkii edistämään omatoimista rakentamista

Omakotitalorakentajaksi aikoville yksityishenkilöille kaupunki tarjoaa konseptoitua ryhmärakentamista, jonka keskeisenä ominaisuutena on pakollinen projektinjohtokonsultointi. Se sisältää muun muassa yhteisen pääsuunnittelijan koko tonttiryhmälle. Näissä kumppanuushankkeissa noudatetaan kerrostalotyömaille tyypillisiä menettelytapoja ja niissä rakennustyö annetaan ammattirakentajien voimin toteutettavaksi laadukkaasti ja kertarakentajaan verrattuna pienemmin riskein. Tontinvuokraajan kannalta kyse on kaupungin välittämästä yhden luukun periaatteen mukaisesta rakennuttamispalvelusta. Peruskonseptia on mahdollista muunnella kulloisenkin hankkeen lähtökohdista riippuen. Esimerkiksi Mellunkylän Linnanpellossa on käynnissä konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke, jossa neljälletoista omakotitontille on rakenteilla Helsinki-pientalo osa säältä suojaan -valmiuteen ja osa "avaimet käteen" -valmiiksi.

Ryhmärakennuttamisen kipupisteeksi on osoittautunut rahoituksen järjestäminen. Muutoin kokemukset ovat hyvät, ja näitä sarja- ja ryhmärakentamiseen perustuvia rakennuttamismenettelyjä olisikin syytä suosia nykyistä enemmän, sillä ne näyttäisivät toimivan asukkaiden toiveiden ja vaatimusten pohjalta ja tuottavan hyvää rakennustyön laatua sekä harmonisia pientalomiljoita.

Omatoimisen ja tuottajamuotoisen rakentamisen välimuotona on organisoitu hankkeita, jossa talot rakennetaan johonkin sovittuun vaiheeseen asti. Esimerkkinä tästä on Malminkartanon Vuorenjuuren kaupunkipientalohanke, jossa kaupungin asuntotuotantotoimisto rakennutti maatyöt, tonttiliittymät ja perustukset. Sen jälkeen tulevat asukkaat saattoivat jatkaa talojensa rakentamista kukin oman aikataulunsa jne. mukaisesti.

Malmin Ormuspellossa kiinteistötoimi on rakennuttanut etukäteen tonttijohdot ja kaupunkipientalojen perustuksia pohjalaattana. Näiden



toimenpiteiden ansiosta omatoimirakentajan työtä on helpotettu oleellisesti.

Tonttiosastolle on myös palkattu pientaloasiamies, joka neuvoo, opastaa ja koordinoi rakentajia kaupungin luovuttamalla kaupunkipientalotonteilla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 9.10.2013 asia 19
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 9.10.2013 asia 19
- 3 Asuntotuotannon_sujuvoittamistyöryhmä_31.12.2013_loppuraportti, päätöksen liite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 9.10.2013 asia 19
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 9.10.2013 asia 19

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 101

Alueiden vuokraaminen Suvilahdesta Flow Festival -tapahtumaa varten

HEL 2013-002911 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta H4 R1, Kaasutehtaankatu / Parrukatu

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Flow Festival Oy:lle (Y-tunnus 1601850-4) 10. kaupunginosasta, entiseltä Sörnäisten sataman alueelta Kaasutehtaankadun eteläpäästä (os. Kaasutehtaankatu / Parrukatu) liitekartan mukaiset yhteensä noin 22 000 m²:n suuruiset alueet (konserttikenttä, sisääntulo- ja huoltoalueet), mitkä muodostuvat korttelin nro 10252 tontista nro 2, korttelin nro 10594 suunnitellusta tontista nro 1 ja suunnitellusta Kaasutehtaankadusta (10 K), sekä lisäksi henkilökunnan parkkialueen Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 seuraavin ehdoin:

1

- alueen rakentaminen: 28.7. - 7.8.2014
- konserttipäivät (4): ke 6.8., pe 8.8., la 9.8. ja su 10.8.2014
- alueen purku: 11.8. - 15.8.2014
- henkilökunnan pysäköintialue: ke 6.8., pe 8.8., la 9.8. ja su 10.8.2014

Alueisiin kuuluvat konserttikenttä, sisääntulo- ja huoltoalue konserttikentän pohjoispuolella, henkilökunnan parkkipaikat (200 autolle noin 5 000 m²) sekä osa Parrukatua.

2

Alueiden käytöstä peritään yhteensä 16 200 euron suuruinen kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava 30.4.2014 mennessä. Vuokraus oikeuttaa neljän konserttipäivän (6. - 10.8.2014) järjestämiseen vuokra-aikana.

3

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2014 mennessä, ja vuokralaisen on allekirjoitustilaisuuteen mennessä maksettava 2 000 euron suuruinen pantti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4) tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.



Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

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

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

4

Tilaisuuden järjestelyt on suunniteltava yhteistyössä poliisilaitoksen, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

Vuokralaisen on vielä ennen alueen aitaamista tarkistettava tilapäisen pyöräreitin järjestelyt, eikä reittiä saa sulkea konsertin aikana.

Henkilökunnan pysäköintialueen järjestelyistä on sovittava Ahma Insinöörit Oy:n kanssa.

5

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kaikki tarvittavat muut luvat tilaisuuden järjestämiseksi (mm. sähkö-, vesi-, jätehuolto-, liikenne- ym. vastaavista järjestelyistä on sovittava ao. tahojen kanssa erikseen).

6

Vuokralainen vastaa alueen kunnostamisesta konserttitilaisuuteen soveltuvaksi. Vuokralainen saa poistaa ja lisätä alueen aitoja pelastusviranomaisen ja tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla.

7

Vuokra-alueen rajat osoittaa tarvittaessa kiinteistöviraston tonttiosasto.

8

Vuokralainen huolehtii konserttialueen sekä lähialueen siistimisestä välittömästi kunkin tilaisuuden päätyttyä tai maksaa kaupungille alueen siistimisestä aiheutuvat kulut.



9

Vuokraoikeutta ei voi siirtää.

10

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09-310 2611*) sekä hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

11

Tehdyt aitamuutokset on palautettava ennalleen kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla sekä vuokra-alueet tyhjennettävä ja rakennelmat poistettava sekä alueet saatettava tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

12

Mikäli vuokra-alueita ei ole tyhjennetty yhden (1) viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueilla olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueiden tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueiden käytöstä kuntoon saattamiseen saakka sekä lisäksi viivästymisestä mahdollisesti aiheutunut vahingonkorvaus peritään vuokralaiselta.

13

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

(S0110-187)

Käsittely

Esteelliset: Juhani Tuuttila, Pirkko Vainio (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)



20.02.2014

Osastopäällikkö Juhani Tuuttilan ollessa esteellinen virastopäällikkö Jaakko Stauffer otti asian esiteltäväkseen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi

Liitteet

1 Flow-festival 2014_kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Kaupungin sisäiset otteensaajat

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Hakemus

Flow Festival Oy pyytää saada vuokralle ajaksi 28.7. - 15.8.2014 Kalasatamasta yhteensä noin 22 000 m²:n suuruiset alueet Suvilahdessa järjestettävän Flow Festival -tapahtuman lisäalueita varten. Suvilahden vieressä olevalle entiselle rekkakentälle (noin 8 600 m²) sijoitetaan teltta (55 x 90 m²), jossa on tarkoitus järjestää neljä konserttia. Konserttialueelle on määritetty 4 500 hengen kapasiteetti. Lisäksi se tarvitsee noin 5 000 m² henkilökunnan (noin 200 autoa) pysäköintiä varten konserttipäivien ajaksi.

Vuokraus

Esittelijän mielestä ei ole estettä ko. alueiden vuokraamiseksi Suvilahdessa järjestettävää Flow Festival -tapahtumaa varten.

Vuokra

Esittelijän mielestä Suvilahden vieressä olevat alueet voitaisiin vuokrata arvioituihin yleisömääriin perustuvina 16 200 euron kertakaikkisella vuokralla. Tätä taksaa (0,90 euroa/myyty lippu) on



20.02.2014

yleisömäärään suhteutettuna käytetty viime vuosina Kyläsaaren konserttitapahtumissa sekä samalla paikalla järjestetyn Flow Festival -konserttitapahtuman taksoina.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi

Liitteet

1 Flow-festival 2014_kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Kaupungin sisäiset otteensaajat

Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 115

HEL 2013-002911 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta H4 R1, Kaasutehtaankatu / Parrukatu

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Flow Festival Oy:lle (Y-tunnus 1601850-4) 10. kaupunginosasta, entiseltä Sörnäisten sataman alueelta Kaasutehtaankadun eteläpäästä (os. Kaasutehtaankatu / Parrukatu) liitekartan mukaiset yhteensä noin 22 000 m²:n suuruiset alueet (konserttikenttä, sisääntulo- ja huoltoalueet), mitkä muodostuvat korttelin nro 10252 tontista nro 2, korttelin nro 10594 suunnitellusta tontista nro 1 ja suunnitellusta Kaasutehtaankadusta (10 K), sekä lisäksi henkilökunnan parkkialueen Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-ajat ja alueet:

- alueen rakentaminen: 29.7. – 6.8.2013 sekä 8.8.2013



- konserttipäivät (4): ke 7.8.2013, pe 9.8.2013, la 10.8.2013 ja su 11.8.2013
- alueen purku: 12. – 14.8.2013
- henkilökunnan parkkialue: ke 7.8.2013, pe 9.8.2013, la 10.8.2013 ja su 11.8.2013

Alueisiin kuuluvat konserttikenttä, sisääntulo- ja huoltoalue konserttikentän pohjoispuolella, henkilökunnan parkkipaikat (noin 5 000 m² 200 autolle) sekä osa Parrukatua.

2

Alueiden käytöstä peritään yhteensä 16 200 euron kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava 30.4.2013 mennessä. Vuokraus oikeuttaa neljän konserttipäivän (7. - 11.8.2013) järjestämiseen vuokra-aikana.

3

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2013 mennessä, ja vuokralaisen on allekirjoitustilaisuuteen mennessä maksettava 2 000 euron suuruinen pantti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4) tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

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

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

4

Tilaisuuden järjestelyt on suunniteltava yhteistyössä poliisilaitoksen, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

Vuokralaisen tulee sijoittaa ilmoitus Kaasutehtaankadulta Parrukadun kautta Sörnäisten rantatielle johtavan tilapäisen pyöräreitin sulkemisesta reitin kumpaankin päähän.



5

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kaikki tarvittavat muut luvat tilaisuuden järjestämiseksi (mm. sähkö-, vesi-, jätehuolto-, liikenne- ym. vastaavista järjestelyistä on sovittava ao. tahojen kanssa erikseen).

