



12.11.2015

Kokousaika	12.11.2015 klo 16:00 - 17:44	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Hakola, Juha	puheenjohtaja
	Aaltonen, Jaana	
	Hytti, Antti	494 - 530 §, klo 16:05 - 17:44
	Perälä, Erkki	
	Sademies, Olli	
	Molander, Sole	varajäsen
	Pulkkinen, Joonas	varajäsen
	Sauli, Hanna	varajäsen
	Vierunen, Maarit	varajäsen
		493 - 528 §, klo 16:00 - 17:25
Muut	Rantanen, Tuomas	kaupunginhallituksen edustaja
	Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
	Sarin, Teuvo	vs. osastopäällikkö
	Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
	Haapanen, Sami	osastopäällikkö
		paitsi 520 §
	Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
	Montell, Kristina	lakimies
	Mäkituomas, Laura	lakimies
		asiantuntija
		494 §, klo 16:03 - 16:40
Puheenjohtaja	Juha Hakola	493 - 530 §
Esittelijät	Jaakko Stauffer	virastopäällikkö
		493 - 496 ja 527 - 530 §
	Arto Hiltunen	tilakeskuksen päällikkö
		497 - 506 §
	Sami Haapanen	osastopäällikkö



12.11.2015

Teuvo Sarin

507 - 519 ja 521 - 525 §
vs. osastopäällikkö
520 ja 526 §

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Montell

lakimies
493 - 530 §



12.11.2015

§	Asia	
493	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
494	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
495	Vp/3	Kalasadaman keskuksen kauppakeskukselle varattujen tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien myyminen sekä kellari- ja kalliopysäköintilaitoskokonaisuuden tarvitsemien maanalaisten alueiden vuokraaminen (Sörnäinen, Kalasatama, korttelit 10620 - 16023)
496	Vp/4	Kiinteistöviraston geoteknisen osaston geotekniikkapäällikön virkaan valitseminen
497	Tila/1	Pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimus 2016 - 2017
498	Tila/2	Rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2016 - 2017
499	Tila/3	Rakennusteknisten pienkorjausten laskutyöperusteiden puitesopimus 2016 - 2017
500	Tila/4	Kattolumien pudotustöiden puitesopimus 2015 - 2017
501	Tila/5	Kronohagens lågstadieskolanin peruskorjauksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
502	Tila/6	Helsingin Sataman entisen varikon purkaminen sekä urakoitsijan valinta
503	Tila/7	Metsälän maaliikennekeskuksen B-terminaalin purkaminen sekä urakoitsijan valinta
504	Tila/8	Jätkäsaaren Bunkkerin toimisto-osan purkaminen sekä urakoitsijoiden valinta
505	Tila/9	Asunto Oy Kuopion Suunnistajantie 7 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 2696 - 2725 myyminen
506	Tila/10	Sweco Talotekniikka Oy:n hankintaoikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan 1.10.2015 tekemästä hankintapäätöksestä koskien Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen LVIA-suunnittelijan valintaa
507	To/1	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen S & N Osakeyhtiölle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/25)



12.11.2015

-
- | | | |
|-----|-------|--|
| 508 | To/2 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 28:lle (Herttoniemi, tontti 43083/4) |
| 509 | To/3 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 13:lle (Herttoniemi, tontti 43079/4) |
| 510 | To/4 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Katajanokan Satamakatu 7-11:n tontteja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12341 |
| 511 | To/5 | Pysäköintitilan vuokrauksen jatkaminen Vuorikadun väestönsuojasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Kluuvi, kortteli nro 2037) |
| 512 | To/6 | Vastaus Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen johdosta (Kaarela, tontti 33130/1) |
| 513 | To/7 | Toimitilatontin varauksen jatkaminen Hellsten Hotel Group AB:lle hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20815/2) |
| 514 | To/8 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Laakeri-Center Oy Ab:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45192/13) |
| 515 | To/9 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Pitäjänmäeltä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Takkatie 13:lle (Pitäjänmäki, tontti 46037/12) |
| 516 | To/10 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Fida International ry:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/39) |
| 517 | To/11 | Asuntotontin myyminen FIM Tonttirahasto I Ky:lle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36118/1) |
| 518 | To/12 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi eräille yhteiskoulutonteille sekä lautakunnan vuokrauspäätöksen täydentäminen (Laakso 18625/3, Oulunkylä 28221/3, Haaga 29135/1, Kulosaari 42052/4, Herttoniemi 43125/2) |
| 519 | To/13 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi K Oy Lastenkodinkatu 5:n kanssa poikkeamis päätökseen liittyen (Kamppi, tontti 4164/5) |
| 520 | To/14 | Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osakemerkintäsopimusten periaatteiden ja osakkeiden merkintä maksujen hyväksyminen |
| 521 | To/15 | Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Oulunkylä, tontti 28098/1) |



12.11.2015

522	To/16	Verkkosaaren kunnostusurakan jätettä sisältävän pilaantuneen maan vastaanoton ja loppusijoituksen puitesopimus
523	To/17	Sörnäisten kortteleiden 10600 - 10602 maaperän puhdistamiseen liittyvien töiden tilaaminen
524	To/18	Jakomäen Kauppakeskus Oy:n alivuokralaisen pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen (Suurmetsä, tontti 41219/1)
525	To/19	Asunto Oy Helsingin Tattarikatu 3:lle tontin 41304/3 jätteistä aiheutuneiden kustannusten korvaaminen (Suurmetsä, Alppikylä, tontti 41304/3)
526	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
527	Vp/5	Ilmoitusasia I (eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 7.10.2015)
528	Vp/6	Ilmoitusasia II (eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 23.10.2015)
529	Vp/7	Viraston tiedotuksia
530	Vp/8	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



12.11.2015

Vp/1

§ 493

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Aaltosen ja Saulin sekä varatarkastajiksi jäsenet Sademiehen ja Vierusen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 494

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli virastopäällikkö Jaakko Staufferin selostuksen, kaupunginvaltuuston päätöksen 11.5.2011 (98 §) mukaisesti, Kalasataman keskuksen tämän hetkisestä suunnittelu- ja toteutustilanteesta.

Lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta lakimies Laura Mäkituomasta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 495

Kalasadaman keskuksen kauppakeskukselle varattujen tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien myyminen sekä kellari- ja kalliopysäköintilaitoskokonaisuuden tarvitsemien maanalaisten alueiden vuokraaminen (Sörnäinen, Kalasatama, korttelit 10620 - 16023)

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti myydä Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi -nimiselle kauppakeskusyhtiölle (Y-tunnus 2630492-6) Kalasadaman keskuksen kauppakeskusosan toteuttamiseksi Helsingin kaupungissa sijaitsevat tontit 10620/5, 10621/5, 10622/5 ja 10623/5 sekä kauppakeskusosan rakennusoikeuksien arvoa vastaavat määräosat Helsingin kaupungissa sijaitsevista tonteista 10620/6 (123 / 1000), 10620/7 (78 / 1000), 10621/6 (232 / 1000), 10621/7 (82 / 1000), 10622/6 (90 / 1000), 10622/7 (117 / 1000), 10623/6 (35 / 1000) ja 10623/7 (52 / 1000) jäljempänä mainituin sekä liitteenä olevasta kauppakirjan luonnoksesta (liite nro 1) ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin:

1

Kauppahinta on ennen jäljempänä sanottua korotusta kaksikymmentäkuusimiljoonaa satakaksitoistatuhatta kaksisataa (26 112 200) euroa.

Kauppahinta muodostuu lisäksi edellä mainittuun kauppahintaan kohdistuvasta kahden (2) prosentin vuotuisesta korotuksesta Kalasadaman toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

2

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi maksaa kaupan yhteydessä puolet (50 %) kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa, kun kauppakeskus otetaan käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuisesta korotusta kauppakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta.

Loppukauppahinnan ja sen korotuksen sekä mahdollisen lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy



Kauppakeskus Redin tulee antaa kaupungille hallinnanjakosopimusten sekä Kiinteistö Oy REDI Parkin ja kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla oleva maksamattoman loppukauppahinnan suuruinen kiinnitys kaupan kohteisiin tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

3

Kaupungilla on oikeus tarkistaa ja periä kaupan kohteista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa 26.3.2015 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muutoksen 4c. kohdan mukaisia yksikköhintoja käyttäen, mikäli kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi toteuttaa kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella kaupan kohteille enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä kauppakirjan luonnoksen (liite nro 1) liitteessä nro 1 on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen alaspäin.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään siinä vaiheessa, kun kauppakeskus otetaan käyttöön.

4

Omistus- ja hallintaoikeus kuhunkin kaupan kohteena olevaan tonttiin ja tontin määräosaan siirtyvät Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redille kauppakirjan allekirjoittamisella ehdolla, että Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi on antanut kaupungille mahdollisen maksamattoman kauppahinnan turvaavan vakuuden.

5

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa vasta, kun SRV Yhtiöt Oyj on luovuttanut 16.8.2011 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja 26.3.2015 allekirjoitetun toteutussopimuksen muutoksen yksityisiä osia koskevien ehtojen noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi kaupungille kolmen (3) miljoonan euron suuruisen kiinteistöviraston hallinto-osaston hyväksymän omavelkaisen lisätakauksen sekä Kiinteistö Oy REDI Parkin ja kaupungin väliset maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Lisäksi kauppakirja tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin allekirjoitetaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redin väliset tontteja 10620/6 - 7, 10621/6 - 7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7 koskevat hallinnanjakosopimukset sekä päätöskohdan B mukainen sopimus pysyvästä käyttöoikeudesta.



Samalla lautakunta päätti hyväksyä edellä kaupan kohteena olevien tonttien 10620/6 - 7, 10621/6 -7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7 hallinnanjakoa koskevat kahdeksan erillistä sopimusta (liitteet nrot 2 - 9), joilla sovitaan kunkin yhteisomistukseen jäävän tontin hallinnasta sekä mm. kullekin tontille kohdistuvan rakennusoikeuden jakamisesta, toteutettavasta rakennuskokonaisuudesta ja sen rajapinnoista sekä omistus- ja hallintarajoista.