6

Vuokralainen vastaa alueen kunnostamisesta konserttitilaisuuteen soveltuvaksi. Vuokralainen saa poistaa ja lisätä alueen aitoja pelastusviranomaisen ja tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla. Vuokralaisen on sovittava Suomen Rullalautaliiton kanssa konserttialueen sisälle jäävän skeittialueen (toiminnanjohtaja Anssi Paukkunen puh. 044 022 9090) mahdollisesta aitaamisesta.

7

Vuokra-alueen rajat osoittaa tarvittaessa kiinteistöviraston tonttiosasto.

8

Vuokralainen huolehtii konserttialueen sekä lähialueen siistimisestä välittömästi kunkin tilaisuuden päätyttyä tai maksaa kaupungille alueen siistimisestä aiheutuvat kulut.

9

Vuokraoikeutta ei voi siirtää.

10

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09-310 2611*) sekä hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

11

Tehdyt aitamuutokset on palautettava ennalleen kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla ja vuokra-alueet tyhjennettävä ja rakennelmat poistettava sekä alueet saatettava tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.



12

Mikäli vuokra-alueita ei ole tyhjennetty yhden (1) viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueilla olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueiden tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueiden käytöstä kuntoon saattamiseen saakka ja lisäksi viivästymisestä mahdollisesti aiheutunut vahingonkorvaus peritään vuokralaiselta.

13

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

(S0110-167)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 102

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Talin golfkentän muuttamista asumiskäyttöön

HEL 2013-015161 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuutettu Sami Muttilainen ja 41 muuta kaupunginvaltuutettua ovat tehneet 27.11.2013 valtuustoaloitteen Talin golfkentän muuttamisesta asuinkäyttöön.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1487 §) oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Helsingin Golfklubi ry:lle yhteensä 47,32 hehtaarin suuruisen Talissa sijaitsevan alueen golftoimintaa varten. Liikuntalautakunta vuokrasi 12.5.2009 golfklubille alueen ajaksi 1.1.2010 - 31.12.2034.

Talin kartanon alueella sijaitsevat rakennukset myytiin yhtä lukuun ottamatta Helsingin Golfklubi ry:lle vuonna 2011 (Kiinteistölautakunta 6.10.2011, 462 §). Golfklubille on myös vuokrattu rakennusten maa-alat ja pihapiirit yhteensä noin 2,29 hehtaaria vuoteen 2034 asti (Khs 19.12.2011, 1157 §, Liik 27.3.2012, 72 §).

Helsingin kaupungin ja Helsingin Golfklubi ry:n välinen maa-aluetta koskeva vuokrasopimus on sopimusoikeudellisesti kumpaakin osapuolta sitova. Sopimuksen ehtojen muuttaminen tai sopimuksen päättäminen ennen vuokra-ajan päättymistä edellyttävät kummankin osapuolen suostumusta. Vuokra-alueen tai sen osan saattaminen asumiskäyttöön estäisi alueen käytön sopimuksessa tarkoitettuun golftoimintaan, jolloin vuokrasopimus olisi kokonaisuudessaan purettava. Helsingin kaupungilla ei ole oikeudellista keinoa päättää sopimusta ennakkoaisesti.

Voimassa olevassa vuoden 2002 yleiskaavassa alue on osoitettu virkistyskäyttöön. Käynnissä olevan uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä on kaupunkisuunnitteluvirastossa selvitetty Talin golfkentän ja siihen liittyvien alueiden soveltumista asuinkäyttöön. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet perustelevat täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittämistä uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä.



Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaan kaupunki voi hakea erityisen oikeuden lunastamista yleiseen tarpeeseen. Tässä tapauksessa vuokraoikeus on em. erityinen oikeus. Lunastusluvan myöntää asianomainen ministeriö (ympäristöministeriö). Lupaedellytysten harkintaperusteina ovat soveltamistilanteesta riippuen selvitys esimerkiksi kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin.

Edellä esitetyn perusteella kiinteistölautakunta toteaa, mikäli vuokrasopimusta halutaan muuttaa, se edellyttää sopimista vuokralaisen kanssa tai vuokraoikeuden lunastusluvan hakemista ympäristöministeriöltä yleiseen tarpeeseen.

Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntorakentamisen selvittäminen yleiskaavan yhteydessä on Helsingin asuntorakentamistavoitteiden ja taloudellisesti tehokkaamman maankäytön kannalta perusteltua. Mikäli vuokrasopimuksen avaaminen osoittautuu hankalaksi, mahdollinen rakentaminen voidaan ajoittaa myös alkamaan nykyisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntorakentamisen selvittäminen yleiskaavan yhteydessä on Helsingin asuntorakentamistavoitteiden ja taloudellisesti tehokkaamman maankäytön kannalta perusteltua. Mikäli vuokrasopimuksen avaaminen osoittautuu hankalaksi, mahdollinen rakentaminen voidaan ajoittaa myös alkamaan nykyisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Kannattajat: Kirsi Pihlaja

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta katsoo, että asuntorakentamisen selvittäminen yleiskaavan yhteydessä on Helsingin asuntorakentamistavoitteiden ja taloudellisesti tehokkaamman maankäytön kannalta perusteltua. Mikäli vuokrasopimuksen avaaminen osoittautuu hankalaksi, mahdollinen rakentaminen voidaan ajoittaa myös alkamaan nykyisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.



Jaa-äännet: 4

Tapio Klemetti, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies

Ei-äännet: 5

Antti Hytti, Jouni Parkkonen, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen, Hanna Sauli

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 27.11.2013
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 27.11.2013

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuutettu Sami Muttilainen ja 41 muuta kaupunginvaltuutettua ovat tehneet 27.11.2013 valtuustoaloitteen Talin golfkentän muuttamisesta asuinkäyttöön.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1487 §) oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Helsingin Golfklubi ry:lle yhteensä 47,32 hehtaarin suuruisen Talissa sijaitsevan alueen golftoimintaa varten. Liikuntalautakunta vuokrasi 12.5.2009 golfklubille alueen ajaksi 1.1.2010 - 31.12.2034.

Talin kartanon alueella sijaitsevat rakennukset myytiin yhtä lukuun ottamatta Helsingin Golfklubi ry:lle vuonna 2011 (Kiinteistölautakunta 6.10.2011, 462 §). Golfklubille on myös vuokrattu rakennusten maa-
alat ja pihapiirit yhteensä noin 2,29 hehtaaria vuoteen 2034 asti (Khs 19.12.2011, 1157 §, Liik 27.3.2012, 72 §).



Helsingin kaupungin ja Helsingin Golfklubi ry:n välinen maa-aluetta koskeva vuokrasopimus on sopimusoikeudellisesti kumpaakin osapuolta sitova. Sopimuksen ehtojen muuttaminen tai sopimuksen päättäminen ennen vuokra-ajan päättymistä edellyttävät kummankin osapuolen suostumusta. Vuokra-alueen tai sen osan saattaminen asumiskäyttöön estäisi alueen käytön sopimuksessa tarkoitettuun golftoimintaan, jolloin vuokrasopimus olisi kokonaisuudessaan purettava. Helsingin kaupungilla ei ole oikeudellista keinoa päättää sopimusta ennenaikaisesti.

Voimassa olevassa vuoden 2002 yleiskaavassa alue on osoitettu virkistyskäyttöön. Käynnissä olevan uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä on kaupunkisuunnitteluvirastossa selvitetty Talin golfkentän ja siihen liittyvien alueiden soveltumista asuinkäyttöön. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet perustelevat täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittämistä uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaan kaupunki voi hakea erityisen oikeuden lunastamista yleiseen tarpeeseen. Tässä tapauksessa vuokraoikeus on em. erityinen oikeus. Lunastusluvan myöntää asianomainen ministeriö (ympäristöministeriö). Lupaedellytysten harkintaperusteina ovat soveltamistilanteesta riippuen selvitys esimerkiksi kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin.

Edellä esitetyn perusteella esittelijä toteaa, mikäli vuokrasopimusta halutaan muuttaa, se edellyttää sopimista vuokralaisen kanssa tai vuokraoikeuden lunastusluvan hakemista ympäristöministeriöltä yleiseen tarpeeseen.

Esittelijä

Esittelijä esittää, että lautakunta päättäisi antaa kaupunginhallitukselle ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon 17.2.2014 mennessä. Lausunnon on myönnetty lisääaikaa 3.3.2014 asti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182



20.02.2014

pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 27.11.2013
- 2 Valtuustoaloite Kvsto 27.11.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 06.02.2014 § 27

HEL 2013-015161 T 00 00 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008, 1487 §, oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Helsingin Golfklubi ry:lle yhteensä 47,32 hehtaarin suuruisen Talissa sijaitsevan alueen golftoimintaa varten. Liikuntalautakunta vuokrasi 12.5.2009 golfklubille alueen ajaksi 1.1.2010 - 31.12.2034.

Talin kartanon alueella sijaitsevat rakennukset myytiin yhtä lukuun ottamatta Helsingin Golfklubi ry:lle vuonna 2011 (Kiinteistölautakunta 6.10.2011, 462 §). Golfklubille on myös vuokrattu rakennusten maa-alat ja pihapiirit yhteensä n. 2,29 hehtaaria vuoteen 2034 asti (Khs 19.12.2011, 1 157 §, Liik 27.3.2012, 72 §).

Helsingin Golfklubi ry on Suomen vanhin golfklubi, se on perustettu vuonna 1932. Jäseniä on n. 1 350, ja jäseneksi haluavia on jonossa lähes saman verran. Vuosittain otetaan 30 - 40 uutta jäsentä. Vuonna 2013 kierroksia pelattiin yli 26 000, joista HGK:n omat pelaajat pelasivat n. 17 000, ja vieraspelaajat n. 9 000. Kaikille avoimessa junioritoiminnassa on yli 120 lasta ja nuorta. Helsingin Golfklubi ry on Nuoren Suomen Sinettiseura. Golfkentän harjoitteluyöntipaikka eli "range" on kaikille avoin ja toiminnassa vuorokauden ympäri. Alueella sijaitseva Talin kartanon ravintola on kaikille avoin, ja se on kesäisin suosittu lounaspaikka. Ravintola toimii myös tilausravintolana erilaisille juhlatilaisuuksille ja kokouksille.

Talin alue toimii myös helsinkiläisten ulkoilualueena. Kentän läpi menevä reitistö on osa laajempaa ulkoilureittikokonaisuutta. Kesäisin



golfkentän läpi menee mm. vilkkaassa käytössä oleva yksi kaupungin pääulkoilureiteistä.

Talvisin golfkentälle tehdään 6,5 km latuja jotka ovat osa laajempaa latureitistöä. Hyvinä lumitalvina alueen laduilla hiihtää kymmeniä tuhansia ihmisiä ja hiihtäen pääsee aina Espoon Perkkäältä, Talin golfkentän läpi ja keskuspuiston kautta Töölöön asti. Maastoltaan alue soveltuu erinomaisesti mm. seniorihiihtäjille, alueella ei ole raskaita mäkiä.

Alue on myös talvisin suosittu perheiden ajanviettopaikka johtuen hyvistä ja turvallisista pulkkailumahdollisuuksista. Etenkin lapsiperheet, joilla on pieniä lapsia, ovat löytäneet Talin golfin alueen loivat ja turvalliset mäet.

Vuokra-alueen tai sen osan saattaminen asumiskäyttöön estäisi alueen käytön sopimuksessa tarkoitettuun golftoimintaan, jolloin vuokrasopimus olisi kokonaisuudessaan purettava. Selvitettäessä Helsingin kaupungin mahdollisuutta purkaa voimassa oleva vuokrasopimus tulee huomioida kaupungin maine luotettavana sopimuskumppanina, jonka kanssa sopimuksia tekevät yksityishenkilöt ja yhteisöt voivat luottaa sopimusten pysyvyyteen. Huolimatta siitä onko aloitteessa esitetty alueen saattaminen asumiskäyttöön toteutettavissa lyhyellä tähtäimellä, on Talin golfkentän kohtalosta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen syytä päättää hyvissä ajoin niin, että liikuntavirastolle jää aikaa suunnitella ja toteuttaa mahdollisia korvaavia harjoitusmahdollisuuksia golfin harrastajille jollain toisella alueella. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida sen merkitys ulkoilureittinä ja talvisena ajanviettopaikkana.

Käsittely

06.02.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esteelliset: Anssi Rauramo

Vastaehdotus:

Joonas Lyytinen: Esittelijän ehdotusta muutetaan siten, että sen toiseksi viimeinen kappale poistetaan ja viimeinen kappale muutetaan muotoon:

Vuokra-alueen tai sen osan saattaminen asumiskäyttöön estäisi alueen käytön sopimuksessa tarkoitettuun golftoimintaan, jolloin vuokrasopimus olisi kokonaisuudessaan purettava. Selvitettäessä Helsingin kaupungin mahdollisuutta purkaa voimassa oleva vuokrasopimus tulee huomioida kaupungin maine luotettavana sopimuskumppanina, jonka kanssa sopimuksia tekevät yksityishenkilöt



ja yhteisöt voivat luottaa sopimusten pysyvyyteen. Huolimatta siitä onko aloitteessa esitetty alueen saattaminen asumiskäyttöön toteutettavissa lyhyellä tähtäimellä, on Talin golfkentän kohtalosta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen syytä päättää hyvissä ajoin niin, että liikuntavirastolle jää aikaa suunnitella ja toteuttaa mahdollisia korvaavia harjoitusmahdollisuuksia golfin harrastajille jollain toisella alueella. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida sen merkitys ulkoilureittinä ja talvisena ajanviettopaikkana.

Kannattajat: Lotta Kortteinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esittelijän ehdotusta muutetaan siten, että sen toiseksi viimeinen kappale poistetaan ja viimeinen kappale muutetaan muotoon: Vuokra-alueen tai sen osan saattaminen asumiskäyttöön estäisi alueen käytön sopimuksessa tarkoitettuun golftoimintaan, jolloin vuokrasopimus olisi kokonaisuudessaan purettava. Selvitettäessä Helsingin kaupungin mahdollisuutta purkaa voimassa oleva vuokrasopimus tulee huomioida kaupungin maine luotettavana sopimuskumppanina, jonka kanssa sopimuksia tekevät yksityishenkilöt ja yhteisöt voivat luottaa sopimusten pysyvyyteen. Huolimatta siitä onko aloitteessa esitetty alueen saattaminen asumiskäyttöön toteutettavissa lyhyellä tähtäimellä, on Talin golfkentän kohtalosta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen syytä päättää hyvissä ajoin niin, että liikuntavirastolle jää aikaa suunnitella ja toteuttaa mahdollisia korvaavia harjoitusmahdollisuuksia golfin harrastajille jollain toisella alueella. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida sen merkitys ulkoilureittinä ja talvisena ajanviettopaikkana.

Jaa-äännet: 1

Heimo Laaksonen

Ei-äännet: 7

Riku Ahola, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jukka Järvinen, Lotta Kortteinen, Joonas Lyytinen, Tiina Sandberg, Heikki Virkkunen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Heidi Ekholm-Talas

Esittelijä

osastopäällikkö
Petteri Huurre



20.02.2014

Lisätiedot

Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.02.2014 § 14

HEL 2013-015161 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnissä olevassa yleiskaavatyössä on selvitetty Talin golfkentän ja siihen liittyvien alueiden soveltumista asuinkäyttöön. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet perustelevat asumiskäyttömahdollisuuksien selvittämistä.

Alueella on nykyisin täysmittainen 18 reikäinen golfkenttä. Kaupunki on vuokrannut alueen Helsingin Golfklubille. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2034 asti. Kiinteistölautakunta on päättänyt 6.10.2011 myydä Talin kartanon rakennukset Helsingin Golfklubille.

Talin kartanoalueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset, virkistys- ja luontoarvot sekä rakennusteknisesti heikko maaperä ja tulvariski tulee ottaa huomioon rakentamista suunniteltaessa.

Lähtökohdat huomioiden koko aluetta ei ole mahdollista osoittaa rakentamiskäyttöön. Kun suojeluarvot, virkistysaluetarve ja rakentamisolosuhteet otetaan huomioon, asuinrakentamiseen soveltuva pinta-ala mahdollistaisi monipuolisella rakentamisella noin 500 asunnon tai yksipuolisella kerrostalorakentamisella noin 1 000 asunnon rakentamisen sekä 9-reikäisen golfkentän toiminnan tai vastaavankokoisen alueen ottamisen kaikkia asukkaita palvelevaan virkistyskäyttöön. Pienemmän kokoluokan golfkenttiä on esimerkiksi Englannissa sijoittunut osaksi tiivistä kaupunkirakennetta.

Golfkenttä - ja kartanoalueenalueen lisäksi on tarkasteltu kentän välittömässä läheisyydessä olevaan infrastruktuuriin tukeutuvia sekä täydentyviä että uusia asumiselle osoitettavia alueita. Näitä ovat mm. Patterimäki, Pitäjänmäentien varsi, Kutomotien alue, Talin urheilupuistoon rajautuva Ulvilantien varsi Munkkivuorella sekä ns. Valion alueet Pitäjänmäen teollisuusalueella. Näille alueille on mahdollista sijoittaa arviolta 3 300 asuntoa.



Helsinkiä suunnitellessa on strategisesti tärkeää varmistaa riittävät virkistysalueet myös tulevaisuuden asukkaille, minkä takia Talin kartanoalueen merkitys yleisenä ja julkisena virkistysalueena tulee kasvamaan ympäröivien alueiden tiivistyessä.

Lausunto

Yleiskaava

Voimassa olevassa vuoden 2002 yleiskaavassa alue on osoitettu virkistyskäyttöön. Talin kartanopuistoon sijoittuva Talin golfkenttä ja urheilupuisto on: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jossa aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät."

Asemakaava

Asemakaavassa Talin kartanoalue on pääosin osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jota tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Kartanon päärakennus, tilanhoitajan asunto, viljamakasiini, talli- ja vaunuvaja, työväenasunto siirtolapuutarhan vieressä sekä maneesi ovat asemakaavassa suojeltuja.

Alueen nykyinen käyttö ja merkitys virkistysalueena

Talin golfkenttä on Suomen vanhin golfkenttä vuodelta 1932. Golfkenttä on täysimittainen 18 reikäinen golfkenttä. Golfin luonteen ja turvallisuusvaatimusten vuoksi kartanopuiston virkistyskäyttö on suuremmalta yleisöltä kesäaikana rajoitettu. Voimassa olevan 20 vuotta kestävä vuokrasopimus päättyy viimeistään 31.12.2034. Lajin harrastajamäärä on lisääntynyt nopeasti Suomessa.

Kentän vuokraaja Helsingin Golfklubi on avannut vuoden 2010 jälkeen kentän käyttöä myös muille pelaajille kuin jäsenilleen. Golfklubin oman ilmoituksensa mukaan esimerkiksi vuonna 2013 kaikista pelikierroksista noin kolmasosa oli muiden kuin Helsingin Golfklubin jäsenten pelaamia. Kyseisenä vuonna yli 80 prosenttia pelaajista oli muita kuin klubin jäseniä.

Alue on maiseman, kulttuuriarvojen, alueidentiteetin ja -historian vuoksi Länsi-Helsingissä sijaitsevana hyvin keskeinen kaupungin kartanomiljöiden keskittyessä määrällisesti Itä-Helsinkiin. Tämän tyyppisiä alueita voidaan kehittää vain arvoja kunnioittaen.

Talin golfkenttäalueeseen liittyy liikuntapuiston alue, joka on yksi Helsingin merkittävimmistä jalkapalloalueista. Kartanon



päärakennuksessa on ravintola. Kartanon pihapiirin läpi ja golfalueen reunoilla kulkee tärkeitä ulkoilureittejä. Talvisin alueella voi hiihtää. Alueen merkitys osana läntisen Helsingin virkistysaluetarjontaa on suuri.

Kohdealue liittyy Helsingin vihersormijärjestelmän Länsipuistoon. Maa-alaltaan suurimpana ja maisematilaltaan avoimena Talin rakennettu kartanopuisto urheilupuistojatkeineen on kokonsa vuoksi pienipiirteisen Länsipuiston poikkeus.

Suojeluarvot

Talin kartanon alue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä kokonaisuus. Helsingissä tiedetään olleen 1700-luvulla ainoastaan kaksi englantilaistyylistä maisemapuistoa, joista toinen on Tali ja toinen Suomenlinnan Piperin puisto. Maisemaa halkova koivukuja ja avoimena säilynyt reunametsien rajaama maisematila ja Mätäjoki ovat keskeisimmät maisemapuiston osat. Alueen luontoarvot keskittyvät Mätäjoen ympäristöön ja kartanopuiston alueelle.

Rakennettavuus

Alavuuden, merenrannan läheisyyden sekä läpi virtaavan Mätäjoen vuoksi 56 % golfkentän alueesta kuuluu Helsingin merivesi- ja hulevesitulvien riskialueeseen. Mätäjoki on puolestaan laajuudeltaan Helsingin suurimman, 2 280 ha kokoisen Mätäjoen valuma-alueen laskujoki. Golfkentän alueet ovat maaperältään hienorakeista savea ja silttiä. Tulva-alue ja savikkoisuus vaikuttavat alueen perustamiskustannuksiin. Rakennusmaata on saatavissa lisää tulva-alueelta maatäyttöön, joskin riskialttiille tulva-alueelle kaavoittamisen tulee olla erityisen perusteltua.