B

Kiinteistölautakunta päätti luovuttaa Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi -nimiselle kauppakeskusyhtiölle (Y-tunnus 2630492-6) Kalasataman keskuksen kauppakeskusosan toteuttamiseksi pysyvän käyttöoikeuden käyttöoikeussopimuksen luonnoksesta (liite nro 10) ja sen liitteestä nro 1 ilmenevään, likimain tasojen -2.20 - + 25.30 väliin (pois lukien Kalasataman katualue, metrorata ja Junatien alue) sijoittuvaan, bruttoalaltaan yhteensä noin 30 094 m²:n suuruiseen alueeseen yleisistä alueista nimeltään Sörnäistenniemi ym. (kiinteistötunnus 91-10-9906-100) ja Sörnäisen kadut (kiinteistötunnus 91-10-9901-0) jäljempänä mainituin sekä liitteenä olevasta käyttöoikeussopimuksen luonnoksesta (liite nro 10) ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin:

1

Kauppahinta on ennen jäljempänä sanottua korotusta kaksitoistamiljoonaa kaksisataaneljäkymmentäviisituhatta kahdeksansataa (12 245 800) euroa.

Kauppahinta muodostuu lisäksi edellä mainittuun kauppahintaan kohdistuvasta kahden (2) prosentin vuotuisesta korotuksesta Kalasataman toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja sopimuksen allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

2

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi maksaa sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä puolet (50 %) kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa, kun kauppakeskus otetaan käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuisesta korotusta sopimuksen allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta.

Loppukauppahinnan ja sen korotuksen sekä mahdollisen lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redin tulee antaa kaupungille hallinnanjakosopimusten sekä Kiinteistö Oy REDI Parkin ja kaupungin välisen



12.11.2015

maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla oleva maksamattoman loppukauppahinnan suuruinen kiinnitys päätöskohdan B mukaisiin kaupan kohteisiin tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

3

Kaupungilla on oikeus tarkistaa ja periä kaupan kohteista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa 26.3.2015 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muutoksen 4c. kohdan mukaisia yksikköhintoja käyttäen, mikäli sopimuksen allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi toteuttaa kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella kaupan kohteille enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä käyttöoikeussopimuksen luonnoksen (liite nro 10) liitteessä nro 1 on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen alaspäin.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään siinä vaiheessa, kun kauppakeskus otetaan käyttöön.

4

Käyttö- ja hallintaoikeus pysyvään käyttöoikeuteen siirtyvät Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redille sopimuksen allekirjoittamisella ehdolla, että Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi on antanut kaupungille mahdollisen maksamattoman kauppahinnan turvaavan vakuuden.

5

Pysyvä käyttöoikeussopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun SRV Yhtiöt Oyj on luovuttanut 16.8.2011 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja 26.3.2015 allekirjoitetun toteutussopimuksen muutoksen yksityisiä osia koskevien ehtojen noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi kaupungille kolmen (3) miljoonan euron suuruisen kiinteistöviraston hallinto-osaston hyväksymän omavelkaisen lisätakauksen sekä Kiinteistö Oy REDI Parkin ja kaupungin väliset päätöskohtien C ja D mukaiset maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Lisäksi käyttöoikeussopimus tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin allekirjoitetaan päätöskohdan A mukainen kaupungin ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redin välinen kauppakirja tonteista 10620/5, 10621/5, 10622/5 ja 10623/5 ja kauppakeskusosan rakennusoikeuden arvoa vastaavista tonttien 10620/6 -7, 10621/6 - 7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7 määräosista sekä näiden hallinnanjakosopimukset.



C

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy REDI Parkki -nimiselle pysäköintiyhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleiden 10620 - 10623 tonteista 5 - 7 maanalaiset alueet Kalasataman keskuksen kellari- ja kalliopysäköintilaitosta ja sen ajotunneleita varten 16.12.2015 - 31.12.2080 väliseksi ajaksi yhden (1) euron kokonaisvuokralla ja siten kuin maanvuokrasopimusluonnoksessa (liite nro 11) ja sen liitteissä on sanottu.

Vuokra-alueita kuvaava maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 11) liite saattaa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta vielä täsmentyä vähäisessä määrin.

D

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy REDI Parkki -nimiselle pysäköintiyhtiölle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) yleisistä katualueista 10 K 100 (kiinteistötunnus 91-10-9901-100) ja 10 K 0 (kiinteistötunnus 91-10-9901-0), liikennealueista 10 L 100 (kiinteistötunnus 91-10-9906-100) ja 10 L 102 (kiinteistötunnus 91-10-9906-102) sekä rekisteritiloista 91-410-1-4 ja 91-10-253-10 maanalaiset alueet Kalasataman keskuksen kellari- ja kalliopysäköintilaitosta ja sen ajotunneleita ja maanpäällisiä ajoyhteyksiä varten 16.12.2015 - 31.12.2080 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin sekä siten kuin liitteenä olevassa maanvuokrasopimusluonnoksessa (liite nro 12) ja sen liitteissä on sanottu:

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 228 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Edellä sanottu perusvuosivuokra on saatu seuraavasti: maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 12) liitteen B mukaiset pysäköintitilat yhteensä 4 925 m² (2155 m² + 2770 m²) x 4 euroa/lattiam² x 0,05 + ajotunnelit yhteensä 7379 m² (1605 m² + 5774 m²) x 1 euroa/lattiam² x 0,05.

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



Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 23 430 euroa, jolloin ajalta 16.12.2015 - 31.3.2017 peritään vuokraa yhteensä 30 264 euroa.

Vuokrattavia alueita kuvaavaa maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 12) liitettä 1 kiinteistörajoihin ja suhteessa kaupungin käyttöön tarvittaviin katualueisiin sekä vuokranmääräytymisperusteita kuvaavaa maanvuokrasopimusluonnoksen liitettä 2 mahdollisine vaikutuksineen vuokraan täsmennetään ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Mahdolliset liitekuvien täsmennyksistä aiheutuvat vuokranmääräytymisalueiden muutokset tulee huomioida maanvuokrasopimuksen vuokrassa edellä sanottuja vuokranmääräytymisperusteita noudattaen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 Hallinnanjakosopimus 10620_6
- 3 Hallinnanjakosopimus 10620_7
- 4 Hallinnanjakosopimus 10621_6
- 5 Hallinnanjakosopimus 10621_7
- 6 Hallinnanjakosopimus 10622_6
- 7 Hallinnanjakosopimus 10622_7
- 8 Hallinnanjakosopimus 10623_6
- 9 Hallinnanjakosopimus 10623_7
- 10 Sopimus pysyvästä käyttöoikeudesta
- 11 Tonttien maanalaisten alueiden maanvuokrasopimus
- 12 Yleisten alueiden maanalaisten alueiden maanvuokrasopimus
- 13 Havainnekuva maanalaisista maanvuokra-alueista
- 14 Sopimusmuutoksen liite B maanalaisista maanvuokra-alueista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja ja vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2



12.11.2015

Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12

Hallinto-osasto
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohdan A mukaisella kiinteistön kauppakirjalla ja hallinnanjakosopimuksilla sekä päätöskohdan B mukaisella sopimuksella pysyvistä käyttöoikeudesta toteutetaan Kalasataman keskuksen kauppakeskuksen osalta Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välistä 16.8.2011 allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutussopimusta ja 26.3.2015 allekirjoitettua toteutussopimuksen muutosta sekä kiinteistökaupan esisopimusta.

Päätöskohtien C ja D mukaisilla maanalaisia maanvuokraoikeuksia koskevilla maanvuokrasopimuksilla toteutetaan taas Kalasataman keskuksen kellari- ja kalliopysäköintilaitoskokonaisuuden osalta edellä mainittua toteutussopimusta ja sen muutosta.

Kalasataman keskuksen maanrakennustyöt ovat jo käynnissä, ja edellä mainitut päätökset ovat tarpeen varsinaisten rakennustöiden aloittamiseksi.

Esittelijän perustelut

Taustatiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 (98 §) Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä neuvotellun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen (jäljempänä Toteutussopimus), jonka osapuolet allekirjoittivat 16.8.2011. Samanaikaisesti kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä allekirjoitettiin kiinteistökaupan esisopimus Toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamiseen tarvittavien alueiden ja käyttöoikeuksien myymisestä SRV Yhtiöt Oyj:lle.



Kalasadaman keskuksen jatkokehittelyn aikana ilmeni, että allekirjoitettua Toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta oli tarpeen muuttaa. SRV Yhtiöt Oyj oli tullut jatkokehittelyn aikana mm. siihen tulokseen, että koko kauppakeskusosa pysäköintikellareineen tulisi toteuttaa heti hankkeen ns. ensimmäisessä vaiheessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.11.2014 (367 §) Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen muutoksen (jäljempänä Sopimusmuutos) sekä sen perusteella tehtävän uuden kiinteistökaupan esisopimuksen, jotka molemmat allekirjoitettiin 26.3.2015.

Kalasadaman keskuksen vaiheittainen toteuttaminen

Toteutussopimuksessa ja Sopimusmuutoksessa SRV Yhtiöt Oyj on sitoutunut toteuttamaan Helsingin kaupungissa sijaitseviin kortteleihin 10620 - 10623 sekä kortteleita halkovan rautatiealueen ja katualueiden alle ja osin päälle Toteutussopimuksen ja Sopimusmuutoksen mukaisesti rakennettavan liikekeskuksen (jäljempänä kauppakeskus), kellari- ja kalliopysäköintilaitoskokonaisuuden ja kahdeksan kauppakeskuksen päälle rakennettavaa tornitaloa sekä em. sopimusten mukaisia julkisia osia, joita edellä ja jäljempänä kutsutaan yhdessä Kalasadaman keskuksiksi.

Sopimusmuutoksen mahdollistamalla tavalla on SRV Yhtiöt Oyj päättänyt toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa edellä mainitusta Kalasadaman keskuksista maanalaisen pysäköintilaitoksen ja kauppakeskuksen mukaan lukien myöhemmin sen päälle rakennettavien tornitorakennusten samassa yhteydessä rakennusteknisesti tarvittavia rakenteita ja raakatiloja likimäärin kauppakeskuksen ylimpään tasoon saakka sekä vasta myöhemmässä vaiheessa sen päälle pääasiassa tulevat tornitalot.

Päätöskohtien A ja B perustelut

Esittelijä esittää, että kaupunki myy Toteutussopimuksen, Sopimusmuutoksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti SRV Yhtiöt Oyj:n nimeämälle ja kaupungin hyväksymien sijoittajien (Kaj 13.1.2015, 4 §) omistamalle Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi - nimiselle kauppakeskusyhtiölle Helsingin kaupungissa sijaitsevien kortteleiden 10620 - 10623 tonteista Kalasadaman keskuksen kauppakeskusosan rakennusoikeutta vastaavat tontit ja tonttien määräosat päätöskohdan A mukaisesti. Lisäksi kaupunki myy näitä halkovista yleisistä rautatie- ja katualueista kauppakeskukselle osoitetun pysyvän käyttöoikeuden tämän rakennusoikeuden osalta päätöskohdan B mukaisesti ennen kuin kauppakeskuksen varsinaiset rakennustyöt käynnistyvät.