Yleiskaavan luonnosvaiheen selvitykset

Helsingissä valmistellaan uutta yleiskaavaa. Sen 3.12.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä Visiossa Helsinki on tulevaisuudessa urbaani raideliikenteen verkostokaupunki, joka tiivistyy erityisesti poikittaisten runkoyhteyksien kuten Jokeri-pikaraitioteiden varsilla.

Talin golfkenttä kuuluu Pitäjänmäentien varrelle suunnitteilla olevan Jokeri-1 -poikittaislinjan kuin myös Pitäjänmäen työpaikka-alueen välittömään vaikutuspiiriin. Talin golfkentän maankäytön mahdollisuudet joukkoliikenteeseen tukeutuvan asuinalueen muodostamiseksi on otettu yleiskaavan valmistelussa lähempään tarkasteluun.



Golfkentän noin 47 ha vuokramaan tulva-alueen yläpuoliselle laskennalliselle noin 20 ha maa-alalle voisi syntyä monipuolisella rakentamisella asuntoja varovasti arvioiden 1 500-1 800 kpl, joista 1 050-1 400 kerrostaloasuntoja ja 450 kaupunkipientaloja, esimerkiksi Helsinki-pientaloja.

Kun huomioon otetaan vuokratun kartanopuiston maisema-, virkistys- ja historia-arvot, merellisyys sekä läntisen Helsingin Länsipuiston mahdollisuus tarjota viher- ja virkistys sekä ekosysteemipalveluita tiivistyvän Helsingin tulevien asukkaiden tarpeisiin, jää golfkentän vuokra-alueelta rakentamiseen soveltuva tulva-alueen ulkopuolinen maa-ala tarkastelussa noin 11 hehtaariin. Tämän pinta-alan mahdollistama asuntolukumäärä monipuolisella rakentamisella on noin 510 tai yksinomaan kerrostalorakentamisella noin 1 050 asuntoa. Lisäksi ratkaisu mahdollistaisi 9-reikäisen golfkentän tai kaikkia kaupunkilaisia palvelevien urheilualueiden sijoittamisen nykyisen golfkentän paikalle.

Talin golfkentän vuokra-alueen lähialueiden asuntojen lukumäärän oletetaan Jokeri-1 -linjan varren tiivistämisen myötä nousevan. Kentän välittömässä läheisyydessä olevaan infrastruktuuriin tukeutuvia, sekä täydentyviä että uusia, asumiselle osoitettavia alueita ovat mm. Patterimäki, Pitäjänmäentien varsi, Kutomotien alue, Talin urheilupuistoon rajautuva Ulvilantien varsi Munkkivuorella sekä ns. Valion alueet Pitäjänmäen teollisuusalueella. Näille alueille on mahdollista sijoittaa arvioilta 3 300 asuntoa.

Tulevaisuuden Helsinkiä suunnitellessa on strategisesti tärkeää varmistaa riittävät virkistysalueet myös tulevaisuuden asukkaille, minkä takia Talin kartanoalueen merkitys yleisenä ja julkisena virkistysalueena kasvaa tulevaisuudessa ympäröivien alueiden tiivistyessä. Alue avaa mahdollisuuksia kehittää Länsi-Helsinkiä virkistysaluekokonaisuutena, jonka osana säilyy mahdollisuus myös pelata golfia mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Käsittely

04.02.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Rikhard Manninen: Kappaleesta (11) poistetaan lause "ollen kuitenkin perustellusti jo aiemmin purettavissa."

Esittelijä osion ensimmäinen lause "Valtuutettu Sami Muttilainen ja 41 muuta valtuutettua" korjataan muotoon "Valtuutettu Sami Muttilainen ja 42 muuta valtuutettua".



20.02.2014

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: (23) Helsingin kaupungilla on kunnianhimoinen asuntojen vuosittainen asuntojen tuotantotavoite. Asuntopulan hillitsemiseksi ja Helsingin tonttitarjonnan riittävyys varmistamiseksi kaupungin tuleekin varautua Talin alueen pikaiseen kaavoittamiseen ja rakentamiseen yleiskaavan valmistuttua. Yleiskaavan yhteydessä on syytä tarkastella mahdollisuuksia myös olennaisesti yllä esitettyä suurempaan asuntorakentamiseen kuitenkin niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kasvava yleisten virkistysalueiden tarve otetaan huomioon.

Kannattajat: Eija Loukoila

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisäys kohdan 11 jälkeen: Kentän vuokraaja Helsingin Golfklubi on avannut vuoden 2010 jälkeen kentän käyttöä myös muille pelaajille kuin jäsenilleen. Golfklubin oman ilmoituksensa mukaan esimerkiksi vuonna 2013 kaikista pelikierroksista noin kolmasosa oli muiden kuin Helsingin Golfklubin jäsenten pelaamia. Kyseisenä vuonna yli 80 prosenttia pelaajista oli muita kuin klubin jäseniä.

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Heta Välimäki: Kappaleesta 11 poistetaan lause: "Talin golfkenttää hallinnoiva Helsingin Golfklubi on luonteeltaan suljettu ja käyttäjämäärä rajallinen."

Kannattajat: Risto Rautava

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esittelijän muutetun esityksen mukaan

Ei-ehdotus: (23) Helsingin kaupungilla on kunnianhimoinen asuntojen vuosittainen asuntojen tuotantotavoite. Asuntopulan hillitsemiseksi ja Helsingin tonttitarjonnan riittävyys varmistamiseksi kaupungin tuleekin varautua Talin alueen pikaiseen kaavoittamiseen ja rakentamiseen yleiskaavan valmistuttua. Yleiskaavan yhteydessä on syytä tarkastella mahdollisuuksia myös olennaisesti yllä esitettyä suurempaan asuntorakentamiseen kuitenkin niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kasvava yleisten virkistysalueiden tarve otetaan huomioon.

Jaa-äännet: 4

Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki



Ei-äännet: 4

Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Hennariikka Andersson

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä äännten mentyä tasan 4-4, esittelijän ehdotus voitti puheenjohtajan äänen ratkaistaessa.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esittelijän muutetun esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kohdan 11 jälkeen: Kentän vuokraaja Helsingin Golfklubi on avannut vuoden 2010 jälkeen kentän käyttöä myös muille pelaajille kuin jäsenilleen. Golfklubin oman ilmoituksensa mukaan esimerkiksi vuonna 2013 kaikista pelikierroksista noin kolmasosa oli muiden kuin Helsingin Golfklubin jäsenten pelaamia. Kyseisenä vuonna yli 80 prosenttia pelaajista oli muita kuin klubin jäseniä.

Jaa-äännet: 3

Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio

Ei-äännet: 4

Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 2

Hennariikka Andersson, Osmo Soininvaara

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Rautavan vastaehdotus voitti äänin 4-3.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esittelijän muutetun esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleesta 11 poistetaan lause: "Talin golfkenttää hallinnoiva Helsingin Golfklubi on luonteeltaan suljettu ja käyttäjämäärä rajallinen."

Jaa-äännet: 4

Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara



Ei-äänet: 5

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava,
Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Välimäen vastaehdotus voitti äänin
5-4.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Christina Suomi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37265
christina.suomi(a)hel.fi

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi



§ 103

**Asuntotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen määräosin
ryhmärakennuttajille (Suutarila, Tapulikaupunki, tontti 40223/3)**

HEL 2013-004685 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P1, Henrik Forsiuksen tie 22

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata yhteisesti liitteessä nro 1 mainituille vuokralaisille siinä mainituin määräosin Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40223 tontin 3 (pinta-ala 1 203 m², os. Henrik Forsiuksen tie 22, kiinteistötunnus 91-40-223-3) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.3.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 600 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 11 406 euroa, jolloin ajalta 1.3.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 9 505 euroa.

Kunkin vuokralaisen osuus edellä mainitusta vuokrasta määräytyy liitteessä nro 1 määritellyn määräosan mukaisessa suhteessa. Maanvuokralaskut tulee kuitenkin toimittaa vuokralaisille hallinta-aluekohtaisesti liitteessä nro 1 määriteltujen hallinta-alueiden mukaisessa suhteessa.

Samalla lautakunta päätti todeta ja hyväksyä, että

on luopunut ryhmärakennuttamishankkeesta ja siirtänyt osuutensa
(1/10) *****



Lopuksi lautakunta päätti todeta, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin kiinteistöviraston hallinto-osastolle on toimitettu hanketta koskeva allekirjoitettu hallinnanjakosopimus.

(A1140-540)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokralaiset
- 2 Ehdot
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta
- 5 Tonttijakokartta 12279
- 6 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote

Vuokralaiset

ERAT Arkkitehdit

Kv/Hallinto-osasto

Kv/Tonttiosasto

Kv/Kaupunkimittausosasto
HKR/Palveluosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 6

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 2

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suutarilan Tapulikaupungista on varattu Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:lle (myöhemmin ERAT Arkkitehdit) Henrik Forsiuksen tie 22:n



asuinpientalotontti (AR) 40223/3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja omatoimisen ryhmärakennuttamisen kehittämistä ja toteuttamista varten. Toimintamalli on paikkalähtöinen ja arkkitehtivetoinen.

Tontille ei perusteta asunto-osakeyhtiötä, vaan tontti vuokrataan yhteisesti määräosin ryhmärakennuttajille. Ryhmärakennuttajat ovat tehneet ERAT Arkkitehtien kanssa hankkeen toteuttamisesta ryhmärakennuttamissopimuksen ja keskenään hallinnanjakosopimuksen.

Esittelijä

Hakemus

ERAT Arkkitehdit pyytää 31.1.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:n muodostamalle rakentamisryhmälle pitkäaikaisesti määräosin Suutarila asuntotontin 40223/3 osoite Henrik Forsiuksen tie 22. Hakemuksen liitteenä on ryhmärakennuttamishankkeen osapuolten allekirjoitukset.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (875 §) varata ERAT Arkkitehdit Oy:lle Suutarilan Tapulikaupungista asuinpientalotontin (AR) 40223/1 (1 800 k-m²/20 asuntoa) omatoimisen ryhmärakennuttamisen kehittämistä ja toteuttamista varten vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Toimintamalli olisi paikkalähtöinen ja arkkitehtivetoinen.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään tontin tulevien asukkaiden tai heidän perustamansa asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista kiinteistöviraston hyväksymän mallin mukaisen yhteistyösopimuksen, johon on sisällytettävä varauksensaajalle kuuluvat rakennuttajakonsultin tehtävät. Sopijapuolten on allekirjoitettava sopimus ennen kuin tontin vuokraushakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Varauksensaajan tulee esittää yhteistyösopimusten mallit kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin markkinoinnin aloittamista.

Lisäksi varauksensaajan tulee noudattaa muun muassa seuraavia ehtoja:

- Kaikkien varauksensaajien tulee 31.12.2011 mennessä esittää hankkeestaan toteutusohjelma, aikataulu ja alustavat



luonnospiirustukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi uhalla, että varaus raukeaa.

- Kaikkien varauksensaajien tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

- Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Lautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tontin 40223/1 varausta 31.12.2013 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.8.2009 hyväksymän ja 9.10.2009 lainvoiman saaneen Suutarilan asemakaavan muutoksen nro 11814 mukaan tontti 40223/1 kuuluu rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Tontille saa Henrik Forsiuksen tien puoleisen sisäänkäynnin yhteyteen rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä enintään 4 m² kylmää varasto/asuntoilaa. Varastot, kivetyt sisäänkäynnit sekä niihin liittyvät katokset tulee suunnitella yhtenäisiksi muiden kadulle rakennettavien rakennusten kanssa.

Rakennusten julkisivut on jäsennöitävä yhden huoneiston suuruisiin osiin väriytyksen avulla.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/80 k-m² mukaan.

Tontin 40223/3 pinta-ala on 1 203 m² ja osoite Henrik Forsiuksen tie 22. Tontti 40223/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 27.7.2013. Asemakaavan nro 11814 mukaisesta tontista 40223/1 on tonttijaolla nro 12279, joka on hyväksytty 25.3.2013, muodostettu tontit 40223/2-4.

Sijaintikartta ja kartta ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Tonttijakokartta on liitteenä nro 5.

Rakennuttajakonsultti

Tontin varauksensaaja ERAT Arkkitehdit hoitaa tontin 40223/3 ryhmärakentamisprojektiin liittyvät rakennuttajakonsultin tehtävät.



Arkkitehtitoimisto ERAT Arkkitehdit Oy on merkitty kaupparekisteriin 27.4.1994.

Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:n laatiman sopimusmallin hyväksyminen

Yllä mainitun varauspäätöksen 3.10.2011 (875 §) mukaan varauksensaajan (ERAT Arkkitehdit) tuli tehdä asukkaiden tai heidän perustamansa asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista kiinteistöviraston hyväksymän mallin mukainen yhteistyösopimus. Rakennuttamissopimukseen tuli varauspäätöksen perusteella sisällyttää varauksensaajalle kuuluvat rakennuttajakonsultin tehtävät.

Kaupunki on osaltaan hyväksynyt (ToPtl 30.3.2012, 47 §) varauksensaajan esittämän ryhmärakennuttamissopimusmallin. Mallia on sittemmin muutettu kiinteistölautakunnan päätöksellä (Klk 29.11.2012, 618 §).

Hanketta pyrittiin viemään eteenpäin varauspäätöksen mukaisena ryhmärakennuttamishankkeena, mutta kiinnostuneita ei löytynyt. Hakijan mukaan ongelmana oli ollut, ettei hankkeesta kiinnostuneille ollut pystytty tarjoamaan kiinteää hintaa. Tästä syystä päädyttiin siihen, että tarvitaan uusia suunnitteluratkaisuja. Hakija käynnisti yhteistyön Basso Building Systems Oy:n (jäljempänä Basso) kanssa, joka toimii hankkeessa talotoimittajana. Kumppanuuden kautta asunnoille ja niiden vaihtoehdoille saatiin laskettua osapuolia sitova kustannus/hinta jo markkinointivaiheessa.

Erat Arkkitehdit vastaa edelleen kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta ja työmaavalvonnasta sekä toimii hankkeessa projektinjohtajana. Tuleva asukas/vuokralainen on kuitenkin suorassa sopimussuhteessa Basso kanssa, jolloin kyse on yksittäisen kuluttajan tilaamasta urakasta. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet on uudessakin toimintatavassa pyritty turvaamaan, ja asukkaat voivat myös tässä mallissa räätälöidä perusratkaisun pohjalta itselleen omannäköisen ja -hintaisen asunnon.

Rakentamisryhmä

ERAT Arkkitehdit on koonnut ryhmän tontin 40223/3 rakentamista varten. Ryhmän osapuolet vuokraavat tontin yhteisesti määräosin.

Ryhmän osapuolet ovat allekirjoittaneet rakennuttajakonsultin laatiman ryhmärakennuttamissopimuksen, jossa sovitaan projektinjohto- ja suunnittelupalveluista. Sopimusmalli on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 29.11.2012 (618 §).



Alun perin mukana rakentamisryhmässä oli myös

joka nyt luopuu ryhmärakennuttamishankkeesta. Hän siirtää osuutensa (1/10) ***** jonka osuus tämän jälkeen on 1/5.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti määräosin ERAT Arkkitehtien järjestämän rakennuttamisryhmän osapuolille rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2013 - 30.11.2013 (MaPtl 23.5.2013, 115 §).

Edelleen tontti on vuokrattu maanrakennus- ja louhintatöiden aloittamista varten ajalle 16.10.2013 - 15.1.2014 (MaPtl 21.10.2013, 235 §). Em. päätöstä on sittemmin oikaistu kaupunginosa numeron osalta (MaPtl 5.11.2013, 270 §) ja samalla vuokra-aikaa jatkettu 31.1.2014 saakka.

Hallinnanjakosopimus

Rakennuttajaryhmän osapuolet (tontin tulevat vuokralaiset) ovat velvollisia yhdessä laatimaan hallinnanjakosopimuksen tontin 40223/3 hallinnasta. Tonttiosastolle on toimitettu kopio hallinnanjakosopimuksesta, mutta sopimusta ei ole vielä allekirjoitettu. Tontin vuokrasopimusta ei tule allekirjoittaa ennen kuin kiinteistöviraston hallinto-osastolle on toimitettu hanketta koskeva allekirjoitettu hallinnanjakosopimus.

Rasitesopimus

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.12.2013 (249 §) osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin omistaman kolmen tontin (40223/2-4) välillä 30.9.2013 tehdyn rasitesopimuksen.

Rasitesopimuksessa on sovittu kulkuyhteydestä, vesi- ym. johdoista ja niihin liittyvistä rakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, ajoneuvojen pitämisestä ja leikkialueen sijoittamisesta.

Tontin 40223/3 vuokralaiset ovat osaltaan allekirjoittaneet sopimuksen. Kaksi muuta tonttia ovat olleet varattuina asuntohakkeiden suunnittelua varten ERAT Arkkitehdeille vuoden 2013 loppuun. Varauksia on tarkoitus jatkaa.

Rasitesopimusta tullaan päivittämään kulkuyhteyden leveyden ja jätevesipumpun osalta.

Rakennussuunnitelmat

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Kiinteistöviraston tonttiosasto on tutkinut rakennussuunnitelmat (MaPtl 6.6.2013, 150 §).

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö on todennut ERAT Arkkitehtien laatimat piirustukset ryhmärakennuttajien vuokraamalle 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40223 tontille 3 vuokrasopimuksen mukaisiksi. Piirustusten mukaan kaksikerroksisen rivitalon kerrosala on 586 k-m². Asemakaavan sallima 600 k-m² ei ylity.

Tontille 40223/3 on myönnetty rakennuslupa 12.11.2013 (376 §) tunnus 40-1936-13A. Rakennuslupan mukaan tontille rakennetaan kaksikerroksinen rivitalo, jossa on viisi asuntoa. Talon julkisivut ovat rappaista ja katteena on harmaa pelti.

Energiaselvitys

Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleet energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C energiatehokkuusluokka). Laki rakennusten energiatodistuksista muuttui vuonna 2013.

Tontin maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristöarviointi, Henrik Forsiuksen tie, Helsinki, Golder Associates Oy, 17.5.2013). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Kynnysarvon ylittävät pitoisuudet tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoittamisessa.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätti 30.11.2011 (241 §) vahvistaa tontin 40223/1 (nykyiset tontit 40223/2-4) vuokrausperusteet 31.12.2075 saakka.

Vuokrausperusteiden mukaan rivitalotontin 40223/1 vuosivuokra määrätään pitää perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Edelleen niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa. Tontille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

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



Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 1901)
600	25	475	600	11 406

$(600 \times 25 \times 4 \%) \times 19,01$

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 1.3.2014 - 31.12.2075.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokralaiset
- 2 Ehdot
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta
- 5 Tonttijakokartta 12279
- 6 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote

Vuokralaiset

ERAT Arkkitehdit

Kv/Hallinto-osasto

Kv/Tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 6

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Kv/Kaupunkimittausosasto
HKR/Palveluosasto

Liite 2
Liite 2

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 05.11.2013 § 270

HEL 2013-004685 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P1, Henrik Forsiuksen tie 22, A1140-535

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti oikaista 21.10.2013 (§ 235) tekemäänsä päätöstä alla olevalla tavalla. Päätös korvaa aiemman päätöksen tontin 40223/3 lyhytaikaisen vuokrauksen muuttamisesta.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40223 tontin 3 lyhytaikaista vuokrausta (ToMltp 23.5.2013, 115 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1140-535

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Erat Arkkitehdit Oy:n (Y-tunnus 0934125-8) järjestämän rakennuttamisryhmän osapuolet, joille tontti vuokrataan määräosin

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40223 tontti 3 (os. Henrik Forsiuksen tie 22, pinta-ala 1 203 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra-aika



16.10.2013 - 31.1.2014, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

946 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 16.10.2013 alkaen.

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

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Päätöksen perustelut

Tontin 40223/3 lyhytaikaisen vuokrauksen muuttamista koskevaa päätöstä on tarpeen oikaista, sillä päätöksessä on virheellinen kaupunginosa ja sen numero. Oikea kaupunginosa on 40. (Suutarila).