Sekä päätöskohdan A mukaisen kauppakirjaluonnoksen että päätöskohdan B mukaisen pysyviä käyttöoikeuksia koskevan sopimusluonnoksen ehtoissa on pyritty varmistamaan Toteutussopimuksen ja Sopimusmuutoksen mukaisen kauppakeskuksen toteuttaminen.

Edellytyksenä päätöskohtien A ja B mukaisille kiinteistökaupoille ja pysyvien käyttöoikeuksien luovutuksille on Sopimusmuutoksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti, että ensimmäisessä vaiheessa rakennettavalle kauppakeskuksen osalle ja sen pysäköintikellareille on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Rakennuslautakunta on myöntänyt 18.3.2015 (90 §) Kalasataman keskuksen kauppakeskuksen ja kahden asuinkerrostalon rakentamishankkeille ensimmäisen vaiheen rakennusluvan (10-3632-13-A), joka on lainvoimainen. Lisäksi rakennuslautakunta on myöntänyt 5.6.2012 Kalasataman keskuksen kellarikerroksille rakennusluvan (10-947-12-A), joka myös on lainvoimainen.

Päätöskohdan A mukaisten tonttien 10620/6 - 7, 10621/6 - 7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7 määräosien kauppa tarkoittaa käytännössä, että ko. tontit jäävät ensimmäisessä vaiheessa kaupungin ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redin yhteisomistukseen, jonka johdosta kunkin yhteisomistukseen jäävän tontin hallinnasta sekä mm. kullekin tontille kohdistuvan rakennusoikeuden jakamisesta, toteutettavasta rakennuskokonaisuudesta ja sen rajapinnoista sekä omistus- ja hallintarajoista on Sopimusmuutoksessa edellytetty sovittavan tonttikauppojen yhteydessä erillisillä hallinnanjakosopimuksilla.

Päätöskohdan A mukaiset kahdeksan (8) SRV Yhtiöt Oyj:n laatimaa hallinnanjakosopimusta täyttävät edellä mainitut Sopimusmuutoksen edellytykset.

Tonttien yhteisomistussuhteen on kaupungin osalta tarkoitus olla väliaikainen. SRV Yhtiöt Oyj:llä tai sen nimeämällä ja kaupungin erikseen hyväksymillä ns. tornitaloyhtiöillä on oikeus ja velvollisuus myöhemmin ostaa kaupungin omistukseen jäävät asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeuden arvoa vastaavat määräosat tonteista 10620/6 - 7, 10621/6 - 7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7.

Kauppakeskuksen toteuttamiseen tarvittavien päätöskohdan A mukaisten kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja tonttien määräosien sekä päätöskohdan B mukaisten pysyvien käyttöoikeuksien kauppahinta määräytyy Sopimusmuutoksen 4c. kohdan mukaisia tilalajikohtaisia yksikköhintoja (e/k-m²) käyttäen sekä SRV Yhtiöt Oyj:n esittämien ja kaupungin hyväksymien tämän hetkisten rakennuslupasuunnitelmien mukaisten kerrosneliömetrilaskelmien



mukaan, jotka kauppakeskuksen osalta ovat yhteensä 73 014 k-m². Kauppakirjaluonnoksen (liite nro 1) liitteessä nro 1 ja pysyvien käyttöoikeuksien osalta käyttöoikeussopimusluonnoksen (liite nro 10) liitteessä nro 1 on esitetty suunnitelmien mukaiset kerrosneliömetrit ja niiden jakautuminen tilalajeittain, tonteittain ja käyttöoikeusalueittain.

Lisäksi sekä tonttien kauppahintaan että käyttöoikeusalueiden edellä kuvatulla tavalla määräytyvään kauppahintaan lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 3.3.2011 alkaen kauppakirjan allekirjoittamiseen asti.

Päätöskohdan A mukaiset luovutettavien tonttien 10620/6 - 7, 10621/6 - 7, 10622/6 - 7 ja 10623/6 - 7 rakennusoikeuksien arvoa vastaavat määräosat muodostuvat tonteittain suunnitelmien mukaisten kauppakeskuksen rakennusoikeuksien ja tilalajikohtaisten yksikköhintojen yhteenlasketun arvon suhteesta koko tontin tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja kaikkia suunnitelmien mukaisia rakennusoikeuksia käyttäen laskettuun kokonaisarvoon. Tonttien kokonaisarvot on laskettu edellä mainitun kauppahinnan perusteena olevan kauppakirjaluonnoksen (liite nro 1) liitteenä nro 1 olevan suunnitelman mukaisen laskelman pohjalta. Määräosilla on merkitystä lähinnä kauppakeskusyhtiön ja tulevan/tulevien tornitaloyhtiöiden kiinteistöveron määräytymisperusteisiin.

Kalasadaman keskuksen toteutussuunnitelmat kauppakeskuksen tilojen osalta saattavat vielä vähäisessä määrin muuttua (kokonaisuus huomioiden) suunnittelun edetessä, jonka johdosta kaupungille on varattu oikeus tarkistaa ja periä kaupan kohteista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Sopimusmuutoksen 4c. kohdan mukaisia tilalajikohtaisia yksikköhintoja käyttäen, mikäli kauppakirjan ja käyttöoikeussopimuksen allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Kauppakeskus Redi toteuttaa kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella kaupan kohteille enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä kauppakirjan luonnoksen (liite nro 1) liitteessä nro 1 on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen alaspäin.

Päätöskohtien C ja D perustelut

Esittelijä esittää, että SRV Yhtiöt Oyj:n perustamalle Kiinteistö Oy REDI Parkki -nimiselle pysäköintiyhtiölle vuokrataan päätöskohtien C ja D mukaisesti Kalasadaman keskuksen kahdestatoista tontista ja niitä ympäröivistä yleisistä alueista maanalaisia määräaloja Kalasadaman keskuksen kellari- ja kalliopysäköintilaitosta ja sen ajotunneleita ja maanpäällisiä ajoyhteyksiä varten 16.12.2015 - 31.12.2080 väliseksi



ajaksi. Liitteenä nro 13 havainnekuva pysäköintilaitoksesta ajotunneleineen ja ajoyhteyksineen.

Kalasadaman keskuksen toteutus sopimusmuutoksen vuokrausehdot

Kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat 26.3.2015 allekirjoitetussa Sopimusmuutoksessa sopineet Kalasadaman keskuksen kellari- ja pysäköintilaitosta ja sen ajotunneleita ja ajoyhteyksiä varten tarvittavista maanvuokrauksesta seuraavaa:

- Kaupunki vuokraa Yritykselle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun erillisellä maanvuokrasopimuksella 31.12.2080 saakka likimäärin Sopimusmuutoksen liitteestä B ilmenevät maanalaiset alueet maanalaista kellari- ja kalliopysäköintilaitosta sekä sen maanpinnalle johtavia ajotunneleita ja ajoyhteyksiä varten. Vuokra-alueen laajuus tarkentuu sitä koskevan maanalaisen kaavan ja mahdollisten siihen liittyvien kaupungin hyväksymien suunnitelmamuutosten perusteella.
- Vuorattavien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 4 euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta pysäköintiin käytettävien tilojen osalta ja 1 euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta ajotunneleiden ja maanpinnalle ulottuvien ajoyhteyksien osalta siltä osin kuin edellä mainitut ovat Sopimusmuutoksen liitteessä B vihreällä piirretyn alueen ulkopuolella. Edellä sanotulla tavalla määräytyvään vuosivuokraan ei lasketa Kalasadaman keskusta palvelevia teknisiä tiloja eikä poistumistiekäytäviä ja portaita eikä muita kuilurakenteita. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei em. liitteen vihreällä piirretyn alueen sisäpuolelta peritä vuokraa.
- Pysäköintilaitokseen sijoittuvat Kalasadaman keskuksen kortteleiden 10620 - 10623 ja P-tonttien (sosiaali- ja terveysaseman) asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat. Lisäksi 300 autopaikkaa on tarkoitettu kaupungin liityntäpysäköintipaikoiksi siten kuin 16.8.2011 allekirjoitetun toteutus sopimuksen 4.14. kohdassa on sanottu.
- Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti keskuksen kauppakeskusta koskevien tonttikauppojen yhteydessä ja maanvuokrasopimuksen noudattaminen otetaan tonttikauppojen ehdoksi.
- Maanvuokrasopimukseen otetaan tavanomaisten kaupungin käyttämien vuokrasopimusehtojen lisäksi rasiteluontoiset ehdot pysäköintilaitoksen päälle tulevien keskuksen rakennusten rakenteiden, teknisten tilojen, kulkuyhteyksien, kellaritilojen, väestönsuojien ja



12.11.2015

autopaikkojen toteuttamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa varten sopimusmuutoksessa kuvattuja periaatteita noudattaen.

- Kalliopysäköintilaitoksen rakentamisesta syntyvä louhe louhinta-, lastaus-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen kuuluu yritykselle. Mikäli toisin ei sovita, kaupunki ei osoita kalliopysäköintilaitoksen louheelle vastaanottopaikkaa.
- Yritys vastaa yhdessä perustettavan pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta valmiiksi tämän sopimusmuutoksen mukaisesti.
- Maanvuokrasopimuksessa vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan välittömästi vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista vuokra-alueen kaikkiin tontteihin ja yleisiin alueisiin ja samalla niihin parhaalla etusijalla vahvistettavaa kiinnitystä (panttikirjaa) vuokranantajan hyväksi maanvuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien suorittamisen vakuudeksi.
- Vuokralaisella on oikeus saada edellä mainitut vuokra-alueet uudelleen vuokralle Sopimusmuutoksen liitteessä B olevan vihreän rajan sisäpuolelta määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella entisin ehdoin. Siltä osin kuin vuokratut alueet ulottuvat em. ulkopuolelle, vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokratut alueet uudelleen vuokralle määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella kaupungin vastaavissa tapauksissa noudatettavin tavanomaisin ehdoin edellyttäen, että vuokra-alueet vuokra-ajan päättyessä voidaan vuokrata asemakaavan perusteella samaan käyttötarkoitukseen. Pysäköintilaitoksessa sijaitsee Kalasataman keskuksen asemakaavan edellyttämät autopaikat.
- Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.
- Muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin käyttämiä tavanomaisia maanvuokrasopimuksen ehtoja niin, että 16.8.2011 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen 4.14. kohdan mukaiset kaupungin liityntäpysäköintipaikat tulevat riittävästi turvatuksi.