21.10.2013 Lausunto annettu

23.05.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
hanneli.alho(a)hel.fi



§ 104

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) Tanhuantie 1:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12247

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Kiinteistökartta K6 R2/S2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle
asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12247 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta
kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen
päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun
päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on
käyty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen
nro 12247 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta ja määräykset

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä



Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa 47. kaupunginosan (Mellunkylä) Tanhuantie 1:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12247. Määräaika on 28.2.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa pääosin seitsenkerroksisen asuinkerrostalon, 3 900 k-m², lisärakentamisen kerrostalotontille Kontulantien ja Tanhuantien kulmaan.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kontulantien varteen Tanhuantien suuntaan laskevaan rinteeseen rakennetaan pääosin seitsenkerroksinen asuinrakennus. Uudisrakennukselle on muodostettu oma tontti. Lisäksi on muodostettu erillinen autopaikkatontti, jolle sijoitetaan sekä olemassa olevien rakennusten että uudisrakennuksen autopaikkoja osittain kahteen tasoon. Nykyiset rakennukset sekä avokallioalue ja alueelle tyypillinen täysikokoista puustoa sisältävä kadunvarren istutusalue Tanhuantien varressa on osoitettu suojelumerkinnöin. Perheasuntojen vähimmäismäärä tonteilla on kaavassa määritetty nykytilanne huomioiden.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 120 k-m² ja 0,6 ap / asunto. Nykyisten rakennusten osalta vieraspysäköintipaikat tulee osoittaa tontilta tai autopaikkatontilta. Vieraspysäköintipaikat uusien rakennusten osalta järjestetään Tanhuantieltä.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle päätösehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta ja määräykset

Otteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 04.02.2014 § 28

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 420

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Ksv 1501_9, Tanhuantie 1, karttaruutu K6/R2, S2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315



20.02.2014

kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojeleminen, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.6.2012

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Suunnittelualueelle korttelin 47013 tontille 2 suunnitellaan rakennettavaksi yksi uusi viisikerroksinen kerrostalo nykyisten kahden kuusikerroksisen asuintalon lisäksi. Autopaikat sijoitetaan tontille ja pääosa niistä tontin pohjoisreunaan osittain kahteen tasoon.

Tarvittavat asukkaiden ja vieraiden autopaikkamäärät tulee tarkistaa koko tontin kerrosneliöt ja asuntojen lukumäärä huomioiden.

Asemakaavamääräyksiin voisi lisätä maininnan, että maaperän salliessa tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään tontilla.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunaan, tontin rajalle merkitty merkinnällä "a - b" alue, jonka välille tulee rakentaa yhtenäinen meluesteenä toimiva rakenne, joka voi olla osa talousrakennuksia tai katoksia. Rakenteen rakentaminen ja ylläpito on tontin vastuulla.

Lisätiedot

Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi



§ 105

Erillispientalotontin (AO) vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 19:lle (Mellunkylä, Tankomäenrinne, tontti 47375/3)

HEL 2014-001469 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 P4, Tankomäenrinne

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 19:lle Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47375 tontin 3 (pinta-ala 1 467 m², osoite Tankomäenrinne) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.3.2044 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 120 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 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10. mennessä.

Vuokralainen on velvollinen liittämään vuokraamansa tontin kunnallistekniikkaan. Asuntotontin vuosivuokraan myönnetään 20 %:n alennus, kunnes alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja tontti on mahdollista liittää siihen, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä alennettu vuokra on 31.12.2014 saakka 1 825 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.4.2014 - 31.12.2014 tulee 1 369 euroa alennus huomioiden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu vuokraushetkellä voimassa oleva perusvuosivuokra perustuu tontilla vuokraushetkellä käytössä olevaan rakennusoikeuteen (100 k-m²). Asemakaavassa talousrakennukselle osoitettua rakennusoikeutta (40 k-m²) ei huomioida vuokranmäärittelyssä.

Kaupungilla on yksipuolisesti oikeus tarkistaa edellä mainittua virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa 1.1.2019 alkaen siten, että perusvuosivuokra on 270 euroa vuodessa



maanvuokran indeksitarkistusta koskevien ehtojen säilyessä ennallaan, ellei jäljempänä mainituista maanvuokran tarkistamista koskevista ehdoista muuta johdu.

Vuokranantajalla on milloin tahansa oikeus tarkistaa maanvuokraa rakennusoikeuden käyttöä vastaavasti noudattaen kaupungin tavanomaisia vuokranmäärittelyperiaatteita, mikäli vuokralainen rakentamalla ottaa käyttöönsä rakennusoikeutta tontilla enemmän kuin 100 k-m². Rakennusoikeus katsotaan otettavan käyttöön, kun vuokralainen hakee rakentamiselle rakennuslupaa. Mikäli rakennuslupapiirustuksista todettava rakennusoikeus ylittää 225 k-m² (asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeuden määrä), kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus periä maanvuokraa myös tämän ylityksen osalta. Asemakaavassa talousrakennukselle osoitetun rakennusoikeuden osalta maanvuokraa ei kuitenkaan peritä.

Vuokranantajalla on edelleen oikeus tarkistaa maanvuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Samalla lautakunta päätti, ettei vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan. Edelleen lautakunta päätti, että vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokralaiseksi tuleva yhtiö on perustettu ja merkitty kaupparekisteriin.

(A1147-859)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Sijaintikartta 47375-3
- 3 Tonttijakokartta 12200
- 4 Ote asemakaavasta nro 12008

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,



	kiinteistölautakunta
	Liite 1
Tonttiosasto	Esitysteksti
	Liite 1
Kaupunginkanslia/taso	Liite 1
Kv/ha	Liite 1
Kv/kmo	Liite 1
HKR	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tilakeskus myy neuvottelukaupalla vanhan kansakoulurakennuksen Mellunkylästä Tankomäenrinteestä. Rakennuksen myynti edellyttää tontin vuokraamista.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen myyntiesitys on tilakeskuksen asiana aiemmin tällä esityslistalla.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tankovainion asemakaavan muutos nro 12008 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2012 ja se on saanut lainvoiman 29.6.2012. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erillispientalotontti (AO) 47375/3.

Tontin pinta-ala on 1 467 m² ja asuinrakennusoikeus 225 k-m². Tonttijako nro 12200 on hyväksytty 24.9.2012. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.2013.

Tontilla ei ole kunnallistekniikkaa. Alustavan arvion mukaan alueelle on tulossa kunnallistekniikka vuonna 2018.

Tontilla sijaitseva rakennus

Tontilla sijaitsee vanha vuodelta 1912 peräisin oleva kansakoulurakennus, joka on ollut vuokrattuna nykyiselle vuokralaiselle 1980-luvun lopulta lähtien. Rakennus on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena merkinnällä sr-2. Rakennusta ei saa purkaa ja rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Kansakoulurakennuksen lisäksi tontilla on vanha huonokuntainen piharakennus, jolle on merkitty rakennusoikeutta 40 k-m².



Tilakeskus myy rakennuksen nykyisen vuokralaisen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Kansakoulurakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m². Lisäksi kaava sallii rakennuksen laajentamisen 35 k-m². Lisäksi tontille on kaavoitettu uudisrakennusoikeutta 90 k-m². Uudisrakennusoikeutta on kaikkiaan 125 k-m². Uudisrakennuksen viereen on kaavassa merkitty rakennusala (ta), jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuojan sekä sauna-, työ- tms. tiloja sisältävän enintään 30 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vastaavissa tapauksissa käytettyä 30 vuoden vuokra-aikaa.

Tontin maanvuokra

Esittelijän mielestä tontin vuokra voitaisiin määritellä 30 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan, joka vastaa nykyarvoa 570 euroa/k-m² (ind. 1901). Vuokra vastaa sitä vuokraa, mitä vastaavilla alueilla on käytetty pientalojen vuokrauksissa viime vuosina. Viimeksi 23.1.2014 lautakunta päätti vuokrata aivan vierestä erillispientalotontin (AO) 47373/1 yllä kerrotulla hinnalla.

Maanvuokraa esitetään perittäväksi aluksi 100 k-m²:n mukaan, koska tontille kaavoitettua uudisrakennusoikeutta (35 k-m² + 90 k-m²) voidaan hyödyntää vasta kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen. Perusvuosivuokra (ind. 100) olisi siten aluksi 120 euroa.

Maanvuokraan esitetään myönnettäväksi 20 %:n alennus siihen saakka, kunnes alueen kunnallistekniikka on valmis ja tontti on mahdollista liittää siihen. Alennus esitetään myönnettäväksi määräaikaisena enintään 31.12.2018 saakka. Mainittu alennus kunnallistekniikan puuttumisen johdosta on myönnetty aiemmin viereiselle tontille 47373/1.

Lisäksi esitetään, että kaupungilla on yksipuolisesti oikeus tarkistaa edellä mainittua virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa 1.1.2019 alkaen siten, että perusvuosivuokra on 270 euroa vuodessa maanvuokran indeksitarkistusta koskevien ehtojen säilyessä ennallaan, ellei jäljempänä mainituista maanvuokran tarkistamista koskevista ehdoista muuta johdu.

Vuokranantajalla on milloin tahansa oikeus tarkistaa maanvuokraa rakennusoikeuden käyttöä vastaavasti noudattaen kaupungin tavanomaisia vuokranmäärittelyperiaatteita, mikäli vuokralainen rakentamalla ottaa käyttöönsä rakennusoikeutta tontilla enemmän kuin



100 k-m². Rakennusoikeus katsotaan otettavan käyttöön, kun vuokralainen hakee rakentamiselle rakennuslupaa. Mikäli rakennuslupapiirustuksista todettava rakennusoikeus ylittää 225 k-m² (tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeuden määrä), kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus periä maanvuokraa myös tämän ylityksen osalta. Asemakaavassa talousrakennukselle osoitetun rakennusoikeuden osalta maanvuokraa ei kuitenkaan peritä.

Vuokranantajalla on edelleen oikeus tarkistaa maanvuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontin maanvuokra, kun rakennusoikeutta on hyödynnettävissä 100 k-m²:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1901)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1901)	Alkuvuosi- vuokra 80 %
100	30	570	120	2 281	1 825

$$(100 \times 30 \times 4 \%) \times 19,01 \times 80 \%$$

Tontin maanvuokra uudisrakennusoikeuden myötä:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1901)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)
225 (100 + 125)	30	570	270

$$225 \times 30 \times 4 \%$$

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muut sopimusehdot



- | | |
|---|-----------------------------|
| 2 | Sijaintikartta 47375-3 |
| 3 | Tonttijakokartta 12200 |
| 4 | Ote asemakaavasta nro 12008 |

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Tonttiosasto	Esitysteksti Liite 1
Kaupunginkanslia/taso	Liite 1
Kv/ha	Liite 1
Kv/kmo	Liite 1
HKR	Liite 1



§ 106

Asuinkerrostalotontin myyminen osto-option perusteella ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päättäminen (Toukola, Arabianranta, tontti 23100/47)

HEL 2014-001428 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R4, Kotisaarenkatu 10

Päätös

Lautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Arabian Valo, Helsingin (Y-tunnus 2178839-4) välillä 27.2.2013 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23100 tontin 47 (kiinteistötunnus 91-23-100-47, pinta-ala 1 323 m², os. Kotisaarenkatu 10) vuokrasopimukseen (nro 23074) sisältyvän ja kaupunginhallituksen päätöksen 26.3.2012 (312 §) mukaisen osto-option perusteella mainitun tontin mainitulle yhtiölle seuraavin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 3 930 755 euroa.

2

Tontin myynti perustuu osto-optiota koskevien ehtojen täyttämiseen (Khs 26.3.2012, 312 §) ja tätä kauppaa koskevaan kiinteistölautakunnan päätökseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan vuokra-alueelle vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Hitas- tai puolihitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2014 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan 1.1.2015 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruuisella vuotuisella korolla.



Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Samalla lautakunta päätti todeta, että edellä mainittu kauppa poikkeaa vähäisesti vuokrasopimuksen mukaisesta osto-optiosta käyttöönoton osalta, koska hankkeen ilmoituksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen osalta rakennusvalvontaviraston käyttöönottokatselmus on suunniteltu pidettäväksi huhtikuun 2014 lopussa.

Lopuksi lautakunta päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Arabian Valo, Helsingin välillä 27.2.2013 allekirjoitetun korttelin 23100 tonttia 47 (os. Kotisaarenkatu 10) koskevan vuokrasopimuksen (nro 23074, vuokraustunnus A1123-405) mainitun tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjan ehdot (5-18)
- 2 Hakemus
- 3 Ote asemakaavan muutoksesta 11492
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote

Ostaja

Arabian Palvelu Oy

Kaupunginkanslia/Taso

Kv/Kmo

Kv/Ha

Kv/To

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Toukolan Arabianrannan alueelta on vuokrattu Asunto Oy Arabian Valo, Helsingille asuinkerrostalotontti (AK) 23100/47 (pinta-ala 1 323 m², os. Kotisaarencatu 10) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.2.2013 - 31.12.2099.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 48 kappaletta (keskipinta-ala 72 as-m²). Tontille toteutettava asuinrakennusoikeus on rakennusluvan mukaan 3 794 k-m² (kaavassa 3 750 k-m²). Kaupunginhallitus päätti 26.3.2012 (312 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin vuokrasopimukseen tontin osto-option sekä myymään tontin ja päättämään kaupan ehdot.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti 23100/47 myytäisiin osto-option perusteella Asunto Oy Arabian Valo, Helsingille ja että tontin vuokrasopimus merkittäisiin päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin kauppahinnaksi esitetään 3 930 755 euroa (3 794 k-m² x 54,50 euroa/k-m² x 19,01). Kauppahinta vastaa nykyarvon (12/2013, ind. 1901) mukaista noin 1 036 euron/k-m² yksikköhintaa. Kauppahinta perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2012 (312 §).

Kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

Hakemus tontin ostamisesta

Hakemus on liitteenä nro 2.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 13.9.2006 hyväksymän ja 27.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11492 mukaan tontti 23100/47 on enintään neljä - kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV-VIII).

Tontin rakennusoikeudeksi on asemakaavassa merkitty 3 750 k-m². Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Tontin rakennusalueelle on merkitty alue, jolla ylimmässä kerroksessa asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvituloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta (par).



Autopaikkannormi on asuntojen osalta 1 ap/140 k-m². Autopaikat saa sijoittaa LPA-tontille enintään 250 metrin kävelymatkan päähän tontista.

Ote asemakaavan muutoksesta nro 11492 on liitteenä nro 3.

Tonttitiedot

Tontti 23100/47 on merkitty 17.4.2008 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 323 m² ja osoite Kotisaarencatu 10.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja sen merkitseminen päättymään

Kiinteistölautakunta päätti 30.1.2013 (34 §) vuokrata Asunto Oy Arabian Valo, Helsingille (Y-tunnus 2178839-4) tontin 23100/47 (pinta-ala 1 323 m², os. Kotisaarencatu 10) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.2.2013 - 31.12.2099.

Vuokrasopimus merkitään päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppakirjaan sisällytetään soveltuvien osien vuokrausta koskevat ehdot.

Autopaikat

Tontin autopaikat (27 kpl) tullaan sijoittamaan alueen autopaikkatonteille (tämän hetken tietojen mukaan LPA-tonteille 23100/46 ja 48). Kaupunki on vuokrannut mainitut tontit pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla alueen palveluyhtiölle. Tontin ostaja on velvollinen erikseen sopimaan palveluyhtiön kanssa autopaikkojensa sijoittamisesta po. tonteille.

Maaperän puhdistaminen

Kiinteistöviraston tonttiosasto on kunnostanut tontin pilaantuneen maaperän ympäristökeskuksen 17.2.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 305 tavoitetasojen mukaisesti. Kunnostusalueelle jäi ympäristöluvan mukaan sallittuja pitoisuuksia pilaantunutta maata. Uudenmaan ELY-keskus on todennut 10.2.2014 antamassaan lausunnossa UDELY/244/07.00/2010, että kunnostus on toteutettu ympäristölupapäätöksen mukaisesti eikä siihen ole huomauttamista.

Tontin osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 26.3.2012 (312 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 23100/47 vuokrasopimukseen osto-option päätöksessä todetuin ehdoin.



Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin 23100/47 vuokrasopimuksessa on seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 23100/47 aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettu rakennus/rakennetut rakennukset on rakennusvalvontaviraston toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Osto-optio on voimassa enintään viisi vuotta tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 54,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11492 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tontin myyminen

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että rakennus on rakenteilla ja se valmistuu toukokuun 2014 loppuun mennessä. Rakennusvalvonnan käyttöönottokatselmus on suunniteltu pidettäväksi huhtikuun lopulla.



20.02.2014

Esitetty kauppa poikkeaa vähäisesti vuokrasopimuksen mukaisesta osto-optiosta käyttöönoton osalta. Rakentamisen ollessa jo näin pitkällä ei esittelijän näkemyksen mukaan ole estettä päättää kaupasta jo tässä vaiheessa. Todettakoon, että vuoden 2013 loppupuolella ko. vuoden myyntitavoitteisiin liittyen kiinteistölautakunta päätti tonttien kaupoista vastaavalla menettelyllä.

Rakennusluvan 20.11.2012 (430 §) mukaan tontin käytettävä asuinrakennusoikeus on 3 794 k-m², jonka mukaan vuokraa on peritty. Kauppahinta määritellään edellä mainitun käytetyn rakennusoikeuden 3 794 k-m² mukaan.

Em. perusteiden mukaan tontin kauppahinnaksi tulee 3 930 755 euroa (3 794 k-m² x 54,50 euroa/k-m² x 19,01). Kauppahinta vastaa nykyarvon (12/2013, ind. 1901) mukaista noin 1 036 euron/k-m² yksikköhintaa.

Samalla esitetään tontin vuokrasopimus merkittäväksi päättymään tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus päätti 26.3.2012 (312 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista 23100/47 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan sekä päättämään sen ehdot. Lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjan ehdot (5-18)
- 2 Hakemus
- 3 Ote asemakaavan muutoksesta 11492
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Ostaja

Arabian Palvelu Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Oikaisuvaatimusohje,



20.02.2014

	kiinteistölautakunta
Kaupunginkanslia/Taso	Liite 1
Kv/Kmo	Liite 1
Kv/Ha	Liite 1
Kv/To	Liite 1



§ 107

Rakennusvirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla vuokrattujen yleisten alueiden vuokrasopimuksen jatkaminen uudella maanvuokrasopimuksella

HEL 2014-001932 T 10 01 02

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella rakennusvirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla yleisiä alueita liitteen nro 2 mukaisesti ajaksi 1.1.2015 - 31.12.2044 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on liitteessä esitetty perusvuosivuokra ja perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä eräpäivän ollessa 1.4.

2

Kiinteistövirastolla on oikeus periä vuokraa liitteessä mainituista (ind. 100 = 0,00) vuokralla olevista kohteista, mikäli kohteen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu tai se rakennetaan tai kohde tai osa siitä vuokrataan kolmannelle.

3

Muutoin liitteen nro 1 mukaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Muut vuokraehdot |
| 2 | Kohteet ja vuokranmäärityisperusteet, päätöksen liite |



Otteet

Ote

Rakennusvirasto
Kv

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakennusvirasto ja kiinteistövirasto ovat yhteistyössä tehneet selvityksen sisäisen vuokrauksen periaatteilla vuokrattujen yleisten alueiden voimassa olevan vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että rakennusvirasto vapautettaisiin vuokranmaksuvelvoitteista alueista, joilla ei tällä hetkellä ole tuottoarvoa, jolloin virastojen välinen vuokravastuu kevenee. Rakennusvirasto maksaisi kiinteistövirastolle vuokraa vain kaupunginosissa 1–14 ja 20–22 sijaitsevista asemakaavojen mukaisista katu- ja liikenne- yms. yleisistä alueista. Näiden lisäksi vuokraa perittäisiin alueista, joita rakennusvirasto vuokraa eteenpäin, kuten varastoalueet, siirtolapuutarhat, kesämajat ja saaret yms. Kaupunginosissa 15–19 ja 23–59 sijaitsevista asemakaavan mukaisista katu ja liikenne yms. yleisistä alueista ei perittäisi vuokraa, kuten ei myöskään koko kaupungin alueella olevista kaupunkimetsistä ja ulkokunnissa sijaitsevista metsistä eikä luodoista ja rakentamattomista saarista. Lisäksi on katsottu olevan tarkoituksenmukaista tarkistaa sopimuksen päättymisajankohtaa, vuokrausehtoja sekä vuokran määräytymisperusteita ja vuokran määrää. Muutoksen jälkeen vuokra laskee 7,5 miljoonasta eurosta 1,6 miljoonaan euroon. Muutos on vastaava, mikä tehtiin tämän vuoden alussa liikuntaviraston sisäisiin maanvuokrauksiin.

Esittelijä

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistövirastolta on siirtynyt vuosien 1993 (siirtolapuutarha-, kesämaja-, viljelyspalsta- sekä maatalousalueita sekä joukko saaria Helsingissä ja ulkokunnista maa- ja metsätalousmaata) sekä 2002 (kadut ym.) ja 2003 (puistot ym.) alusta yleisten alueiden hallinta sisäisellä vuokrauksella rakennusvirastolle. Nykyisin rakennusviraston sisäinen vuokra on noin 7,5 milj. euroa vuodessa.

Nykyiset siirtolapuutarhojen, metsien, kesämajojen, saarien ja luotojen sopimukset päättyvät 31.12.2026 sekä katualueiden, tori- ja katuaukioiden sekä liikenne- ja pysäköintialueiden sopimukset



31.12.2030. Puisto- ja viheralueiden sekä erityisalueiden vuokrasopimukset päättyvät 30.6.2033.

Vuokrasopimuksen uudistaminen

Vuokrasopimuksen uudistamisella pyritään saamaan vuokrasopimus vastaamaan tämän hetken tilannetta sekä käyttötarkoituksen että hintatason suhteen. Alueet, joilla ei tällä hetkellä ole tuottoarvoa, vapautettaisiin vuokranmaksuvelvoitteista, jolloin virastojen välinen vuokravastuu kevenee. Samalla vuokra-aikoja jatkettaisiin niin, että ne olisivat voimassa 30 vuotta ja päättyisivät 31.12.2044. Uusitun sopimuksen tullessa voimaan rakennusviraston sisäiseksi vuokraksi muodostuisi noin 1,6 milj. euroa tämänhetkisen keski-indeksin mukaan.