Edellä sanottu Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevan Sopimusmuutoksen liite B vuokrattavista maanalaisista alueista on liitteenä nro 14.



Kaksi maanalaista maanvuokrasopimusta

Edellä sanotun Sopimusmuutoksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat neuvotteluissa tulleet siihen tulokseen, että pysäköintilaitosta ja sen ajotunneleita varten tarvittavat maanalaiset alueet on kuitenkin tarkoituksenmukaista vuokrata yhden maanvuokrasopimuksen sijasta kahdella samanaikaisesti tehtävällä maanvuokrasopimuksella perustetulle pysäköintiyhtiölle päätöskohtien C ja D mukaisesti.

Kalasadaman keskuksen kortteleiden 10620 - 10623 tonttien 5 - 7 osalta on tarkoituksenmukaista tehdä päätöskohdan C mukaisesti oma maanvuokrasopimus, koska tontit tullaan edellä sanotun ja Sopimusmuutoksen mukaisesti vaihteittain myymään määräosissa SRV Yhtiöt Oyj:n perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille, jotka lopputilanteessa ovat yhdessä esitettävän maanvuokrasopimuksen vuokranantajia. Kaupunki jää yhdeksi vuokranantajaksi maanvuokrasopimukseen siihen saakka, kunnes kaikki kahdeksan tontin määräosat on myyty edellä mainituille yhtiöille.

Tontit sijaitsevat edellä sanotun Sopimusmuutoksen liitteen B aluerajauksen sisäpuolella, joten niistä ei peritä Sopimusmuutoksen mukaisesti maanvuokraa. Tämä johtuu siitä, että edellä sanotut asunto- ja kiinteistöyhtiöt maksavat tonteista käyvän rakennusoikeuteen perustuvan kauppahinnan ja asemakaavamuutos velvoittaa tontit toteuttamaan maanalaiset velvoiteautopaikat, joiden toteutus tapahtuu pysäköintilaitoksen avulla. Kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj ovat kuitenkin sopineet, että esitettävään maanvuokrasopimukseen laitetaan maanvuokraksi symbolinen yhden euron suuruinen kokonaisvuokra koko vuokra-ajalta, jotta maanvuokralain 1 §:n edellyttämä vastikkeellisen vuokran määritelmä täyttyy. Sopimukseen otetaan ehto, että tuo maanvuokra eräännyy maksettavaksi vasta maanvuokrasopimuksen päättyessä.

Kaupunki tulee taasen päätöskohdassa D esitettävän maanvuokrasopimuksen osalta jäämään lopulliseksi vuokranantajaksi, koska vuokrattavat alueet koskevat kaupungin liikenteellisesti tärkeitä yleisiä katu- ja metroalueita, joita ei myydä Kalasadaman keskuksen tontteja omistaville asunto- ja kiinteistöyhtiöille. Päätösehdotuksen mukainen 1 228 euron suuruinen perusvuosivuokra näille maanalaisille alueille on sopimusmuutoksessa vahvistettujen vuokrausperusteiden mukainen. Sopimusmuutoksen liitteessä B vihreän alueen ulkopuolelle tulee pysäköintitilaa 4 925 m² ja ajotunneleita 7 379 m² (4 925 m² (2155 m² + 2770 m²) x 4 euroa/lattiam² x 0,05 + 7379 m² (1605 m² + 5774 m²) x 1 euroa/lattiam² x 0,05) ja ne on kuvattu liitteessä nro 14.



12.11.2015

Nykyrahassa vuodelta 2016 perittävä vuosivuokra on noin 23 430 euroa.

Päätöskohdissa C ja D esitettäviin molempiin maanvuokrasopimukseen on SRV Yhtiöt Oyj:n pyynnöstä otettu ehto, jonka mukaan vuokrasopimuksen vuokranantajat voivat purkaa tai irtisanoa maansopimuksen maanvuokralain mukaisin perustein vain, mikäli samanaikaisesti puretaan tai irtisanoaan molemmat maanvuokrasopimukset. Ehto on pysäköintiyhtiön ja sen kiinnitysvelkojien osalta välttämätön, koska maanalainen pysäköintiyhtiö sijoittuu kahden maanvuokrasopimuksen mukaisille maanalaisille alueille niin, että toisen maanvuokrasopimuksen päättyminen tekisi pysäköintiyhtiön käytön joko vaikeaksi tai mahdottomaksi.

Päätöskohtien C ja D maanvuokrasopimusluonnokset täyttävät muutoin edellä sanotun Sopimusmuutoksen ehdot.

Lisäksi esittelijä toteaa, että päätöskohtien C ja D liitteinä olevien maanvuokrasopimusluonnosten karttaliitteet saattavat vielä vähäisissä määrin tarkentua ennen kauppakirjojen ja maanvuokrasopimusten yhtäaikaista allekirjoittamista.

Lopuksi

Päätösehdotuksen mukainen tonttien ja tonttien määräsien kauppa, hallinnanjakosopimukset, pysyvän käyttöoikeuden luovutus sekä maanalaisia maanvuokraoikeuksia koskevat maanvuokrasopimukset toteuttavat Toteutus sopimusta ja Sopimusmuutosta sekä mahdollistavat varsinaisten rakennustöiden aloittamisen Kalasataman keskuksen alueella siten, ettei sopimuskokonaisuus olennaisesti muutu toisenlaiseksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 Hallinnanjakosopimus 10620_6
- 3 Hallinnanjakosopimus 10620_7
- 4 Hallinnanjakosopimus 10621_6
- 5 Hallinnanjakosopimus 10621_7



12.11.2015

6	Hallinnanjakosopimus 10622_6
7	Hallinnanjakosopimus 10622_7
8	Hallinnanjakosopimus 10623_6
9	Hallinnanjakosopimus 10623_7
10	Sopimus pysyvästä käyttöoikeudesta
11	Tonttien maanalaisten alueiden maanvuokrasopimus
12	Yleisten alueiden maanalaisten alueiden maanvuokrasopimus
13	Havainnekuva maanalaisista maanvuokra-alueista
14	Sopimusmuutoksen liite B maanalaisista maanvuokra-alueista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja ja vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Hallinto-osasto

Tonttiosasto

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 26.11.2014 § 367

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan



muuttamaan Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutussopimusta liitteen 1 mukaisesti;

tekemään toteutussopimuksen muutoksen mukaiset kiinteistökaupan esisopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen, maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen sekä sosiaali- ja terveysaseman uuden huoneenvuokrasopimuksen; ja

tekemään näihin sopimuksiin tarvittaessa myöhemmin muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Toteutussopimuksen muutoksen saa allekirjoittaa vain siinä tarkoitettujen kiinteistökaupan esisopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

B

kohdassa A tarkoitetun toteutussopimuksen muutoksen perusteella vahvistaa erillistä Kalasataman sosiaali- ja terveysasemaa varten kaavoitettavien tonttien 10627/1 ja 2 myyntihinnaksi 400 euroa kerrosneliömetriltä lukuun ottamatta katutasoon tulevassa asemakaavassa osoitettavia liiketiloja, joiden osalta myyntihinta on 500 euroa kerrosneliömetriltä.

Myyntihintoihin lisätään kahden (2) prosentin vuosittainen korko Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

C

kohdassa A tarkoitetun toteutussopimuksen muutoksen mukaisesti muuttaa 26.8.2009 (172 §) vahvistamia Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen maanalaisten alueiden vuokrausperusteita niin, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa neljän (4) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta pysäköintiin käytettävien tilojen osalta, sekä yhden (1) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta ajotunneleiden ja maanpinnalle ulottuvien jatkoyhteyksien osalta siltä osin kuin edellä mainitut ovat liitteessä 2 vihreällä piirretty alueen ulkopuolella.

Tätä vuosivuokraa ei peritä Kalasataman keskusta palvelevien teknisten tilojen eikä poistumistiekäytävien, portaikkojen eikä muiden kuilurakenteiden alasta.



12.11.2015

Käsittely

26.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että SRV-Yhtiön maksuaikataulu arvioidaan uudelleen.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



§ 496

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston geotekniikkapäällikön virkaan valitseminen

HEL 2015-009813 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valita kiinteistöviraston geoteknisen osaston geotekniikkapäällikön virkaan (vakanssinumero 060351) 1.12.2015 lukien tekniikan tohtori Mirva Koskisen 4 842,16 euron kuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin. Koeaika virkaan valittavalla on kuusi kuukautta.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, päätös on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Virkaan valittu

Viran muut hakijat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan toimistotasaisen päällikön ottaa palvelukseen kiinteistölautakunta.

Kiinteistölautakunta päätti 16.4.2015 (174 §) myöntää kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viran haltijalle eron 1.12.2015 lukien eläkkeelle siirtymisen vuoksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa julistamaan viran haettavaksi.

Kaupunginhallitus päätti 31.8.2015 (802 §) muuttaa kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viran (vakanssinumero 060351) nimikkeen 1.12.2015 alkaen nimikkeeksi geotekniikkapäällikkö.

Virka asetettiin julkiseen hakuun 7.9. - 5.10.2015 väliseksi ajaksi. Hakuilmoitus julkaistiin kaupungin sähköisen rekrytointipalvelun lisäksi kaupungin ilmoituslehdissä.

Kiinteistötoimen johtosäännön 10 §:n mukaan geotekninen osasto huolehtii maa- ja kallioperään liittyvistä tiedoista ja suunnitelmista sekä alan palvelujen tilaamisesta hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Perustuslain 125 §:n mukaan viran yleiset nimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Lautakunnan vahvistaman päätöksen mukaisesti geotekniikkapäällikön viran kelpoisuusehtona on soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus toimialalta ja johtamistehtävistä. Kielitaitovaatimuksena on erinomainen suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito.

Määräajassa geotekniikkapäällikön virkaan jätti hakemuksensa kymmenen hakijaa. Luettelo hakemuksen jättäneistä on liitteenä.