Vuokranmääräytymisperusteina on käytetty kohteiden nykyvuokria samalla tehden pieniä korotuksia mm. kesämajojen vuokrauksiin sekä samalla on yhdenmukaistettu varastoalueiden vuokria, joissa muodostuu lumenvastaanottopaikkojen vuokraksi puolet varastoalueiden vuokrasta niiden talviaikaisen käytön vuoksi.

Edelleen vuokrasopimusta muutettaisiin siten, että ne alueet, jotka ovat yleisessä käytössä ja/tai joita ei ole mahdollista vuokrata kolmannelle, vapautettaisiin vuokravastuusta. Vuokravapaita alueita olisivat kaupunginosien 15–19 ja 23–59 kadut, torit, katuaukiot sekä liikenne- ja pysäköintialueet sekä koko kaupungin alueen metsät, puistot ja erityisalueet, pellot sekä luodot ja rakentamattomat saaret mukaan lukien myös Helsingin kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevat kohteet. Alueiden hallinta ja kunnossapitovastuu säilyisivät edelleen rakennusvirastolla.

Kaupunginosien 1–14 ja 20–22 asemakaavoissa osoitettujen katualueiden, tori- ja katuaukioiden sekä liikenne- ja pysäköintialueiden vuokranmääräytymisperusteena käytettäisiin aiemmin käytettyä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 1,80 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 34 euroa/m² (ind. 1890). Kaupunginosista 15–19 ja 23–59 vastaaviin käyttötarkoituksiin osoitetuilta alueilta ei perittäisi vuokraa lainkaan niiden pienemmän ulosvuokraustarpeen takia (ulkopuolisille vuokrauksille tai katualueiden aitaamisille).

Varastoalueiden vuokrahinnoitteluun on aiemmin vaikuttanut vuokra-alueen sijainti, varastoitava materiaali ja alueen koko. Hinnoittelua on syytä yhtenäistää ja uutena vuokranmääräytymisperusteena käytettäisiin elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 20 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 378 euroa/m² (ind. 1890). Pysyvien lumenvastaanottopaikkojen käyttö ajoittuu talvikaudeksi, jolloin niiden pääoma-arvo voisi olla puolet varastointialueiden



hinnoittelusta eli 10 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 189 euroa/m² (ind. 1890).

Siirtolapuutarhoissa käytettäisiin vuokranmääräytymisperusteena aiemmin käytettyä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 8,60 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 163 euroa/m² (ind. 1890). Kesämajoissa ja rakennetuissa saarissa käytettäisiin vuokranmääräytymisperusteena 4,40 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 83 euroa/m² (ind. 1890). Vuokra nousee hieman aiemmasta pääoma-arvosta 1,20 euroa/m².

Viljelypalstoilla vuokranmääräytymisperusteena käytettäisiin aiemmin käytettyä elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 0,60 euroa/m² (ind.100), joka vastaa nykyarvoa 11 euroa/m² (ind. 1890).

Kaupunginosien 15–19 ja 23–59 katualueiden, tori- ja katuaukioiden sekä liikenne- ja pysäköintialueiden osalta sekä koko kaupungin alueiden puistoista, erityisalueista, kaupunki- ja ulkokuntien metsistä sekä vapaassa ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevilta alueilta ei perittäisi vuokraa. Mikäli alueella on merkittäviä ulosvuokrauksia tai muuta erityiskäyttöä, vuokra määritellään soveltamalla edellä mainittuja vuokranmäärämisperusteita käyttötarkoituksittain.

Kiinteistövirastolla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli kohteen käyttötarkoitus tai pinta-ala muuttuu.

Uudet vuokranmääräytymisperusteet ja vuokrat kohteittain on esitelty liitteessä nro 2.

Uusien kohteiden lisääminen sopimukseen sekä tilapäinen vuokraus

Mikäli vuokrasopimukseen myöhemmin liitetään uusia vuokrakohteita, määritellään kohteen vuokra edellä esitetyin perustein käyttäen vuokrausajankohdan mukaista elinkustannusindeksin pistelukua.

Mikäli uusia alueita vuokrataan tilapäisvuokrauksen periaatteilla, käytetään vuokranmäärittelyssä samoja yksikköhintoja kuin pitkäaikaisissakin vuokrauksissa.

Esittelijän mielestä rakennusvirastolle sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti vuokrattujen yleisten alueiden vuokrasopimusta tulisi muuttaa edellä esitetyin tavoin 1.1.2015 alkaen.

Esittelijä toteaa, että vuokrasopimuksen muutoksella sisäisen vuokran määrä pienenee noin kolmannekseen nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Lisäksi vuokra-ajan pidentämisellä ja yhtenäistämällä taataan rakennusviraston omien hankkeiden investointi- ja



toteuttamismahdollisuudet ilman erillisiä päätöksiä tai muutoksia vuokrasopimuksen suhteen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Muut vuokraehdot
- 2 Kohteet ja vuokranmäärityspäätökset

Otteet

Ote
Rakennusvirasto
Kv



§ 108

Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 varauksen jatkaminen

HEL 2014-001853 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 P1, Walentin Chorellintie

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 (KT 13 496 k-m², pinta-ala 6 921 m², os. Walentin Chorellintie) varausta Peab Invest Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka entisin varausehdoin.

(L1129-40R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Havainnekuva Pohjois-Haaga

Otteet

Ote
Hakija
Kv

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Hakemus

Peab Invest Oy pyytää 17.12.2013 päivätyssä hakemuksessaan, että sille Pohjois-Haagasta varatun toimistokorttelin nro 29154 varausta jatketaan, kunnes kortteli on saatu rakentamiskelpoiseksi.

Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Suunnittelu- ja varaustilanne

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Asemakaavassa nro 11580 on osoitettu Pohjois-Haagaan Hämeenlinnanväylän länsireunaan toimistokortteli nro 29154 (KT 13 496 k-m², pinta-ala 6 921 m², os. Walentin Chorellintie), jolle voi toteuttaa kuusikerroksisen toimistorakennuksen. Kartta asemakaavasta on liitteenä nro 2 ja havainnekuva liitteenä nro 3.

Kaupunginhallitus on varannut edellä mainitun toimistokorttelin nro 29154 (13 496 k-m²) Peab Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka seuraavilla ehdoilla:

1

Kortteliin tulevat toimistotalot on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta siinä tapauksessa, ettei alueelle saada voimaan varauksensaajan esittämää asemakaavan muutosta eikä tontin luovutussopimusta voida tehdä.

Korttelin toteuttaminen edellyttää korttelin länsipuolelle asemakaavassa osoitetun uuden Walentin Chorellintien rakentamista, valtakunnallisen kaasuputken siirtämistä pois korttelin eteläosasta sekä muutoksia Eliel Saarisentiehen sekä korttelin ja Hämeenlinnanväylän väliin jäävälle yleiselle alueelle.

Lisäksi kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja korttelin varauksensaajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty tutkimaan korttelin rakennusoikeuden lisäämistä nykyisestä noin 13 496 k-m²:stä noin 18 000 k-m²:iin.

Varauksen jatkaminen

Esittelijän mielestä Pohjois-Haagassa Hämeenlinnanväylän laidassa sijaitsevan toimistokorttelin nro 29154 (KT 13 496 k-m², pinta-ala 6 921 m², os. Walentin Chorellintie) varausta tulisi jatkaa Peab Invest Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka entisin varausehdoin.

Peab Invest Oy on usean vuoden ajan suunnitellut Pohjois-Haagan toimistokortteliin nro 29154 Suomen pääkonttoriaan sekä eräiden muiden toimijoiden toimistotiloja. Korttelin asemakaavamuutos sekä kadun rakentaminen ja kaasuputken siirtäminen eivät ole edenneet edellisen varauksen jatkon aikana hakijasta riippumattomista syistä. Kaupunginvaltuusto on tammikuussa hyväksynyt alueelle osayleiskaavan, joka mahdollistaisi po. korttelin pohjoispuolella asunto-



ja toimistorakentamista. Erillistä asemakaavamuutosta po. kortteliin ei ole sen takia vielä aloitettu.

Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 varausajan jatkaminen vuodelle Peab Invest Oy:lle on tarkoituksenmukaista, koska Peab Invest Oy:lle on aiheutunut jo merkittäviä suunnittelukustannuksia varausaikana ja korttelin rakentamisen lykkäytyminen on johtunut edellä mainituista siitä riippumattomista syistä. Yhtiö ehtii jatkettun varausajan aikana tutkia, onko toimistohankkeen toteuttamiselle olemassa riittävästi käyttäjiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Havainnekuva Pohjois-Haaga

Otteet

Ote
Hakija
Kv

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



20.02.2014

Vp/4

§ 109

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 10.2. - 17.2.2014 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	3
Hallinto-osaston osastopäällikkö	2
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	4
Tilakeskuksen päällikkö	5, 6
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	56 - 61
Tonttiosaston osastopäällikkö	23 - 35, 40
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	24, 25
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	26, 27, 33

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 110

Pyydetty kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Sörnäisten (10. ko) asemakaavan muutoksesta
nro 12231, Kalasataman sosiaali- ja terveysasema
HEL 2013-009394
Kiinteistövirasto/Päätätjä
14.4.2014/Määräaika/To

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

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)



20.02.2014

Vp/6

§ 111

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 112

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



20.02.2014

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Hanna Sauli

Tapio Klemetti

Kirsi Pihlaja

Olli Sademies

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 28.02.2014.



20.02.2014

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 74 - 75, 77 - 80, 91, 92 (B KOHTA), 93 - 100, 102, 104, 108, 110 - 111 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 76, 83, 84, 92 (C ja D KOHDAT), 107, 109, 112 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 85, 86, 87, 88, 90, 92 (A KOHTA), 101, 103, 105, 106 §: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.



20.02.2014

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai 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



20.02.2014

Pöytäkirja

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

4

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 81, 82 §:t

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.



20.02.2014

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



20.02.2014

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



20.02.2014

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)



20.02.2014

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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

5

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 89 §

Mikäli hankintaoikaisuvaatimuksen johdosta hankintapäätöstä muutetaan, on asianosaisella oikeus valittaa päätöksestä 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.

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.



20.02.2014

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.



20.02.2014

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)

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

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 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.