Kaikilla kymmenellä hakijalla on vaadittu ylempi korkeakoulututkinto. Hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttiin viisi hakijaa: *****
Koskinen Mirva, *****

Haastattelun suorittivat ajalla 20.10. - 21.10.2015 geoteknisen osaston osastopäällikkö Ilkka Vähäaho, toimistopäällikkö Ilkka Satola ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen. Virastopäällikkö Jaakko Staufferin ja osastopäällikkö Ilkka Vähäahon 26.10.2015 suorittamaan toiseen haastatteluun kutsuttiin kaksi hakijaa: Mirva Koskinen ja *****

Mirva Koskinen on koulutukseltaan tekniikan tohtori ja diplomi-insinööri pohjarakennuksen ja maamekaniikan suuntautumislinjalta. Hän on



työskennellyt Helsingin kaupungilla kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla vuodesta 2006 lähtien ensin projektipäällikkönä pohjarakennussuunnitteluun liittyvissä suunnittelu- ja asiantuntijatehtävissä ja 1.9.2014 lukien ns. seniori-projektinjohtajana pohjarakennussuunnitteluun liittyvissä projektinjohto-, suunnittelu- ja asiantuntijatehtävissä.

***** on koulutukseltaan diplomi-insinööri suuntautumislinjana kalliorakentaminen. Hän on toiminut vuodesta 2008 lähtien Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa diplomi-insinöörinä vastaten erilaisista kaavoitusta tukevien selvitysten tekemisestä ja niiden teettämisestä ulkopuolisilla tahoilla. Edellä mainittuun tehtävään liittyen hän on ohjannut ja johtanut kaupungin eri hallintokuntien ja liikelaitosten henkilökunnasta koostuvia ohjausryhmiä. Lisäksi hän on toiminut kiinteistövirastossa geoteknisellä osastolla projektipäällikön tehtävässä vuosina 2000 - 2008.

***** on koulutukseltaan diplomi-insinööri suuntautumislinjana pohjarakennus- ja maamekaniikka. Hän on toiminut Helsingin kaupungin geoteknisen osaston IT- ja projektituen toimistopäällikkönä vuodesta 2003 lähtien vastaten toimiston johtamisen lisäksi mm. IT-kehittämisestä ja osallistuen useisiin kaupungin kehittämistyöryhmiin. Vuodesta 1985 lähtien hän on toiminut geoteknisellä osastolla ensin jaospäällikön tehtävässä vastaten mm. geoteknisten ohjelmien kehittämisestä ja tietojärjestelmien suunnittelusta sekä vuosina 1992 - 2003 projektipäällikkönä osaston tietojärjestelmien kehittämisen johtamisen ja ohjauksen parissa.

Projektinjohtaja ***** on koulutukseltaan diplomi-insinööri suuntautumislinjana sovellettu geofysiikka. Hän on toiminut vuodesta 2011 lähtien HKR-rakennuttajalla projektinjohtajana vastuualueenaan suuret kalliorakennuskohteet. Vuosina 2010 - 2011 hän toimi 1 vuoden 2 kuukautta Pöyry CM Oy:llä projektipäällikkönä ja konsulttina maanalaisissa rakennuskohteissa HKR-rakennuttajalle. Vuosina 2002 - 2010 hän toimi työpäällikkönä ja projektinjohtajana Destia Oy:llä sekä vuosina 1998 - 2002 Geologian tutkimuskeskuksella geofysikkona.

Projektipäällikkö ***** on koulutukseltaan diplomi-insinööri suuntautumislinjana pohjarakennus ja maamekaniikka. Hän on toiminut vuodesta 2008 lähtien Helsingin kaupungin geoteknisellä osastolla projektipäällikön tehtävissä. Tätä ennen hän toimi 4 vuotta 4 kuukautta projekti-insinöörinä Geomap Oy:llä vuosina 2004 - 2008.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella kaikilla haastatelluilla on kokemusta geotekniikkapäällikön viran toimenkuvaan ja erityisesti pohjarakentamiseen kuuluvalta osa-alueelta. Viran menestyksekkään



hoitamisen näkökulmasta geotekniikkapäällikön olisi hallittava pohjarakentamisen lisäksi kalliorakentaminen sekä geoteknisen 3D-tiedon ylläpito, jakaminen ja kehittäminen. Kenelläkään hakijoista ei täytynyt kaikki kolme edellä mainittua osaamisaluetta täydellisesti.

Mirva Koskisella on erityisen kattava, yli 10 vuoden kokemus geoteknisen osaston palveluksessa ja hän on työssään voinut tutustua perusteellisesti niin geoteknisen osaston, kiinteistöviraston kuin muidenkin teknisten virastojen toimialaan ja prosesseihin. Hänen asiantuntemustaan on hyödynnetty useissa Helsingin kaupungin vaativissa pohjarakennushankkeissa sekä kaikista vaativimmissa talonrakennuksen ja infrarakentamisen suunnittelukohteissa. Hänellä on myös runsaasti kokemusta vaativien projektien johtamisesta ja yhteistyöstä eri hallintokuntien, urakoitsijoiden ja yhteistyötahojen kanssa, hyvät verkostot ja kokemusta myös kansainvälisestä tutkimustoiminnasta. Koskisella on Fise Oy:n myöntämät pohjarakennussuunnittelijan AA- ja aa-pätevytydet.

***** on monipuolinen kokemus pohjarakennusalalta ja hän on vastannut kaupunkisuunnitteluvirastossa diplomi-insinöörin tehtävässä muun muassa erilaisista kaavoitusta tukevista selvityksistä, hankinnan valmisteluista ja aikataulutuksesta sekä ohjausryhmien kokoamisesta ja johtamisesta. Hänen vahvuutenaan on hyvä toimialan tuntemus, laajat verkostot ja kokemus kaupungin eri hallintokuntien välisestä yhteistyöstä.

***** on pitkä ja kattava kokemus projektipäällikön ja toimistopäällikön tehtävistä kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla. Toimistopäällikkönä hän on vastannut johtamansa IT- ja projektitukiyksikön toiminnasta ja kehittämisestä sekä päivittäisestä esimiestyöstä. Lisäksi hän on edustanut kiinteistövirastoa ja geoteknistä osastoa useissa poikkihallinnollisissa IT-työryhmissä ja kaupunkiyhteisissä kehittämishankkeissa. Hänen vahvuutena on erityisen kehittämisorientoitunut asenne ja pitkä kokemus toimialalta.

***** on rajattu koulutuksen suuntautumisala, mutta hänellä on monipuolinen työkokemus sekä yksityiseltä että julkiselta sektorilta. Hänen vahvuutenaan on kokemus tieteellisestä tutkimuksesta ja toisaalta myös käytännön kokemus erityisesti sovelletun geofysiikan alalta. Hänellä on kokemusta myös esimiestyöstä.

***** on toiminut usean vuoden vaativissa projektipäällikön tehtävissä geoteknisellä osastolla vastaten itsenäisesti erilaisista pohjarakennushankkeista, viimeisimpänä vaativa Kuninkaantammen alue. Hänen vahvuutenaan on asiakaslähtöinen toimintatapa ja hänellä on laaja kontaktiverkosto toimialalla.



Toimenkuvan vuoksi haastatteluissa kiinnitettiin erityistä huomiota viraston toimialan hyvään tuntemiseen, pohja- ja kalliorakennusalan osaamiseen, johtamistaitoihin sekä viran hoitamisen edellyttämiin alan verkostoihin. Haastatteluissa kiinnitettiin erityistä huomiota myös hakijan muutosvalmiuksiin ja kehittämisorientoituneisuuteen toimialan nopeasti muuttuvassa ympäristössä.

Esittelijä katsoo, että parhaat edellytykset geotekniikkapäällikön viran menestykselliseen hoitamiseen on Mirva Koskisella.

Hän on osallistunut strategisesti merkittäviin hankkeisiin ja tuottanut työnsä ohella aineistoa kansalinvälisiin julkaisuihin sekä toiminut urapolkumallin mukaisesti osaston muiden projektipäälliköiden koulutus- ja mentoritehtävissä. Joulukuussa 2014 hän suoritti tohtorin tutkinnon Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulussa tehden osaston toimialaa palvelevan perustavaa laatua olevan tieteellisesti perustellun tutkimuksen saven käyttäytymisestä. Marraskuun alusta 2015 alkaen Mirva Koskinen on hoitanut myös geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viransijaisuutta.

Mirva Koskinen on osoittanut vankkaa osaamista ja ammattitaitoa sekä johtamistaitoa toimiessaan projektinjohtajana kaikkein vaativimmissa pohjarakennushankkeissa sekä talonrakennuksen ja infrarakentamisen suunnittelukohteissa. Hänen vahvuutensa ovat asiakaslähtöinen toimintatapa, hyvät vuorovaikutus- ja neuvottelutaidot sekä huolellinen tehtävään paneutuminen. Erilaisista alaan liittyvistä tutkimus- ja kehittämishankkeista hankitun kokemuksen perusteella Koskinen pystyy vastaamaan hyvin myös geoteknisen toimialan tulevaisuuden haasteisiin.

Muutosjohtamisen näkökulmasta hänen vahvuutenaan on hyvät vuorovaikutustaidot sekä kehittämisorientoitunut asenne, mikä näkyy myös innostavana, käytännönläheisenä ja ratkaisukeskeisenä johtamisotteena. Lisäksi hänellä on vahva toimialatuntemus sekä laaja sisäisten ja ulkoisten yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden verkosto, joka luo hyvät edellytykset hoitaa tehtävää menestyksekkäästi myös toimintaympäristön muuttuessa. Edellä esitetyn perusteella geotekniikkapäällikön virkaan tulisi valita Mirva Koskinen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi



12.11.2015

Vp/4

Liitteet

1 Yhteenveto hakijoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Virkaan valittu

Viran muut hakijat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 497

Pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimus 2016 - 2017

HEL 2015-007844 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia toisen pääsuunnittelijan kokemusta koskevan vaatimuksen osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 edellytettiin, että pääsuunnittelijoilla tulee olla arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen vähintään kuuden vuoden työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta P&R Arkkitehdit Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

C

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta ISS Suunnittelupalvelut Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen ensimmäisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

D

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

E



Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta RE-Suunnittelu Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

F

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n tarjouksen, koska tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia toisen pääsuunnittelijan kokemusta koskevan vaatimuksen osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 edellytettiin, että pääsuunnittelijoilla tulee olla arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen vähintään kuuden vuoden työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä.

G

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta ARK-house arkkitehdit Oy:n tarjouksen, koska tarjouksessa ei ilmoitettu tuntiveloitushintaa SKOL-henkilöryhmittelyluokkaan 01. Tarjouspyynnön kohdassa 6.2 (tarjoushintojen ilmoittaminen) on ilmoitettu, että mikäli jokin henkilöryhmittelyn 01, 02, 03, 04, 05 tai 06-07 mukainen hintatieto puuttuu, tarjous suljetaan pois tarjouskilpailusta vertailukelvottomana.

H

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimukset 2016 - 2017 seuraavan kahdenkymmenen neljän (24) edullisuusjärjestyksessä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen yrityksen kanssa:

1. Linja Arkkitehdit Oy
2. Arkkitehdit NRT Oy
3. Innovarch Oy
4. Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy
5. Siren Arkkitehdit Oy
6. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
7. Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
8. Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
9. Työyhteisliittymä Arkkitehdit Freese - Luutonen -Tietoa



10. PES-Arkkitehdit Oy
11. Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Perko Oy ja Arkkitehtuuritoimisto Meskanen & Pursiainen Oy
12. Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy
13. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
14. Arkkitehtitoimisto K2S Oy
15. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
16. Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen
17. Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
18. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
19. Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy
20. Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy
21. Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy
22. Sigge Arkkitehdit Oy
23. JKMM Arkkitehdit Oy
24. Arkkitehtitoimisto Hormia Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain (2007/348) 77 §:n mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen sekä mahdolliset sopimuksen liitteeksi tarvittavat todistukset ja selvitykset on toimitettu tilaajalle. Sopimus päättyy 31.12.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnisäverottomana yhteensä 20 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnsarvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suoramarkintaa (suoramarkinta ja suoramarkinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaaja tekee hankekohtaisia tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan



12.11.2015

kuitenkin poiketa silloin, kun suunniteltavaan kohteeseen liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajan aiempaa suunnittelu- tai konsultointikokemusta ko. kohteesta. Lisäksi tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys vaaditussa aikataulussa kyseiseen hankkeeseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Puitesopimus ei velvoita tilaajaa ostamaan palveluja palveluntuottajalta. Tämä sopimus ei tuota puitejärjestelyyn valituille toimittajille yksinoikeutta kaupungin hankkimiin tässä sopimuksessa määriteltyihin palveluihin.

Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hinta-Laatu vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää pää- ja arkkitehtisuunnittelutehtäviä sekä muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin rakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.12.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä tuntiveloitushintoina 31.12.2017 saakka.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 20 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

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

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimus 2016 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 3.7.2015.

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

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille viidellekymmenellekahdeksalle (58) niitä pyytäneelle yritykselle.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

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



Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 7 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani –palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot tuli olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatus 8:

Tarjoajalla on voimassa oleva konsulttivastuuvakuutus. Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimustoimittajaksi valittavan tarjoajan konsulttivastuuvakuutuksen tulee olla koko sopimuskauden ajan vähintään 2 000 000 euron suuruinen.

Vaatus 9:

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä ja yleisten tietomallivaatimusten (YTV 2012) mukaisen tietomallin tuottamiseen tarvittavaa ohjelmistoa ja laitteistoa. Tarjoajan täytyy hallita rakennusalan yleinen IFC-tiedostomuoto tiedon siirtämistä ja mallien yhdistämistä varten sekä valmius käyttää Projektipankkia.

Vaatus 10:

Tarjoajan tulee nimetä kaksi (2) pääsuunnittelijaa, joilla on:

- yliopistossa tai korkeakoulussa suoritettu arkkitehdin tutkinto *),
- edellytykset toimia rakentamisen suunnittelutehtävien vaatuvuusluokkien määräytymisestä valtioneuvoston 12.3.2015 antaman asetuksen 5 §:ssä määritellyissä poikkeuksellisen vaativissa rakennussuunnittelutehtävissä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2014) 120 a §:n ja 120 b §:n tarkoittamana pää- ja rakennussuunnittelijana sekä täytettävä laissa suunnittelijoille asetetut muut vaatimukset,
- arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen vähintään kuuden (6) vuoden työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä, joista vähintään kolmen (3) vuoden työkokemus vaativista korjaus- ja muutostöiden rakennussuunnittelutehtävistä, sekä vähintään yhden (1) työkokemus toteutuneen hankkeen pääsuunnittelijana vaativassa suunnittelutehtävässä,
- suora kokopäiväinen työsuhde tarjoavaan yritykseen sekä
- hyvä suomen kielen taito **).



*) Tarjoajan on toimitettava todistukset ulkomailla tutkinnon suorittaneiden nimettyjen pääsuunnittelijoiden ammattipätevyydestä ammattipätevyyden tunnustamisesta annetun lain (1093/2007)mukaisesti.

**) Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistukset nimettyjen pääsuunnittelijoiden hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 6 tai C2).

Vaatus 11:

Tarjoajalta edellytetään työajanseurantaohjelmaa tai -järjestelmää.

Vaatus 12:

Referenssit - tarjoajalta edellytetään viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta*) vähintään kahta (2) palvelurakennuksiin**) toteutettua peruskorjaus- tai uudisrakennushanketta, joissa tarjoaja on vastannut kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelutehtävistä. Suunnittelutehtävien tulee olla laajuudeltaan vähintään 1 000 brm²/ kohde.

*) Referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

**) Palvelurakennuksilla tarkoitetaan:

- sosiaali- ja terveystoimen rakennuksia (sairaalat, sosiaali- ja terveysasemat sekä palveluasuminen)

- opetustoimen rakennuksia (peruskoulut, lukiot, ammatilliset oppilaitokset, yliopistot ja korkeakoulut)

- varhaiskasvatuksen rakennuksia (päiväkodit ja leikkipuistot)

- kulttuuri-, liikunta- ja nuorisotoimen rakennuksia (kirjastot, teatterit, museot, liikuntahallit ja nuorisotalot)

- toimisto- ja liikerakennuksia.

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimukseen liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella soveltuvuusselvityslomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 24.8.2015 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti neljäkymmentäkaksi (42) yritystä.



Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia toisen pääsuunnittelijan kokemusta koskevan vaatimuksen osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 edellytettiin, että pääsuunnittelijoilla tulee olla arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen vähintään kuuden vuoden työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että toisen pääsuunnittelijan työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen on viisi vuotta. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia pääsuunnittelijoille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että P&R Arkkitehdit Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että yrityksen toinen referenssikohte oli valmistunut 2010/5. P&R Arkkitehdit Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia referenssikohteille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että ISS Suunnittelupalvelut Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen ensimmäisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että yrityksen ensimmäinen referenssikohte oli valmistunut 3/2012. ISS Suunnittelupalvelut Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia referenssikohteille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen



valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että yrityksen toinen referenssikohteeksi oli valmistunut 2012/6. Arkkitehtiryhmä A6 Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia referenssikohteille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että RE-Suunnittelu Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia yrityksen toisen referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 oli ilmoitettu, että referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, joka on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että yrityksen toinen referenssikohteeksi oli valmistunut 2012/5. RE-Suunnittelu Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia referenssikohteille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia toisen pääsuunnittelijan kokemusta koskevan vaatimuksen osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 edellytettiin, että pääsuunnittelijoilla tulee olla arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen vähintään kuuden vuoden työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä. Tarjouksessa oli ilmoitettu, että toisen pääsuunnittelijan työkokemus vaativista rakennussuunnittelutehtävistä arkkitehdin tutkinnon suorittamisen jälkeen on viisi vuotta. Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vähimmäisvaatimuksia pääsuunnittelijoille asetettujen vaatimusten osalta, ja tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjosten vertailu

Tarjosten vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus.

Laadunarviointi

Soveltuvuusvaatimukset täyttäneet kolmekymmentäkuusi (36) konsulttitoimistoa arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.



Laatuarviointitekijöiksi tarjouspyynnössä ilmoitettiin yritys 40 %, projektinjohto 40 % sekä henkilöstön resurssit ja pätevyudet 20 %.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että laadunarvioinnissa huomioidaan vain laadunarviointikaavakkeissa ilmoitetut tiedot. Tarjoajan on kuitenkin liitettävä tarjoukseensa laadunarviointikaavakkeissa ilmoitettuja tietoja tarkentavat referenssiluettelot tarkistuksia varten. Myös projektin johdosta ja henkilöstöstä on esitettävä ansioluettelot sekä mahdolliset pätevyudet laadunarviointikaavakkeen mukaisesti.

Tilakeskuksen edustajista koostunut arviointiryhmä antoi jokaiselle tarjoukselle laadittujen pisteytyskriteerien perusteella pisteet kunkin osa-alueen mukaisella pistemääräasteikolla. Osa-alueiden pistemäärät laskettiin yhteen, ja tästä muodostuivat tarjoavalle yritykselle annetut laatupisteet.

Laadunarvioinnin pisteytyskriteerit ja laadunarviointitaulukko ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Hintakuorien avaus

Laadunarvioinnin jälkeen suoritetun hintatarjousten avauksen yhteydessä todettiin, että ARK-house arkkitehdit Oy:n tarjous ei täyttänyt tarjoukselle tarjouspyynnössä asetettuja vaatimuksia, koska tarjouksessa ei ilmoitettu tuntiveloitushintaa SKOL-henkilöryhmittelyn luokkaan 01. Tarjouspyynnön kohdassa 6.2 (tarjoushintojen ilmoittaminen) on ilmoitettu, että mikäli jokin henkilöryhmittelyn 01, 02, 03, 04, 05 tai 06-07 mukainen hintatieto puuttuu, tarjous suljetaan pois tarjouskilpailusta vertailukelvottomana. ARK-house arkkitehdit Oy:n tarjous ei täytä tarjoushintojen ilmoittamiselle asetettuja vaatimuksia ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Hintakuorien avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjousten hintavertailu

Tarjouksessa tulee ilmoittaa suunnittelutyön arvonlisäverottomat tuntityöhinnat liitteenä 4 olevalla hintatarjouslomakkeella hintaluokkiin 01, 02, 03, 04, 05 ja 06-07. Hintavertailussa laskennallisena työmäärälukuna käytetään yksikköä 100, joka jakautuu SKOL-luokittain:

01	5 yksikköä
02	20 yksikköä
03	30 yksikköä
04	30 yksikköä
05	10 yksikköä



06-07 5 yksikköä
Yhteensä 100 yksikköä.

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

Laadun ja hinnan arviointi

Laatutekijöiden (= laatupisteiden) ja tarjoushinnan (= tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti jakautuu seuraavasti:

Laatupisteiden osuus on 70 % ja tarjouksen vertailuhinnan 30 %.

Laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Tässä nk. standardointimenetelmässä laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivulla (www.atl.fi).

Standardointimenetelmä lyhyesti:

Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (70/30) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta tarjouksesta (x) vähennetään tarjouskilpailun keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan tarjousten hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (tarjous € - tarjousten keskiarvo €) / (tarjousten hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).
Lainaus: www.atl.fi.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisessa edullisuusjärjestyksessä korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Tilaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnyсарvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suoramarkintaa (suoramarkinta ja suoramarkinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaja tekee hankekohtaisia tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun suunniteltavaan kohteeseen liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajan aiempaa suunnittelu- tai konsultointikokemusta ko. kohteesta. Lisäksi



12.11.2015

tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys vaaditussa aikataulussa kyseiseen hankkeeseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Puitesopimus ei velvoita tilaajaa ostamaan palveluja palveluntuottajalta. Tämä sopimus ei tuota puitejärjestelyyn valituille toimittajille yksinoikeutta kaupungin hankkimiin tässä sopimuksessa määriteltyihin palveluihin.

Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisessa edullisuusjärjestyksessä korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

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

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi pää- ja arkkitehtisuunnittelupalvelujen puitesopimukseen 2016 - 2017 valitaan kaksikymmentäneljä (24) puitesopimustoimittajaa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla kahdellakymmenelläneljällä (24) yrityksellä:

1. Linja Arkkitehdit Oy
2. Arkkitehdit NRT Oy
3. Innovarch Oy
4. Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy
5. Siren Arkkitehdit Oy
6. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
7. Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
8. Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
9. Työyhteenniittymä Arkkitehdit Freese-Luutonen-Tietoa
10. PES-Arkkitehdit Oy
11. Työyhteenniittymä Arkkitehtitoimisto Perko Oy ja Arkkitehtuuritoimisto Meskanen & Pursiainen Oy
12. Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy



12.11.2015

13. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
14. Arkkitehtitoimisto K2S Oy
15. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
16. Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen
17. Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
18. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
19. Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy
20. Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy
21. Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy
22. Sigge Arkkitehdit Oy
23. JKMM Arkkitehdit Oy
24. Arkkitehtitoimisto Hormia Oy.

Hinta - laatu - vertailutaulukko on liitteenä nro 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Laadunarviointikriteerit
- 2 Laadunarviointitaulukko
- 3 Hint-Laatu vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus



§ 498

Rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2016 - 2017

HEL 2015-007850 T 02 08 03 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden laskutyöperusteiden puitesopimukset 2016 - 2017 seuraavan yhdeksän (9) edullisuusjärjestyksessä hinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen yrityksen kanssa:

1. Rakennus-Ferdi Oy
2. Vilénin Rakennushuolto Oy
3. Rakennus- ja maalausliike Helkar Oy
4. Sanerkas Oy
5. RKV-Tekniikka Oy
6. URH-Rakennus Oy
7. City-Air Oy
8. Oy Malgon Ltd
9. Parmatic Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Puitesopimus alkaa 1.1.2016 edellyttäen, että puitesopimusta koskeva hankintapäätös on tehty ja sopimus on molempien osapuolten taholta allekirjoitettu. Tilaaja allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain (2007/348) 77 §:n mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen sekä mahdolliset sopimuksen liitteeksi tarvittavat todistukset ja selvitykset on toimitettu tilaajalle. Puitesopimus päättyy 31.12.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnlisäverottomana yhteensä 20 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.



Tilaaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnyсарvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suorahankintaa (suorahankinta ja suorahankinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaaaja tekee tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun toimeksiantoon liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajan aiempaa kokemusta toimeksiannon kohteesta. Lisäksi tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Poikkeuksena edellä kuvatusta menettelystä ovat äkilliset ja ennalta arvaamattomat työt (ns. hätätyöt), joista sovitaan tilaaajan kanssa tapauskohtaisesti.

Toimeksiannoista tehdään erilliset kirjalliset tilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjosten vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku



hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus (jatkossa tilakeskus) teettää rakennusteknisiä korjaus- ja muutostöitä. Työt kohdistuvat pääasiassa tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin. Työt tehdään pääosin ennakkoon laadittujen suunnitelmien pohjalta urakoitsijan oman työnjohdon ohjauksessa ja tilaajan johdolla.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.12.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä tuntiveloitushintoina ja kiinteänä yleiskustannuslisäprosenttina 31.12.2017 saakka. Puitesopimustoimittajien valintaperuste on tarjouksen halvin vertailuhinta.

Toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 20 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 8 - 10 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää rakennusurakkaa koskeva hankintailmoitus ”Rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2016 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 28.8.2015.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tilakeskuksen käyttämän sähköisen tarjouspalvelun Internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien tarjoajien noudettavissa.



Tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut yleiset kriteerit

Tarjouslomakkeella tarjoajien tuli sitoutua seuraaviin kohtiin:

Hankinnan kohdetta koskeviin vaatimukseen sitoutuminen

- Tarjoaja on tutustunut tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määriteltyihin vaatimuksiin ja sitoutuu suorittamaan työt tarjouspyynnön ja sen liiteasiakirjojen, rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE), rakennustyön yleisten laatuvaatimusten RYL sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

- Tarjoaja on ottanut tarjouksessaan huomioon, että Tilaajan työmailla ei ole YSE 1998, 38 §:n mukaista rakennustyön vakuutusta, vaan Urakoitsija vastaa itse oman suorituksensa vakuuttamisesta sekä rakennusvälineidensä, rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensa vakuuttamisesta.

Työntekijöiden ammattitaito ja riittävyys

- Tarjoaja sitoutuu siihen, että sen kohteeseen tarjoamalla työntekijöillä tai sen käyttämällä alihankkijoilla on Suomen lain, asetusten ja määräysten edellyttämät pätevyydet kunkin työn tekemiseen kohteessa. Tarjoaja sitoutuu siihen, että työmaalla on kaikissa työvaiheissa riittävä määrä päteviä työntekijöitä.

Sopimusluonnoksen hyväksyminen

- Tarjoaja on tutustunut tarjouspyynnön liitteenä olevaan puitesopimusluonnokseen ja hyväksyy sen sellaisenaan. Tarjoukseen ei ole sallittua liittää tarjoajan omia sopimusehtoja.

Sopimusehdot

- Tarjoaja on tutustunut rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja tarjouspyyntöasiakirjoissa YSE 1998 esitettyihin poikkeuksiin sekä hyväksyy ne hankinnan sopimusehdoiksi.

Työmaan kieli

- Työmaiden kieli on suomi. Tarjoaja sitoutuu siihen, että tarjoajan kaikki vastuhenkilöt ja työmaalla työskentelevien työntekijöiden työryhmän vetäjä kykenevät kommunikoidaan täysin ymmärrettävästi suomen kielellä. Kaikkien työntekijöiden on ymmärrettävä suomen kieltä. Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen 26.3.2009/205 mukaisesti tilaaja edellyttää työmaillaan suomen kielen ymmärtämistä.



Tarjoajille asetetut muut soveltuvuusvaatimukset

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

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatus:

Vastuuvakuutus - Tarjoajalla on oltava voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa hankinnan kohteena olevien töiden toimialaan liittyvät työt ja on arvoltaan vähintään 500 000 euroa.

Vaatus:

Liikevaihto - Tarjoajan viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksessä liikevaihto on ollut vähintään 500 000 euroa.

Vaatus:

Vakavaraisuus - Tarjoajalla on riittävä vakavaraisuus ja taloudellinen kantokyky puitesopimuksen piiriin kuuluvien palvelujen tuottamiseen. Tämän arvioimiseksi tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään luokkaa A (tydyttävä) taikka on kahden (2) viimeisen tilikauden tilinpäätöstietojen tai muun vastaavat tiedot sisältävän luotettavan selvityksen perusteella vähintään vastaavaa tasoa.

Vaatus:

Hankintalain 53 ja 54 §:n mukaiset poissulkemisperusteet - Tarjoajan tuli vakuuttaa, ettei sitä koske hankintalain 53 ja 54 §:n mukaiset poissulkemisperusteet.

Vaatus:

Verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat velvoitteet - Tarjoajan tuli vakuuttaa, että se on tarjousta laatiessaan ottanut hankintalain 50 §:n mukaisesti huomioon verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskeviin säännöksiin liittyvät velvoitteet.

Vaatus:

Alihankkijat - Käyttääkö tarjoaja tässä hankinnassa alihankkijoita? Hankintayksikkö varaa oikeuden pyytää alihankkijoilta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset hankintamenettelyn kestäessä.



- a. Tarjoaja vastaa käyttämiensä alihankkijoiden työstä kuin omastaan.
- b. Tarjoaja sitoutuu selvittämään alihankkijoidensa osalta ennen alihankintatyötä koskevan sopimuksen solmimista, että tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on täytetty.
- c. Tarjoaja hyväksyy sen, että sen on aina ilmoitettava hankintayksikölle alihankkijan nimi ja se, että tilaajavastuulain mukainen selvitysvelvollisuus on suoritettu ennen kyseisen alihankkijan käytön aloittamista.
- d. Tarjoaja hyväksyy sen, että tilaaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä ehdotettu alihankkija perustellusta syystä.

Vaatus:

Tekninen ja ammatillinen pätevyys - Tarjoajalla on oltava riittävästi kokemusta hankinnan kohteena olevien urakoiden toteuttamisesta. Kokemuksen osoittamiseksi tarjoajalta edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua rakennusteknisiin korjaustöihin kuuluvaa toimeksiantoa viimeisen kahden (2) vuoden ajalta. Vastaavana referenssinä pidetään työtä, joka sisältää pieniä purkutöitä, lattiatöitä, kalusteasennuksia, maalaustöitä, levytyksiä yms. rakennustöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko työstä. Urakan tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 30 000 euroa. Urakan arvo voi sisältää vain yllä mainittujen töiden osuuden.

Vaatus:

Työturvallisuuskortti ja henkilötunniste - Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

Vaatus:

Työnjohto - Tarjoavan yrityksen työnjohdossa tulee olla vähintään yksi nimetty henkilö, jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä. Nimetyllä työnjohtajalla tulee työn toteuttamiseen ja johtamiseen tarvittavan käytännön osaamisen lisäksi olla riittävät tiedot rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä ja viranomaisohjeista. Nimetyllä työnjohtajalla tulee olla talonrakennusalalta vähintään rakennusmestarin koulutus (rakennusalaan liittyvä AMK-tutkinto tai vastaava aiempi tutkinto), kokemusta rakennusalan työnjohtotehtävistä vähintään 5 vuotta, edellytykset toimia rakennusluvan edellyttämänä rakennustyön vastuullisena työnjohtajana, suora kokopäiväinen työsuhte tarjoavaan yritykseen sekä hyvä suomen kielen taito.



Tarjoajan on toimitettava todistus ulkomailla tutkinnon suorittaneen nimetyn työnjohtajan ammattipätevyydestä ammattipätevyyden tunnustamisesta annetun lain (1093/2007) mukaisesti. Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Vaatus:

Kulukulupaluettelo - Tarjoaja sitoutuu huolehtimaan, että työmaalla työskentelevistä henkilöistä ylläpidetään tarjouspyynnön liitteessä esitetyn mallin mukaista tai vastaavat tiedot sisältävää kulukulupaluettelo.

Vaatus:

Sähköinen kulunseurantajärjestelmä - Tarjoajalla tulee kaikissa yli 12 000 euron (alv. 0 %) arvoisiin tilauksiin liittyvissä toimeksiannoissa olla työkohteessa käytössä sähköinen kulunseurantajärjestelmä, josta on tulostettava raportti aina laskun liitteeksi. Laskutettavien työtuntien on aina perustuttava kulunseurantajärjestelmän raporttiin. Käytettävä järjestelmä on hyväksyttävä tilaajalla.

Vaatus:

MEPS-järjestelmä - Tilakeskus edellyttää, että valitut urakoitsijat pyydetessä hinnoittelevat työt käyttäen MEPS-järjestelmää. MEPS-järjestelmän käytöstä ja siihen liittyvät ehdot sovitaan tilaajan ja toimittajan kesken erikseen tarjouspyynnön liitteessä esitetyn periaatteen mukaisesti. Tarjoaja sitoutuu pyydetessä hinnoittelemaan työt käyttäen MEPS-järjestelmää.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 9.10.2015 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti kaksikymmentäviisi (25) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Kaikki tarjouksen jättäneet yritykset täyttivät tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset ja kaikkien tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjoushinnat ja yleiskustannuslisäprosentti



Tarjoushinnat koostuvat rakennusalan ammattilaisen ja työnjohtajan osalta veloitettavista tuntiveloitushinnoista (alv. 0 %) sekä sopimuskauden veloitettavasta kiinteästä yleiskustannuslisäprosentista.

Tarjottavalla tuntityöveloitushinnalla työkohteissa työtä suorittavien henkilöiden edellytetään olevan rakennusalan ammattilaisia, joilla on edellytykset suorittaa itsenäisesti ja monipuolisesti töitä, jotka kuuluvat jonkin ammatin piiriin, tai suoriutua itsenäisesti useamman ammatin piiriin kuuluvista töistä. Edellä mainitun vaatimuksen täyttäviksi henkilöiksi luetaan perusammattitaidon omaavat ammattimiehet, kuten kirvesmiehet, muurarit, laattamiehet, sementtimiehet, kokeneet monipuoliset rakennusmiehet jne. Työnjohtajan osalta veloitettavaa tuntiveloitushintaa voidaan käyttää laskutuksessa vain tilaajan kanssa erikseen sovittavissa tehtävissä, kuten esim. yhteisen työmaan päätoteuttajan velvoitteiden hoitamiseen kuuluvissa tehtävissä. Tarjoajan ilmoittaman tuntityöveloitushinnan tulee koostua tarjouspyynnön liitteen ”Tuntityöveloitus” mukaisista osista.

Tarjottavalla yleiskustannuslisäprosentilla tarkoitetaan tarvikkeiden, materiaalien ja laitteiden osalta veloitettavia kiinteitä yleiskustannuslisäprosentteina, joita puitesopimuksen piiriin valittu urakoitsija ei saa sopimuskaudella laskutuksessaan ylittää. Tarjouslomakkeella tarjottava yleiskustannuslisäprosentti saa olla enintään 12 %. Materiaaleja laskutettaessa tulee urakoitsijan esittää hankkimistaan tarvikkeista ja materiaaleista kustannuserittely, johon lisätään yleiskulut. Yleiskustannuslisäprosentin tulee sisältää materiaalihankintojen yhteydessä veloitettavat yleiskulut, myös laskutuslisän.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin vertailuhinta.

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu tarjouslomakkeella ilmoitettujen yksikköhintojen (€/h) muodostamien vertailuhintojen (=tarjottu yksikköhinta X tuntia) ja yleiskustannuslisäprosentin muodostaman vertailuhinnan (=200 € X tarjottu yleiskustannuslisäprosenttiluku / 100) yhteenlasketusta summasta. Vertailuhinnaltaan halvin tarjous saa vertailutaulukossa pistemääräksi 100. Muiden tarjoajien tarjousten saamien pisteiden laskentatapa: halvimman tarjouksen vertailuhinta / muun tarjoajan tarjouksen vertailuhinta X 100 pistettä.

Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä nro 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskuppanien valinta



Tilaaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnyсарvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suorahankintaa (suorahankinta ja suorahankinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaaaja tekee tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun toimeksiantoon liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajan aiempaa kokemusta toimeksiannon kohteesta. Lisäksi tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Poikkeuksena edellä kuvatusta menettelystä ovat äkilliset ja ennalta arvaamattomat työt (ns. hätätyöt), joista sovitaan tilaaajan kanssa tapauskohtaisesti.

Toimeksiannoista tehdään erilliset kirjalliset tilaukset.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen halvimman vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 8 - 10 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2016 - 2017 valitaan yhdeksän (9) puitesopimustoimittajaa.

Hinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla yhdeksällä (9) yrityksellä:

1. Rakennus-Ferdi Oy
2. Vilénin Rakennushuolto Oy
3. Rakennus- ja maalausliike Helkar Oy
4. Sanerkas Oy
5. RKV-Tekniikka Oy
6. URH-Rakennus Oy
7. City-Air Oy



12.11.2015

8. Oy Malgon Ltd
9. Parmatic Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjousten vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus



§ 499

Rakennusteknisten pienkorjausten laskutyöperusteiden puitesopimus 2016 - 2017

HEL 2015-008513 T 02 08 03 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Pasanen Service Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 2.7 esitettyjä vaatimuksia työsuorituksista vastaavien henkilöiden osalta. Vaatimuksessa edellytettiin, että tarjouksessa tulee nimetä kaksi henkilöä, jotka vastaavat toimeksiantoja koskevista työsuorituksista.

B

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään rakennusteknisten pienkorjausten laskutyöperusteiden puitesopimukset 2016 - 2017 seuraavan viiden (5) edullisuusjärjestyksessä hinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen yrityksen kanssa:

1. Vilénin Rakennushuolto Oy
2. Sanerkas Oy
3. Rakennus-Ferdi Oy
4. URH-Rakennus Oy
5. Maalaamo M ja K Naakka Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain (2007/348) 87 §:n mukainen muutoksenhaku aika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen sekä mahdolliset sopimuksen liitteeksi tarvittavat todistukset ja selvitykset on toimitettu tilaajalle. Sopimus päättyy 31.12.2017.



12.11.2015

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 2 500 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilajaalla on oikeus tehdä tilaus tai sopimus sen puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa toimeksianto tilaajan määrittelemässä laajuudessa ja aikataulussa. Tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Toimeksiannoista tehdään erilliset kirjalliset tilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjousten vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää rakennusten kunnossapitoon liittyviä pieniä, korkeintaan muutaman päivän kestoisia rakennusteknisiä korjaustöitä ja asennuksia, jotka suoritetaan pääosin yhden työntekijän toimesta ja itseohjauksessa tilaajan ohjeistamana. Työt kohdistuvat pääasiassa tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.12.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteänä tuntiveloitushintana 31.12.2017 saakka.

Toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 2 500 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 5 - 8 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin kansallisen kynnysarvon ylittävää rakennusurakkaa koskeva hankintailmoitus ”Rakennusteknisten pienkorjausten laskutyöperusteet, puitesopimus 2016 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 27.8.2015.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien tarjoajien noudettavissa.

Tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut yleiset kriteerit

Tarjouslomakkeella tarjoajien tuli sitoutua seuraaviin kohtiin:

Hankinnan kohdetta koskeviin vaatimuksiin sitoutuminen

- Tarjoaja on tutustunut tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määriteltyihin vaatimuksiin ja sitoutuu suorittamaan työt tarjouspyynnön ja sen liiteasiakirjojen, rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE), rakennustyön yleisten laatuvaatimusten RYL sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

- Tarjoaja on ottanut tarjouksessaan huomioon, että Tilaajan työmailla



ei ole YSE 1998 38 §:n mukaista rakennustyön vakuutusta, vaan Urakoitsija vastaa itse oman suorituksensa vakuuttamisesta sekä rakennusvälineidensä, rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensa vakuuttamisesta.

Työntekijöiden ammattitaito ja riittävyys

- Tarjoaja sitoutuu siihen, että sen kohteeseen tarjoamalla työntekijöillä tai sen käyttämällä alihankkijoilla on Suomen lain, asetusten ja määräysten edellyttämät pätevyudet kunkin työn tekemiseen kohteessa. Tarjoaja sitoutuu siihen, että työmaalla on kaikissa työvaiheissa riittävä määrä päteviä työntekijöitä.

Sopimusluonnoksen hyväksyminen

- Tarjoaja on tutustunut tarjouspyynnön liitteenä olevaan puitesopimusluonnokseen ja hyväksyy sen sellaisenaan. Tarjoukseen ei ole sallittua liittää tarjoajan omia sopimusehtoja.

Sopimusehdot

- Tarjoaja on tutustunut rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja tarjouspyyntöasiakirjoissa YSE 1998 esitettyihin poikkeuksiin sekä hyväksyy ne hankinnan sopimusehdoiksi.

Työmaan kieli

- Työmaiden kieli on suomi. Tarjoaja sitoutuu siihen, että tarjoajan kaikki vastuuhenkilöt ja työmaalla työskentelevien työntekijöiden työryhmän vetäjä kykenevät kommunikoidaan täysin ymmärrettävästi suomen kielellä. Kaikkien työntekijöiden on ymmärrettävä suomen kieltä. Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen 26.3.2009/205 mukaisesti tilaaja edellyttää työmaillaan suomen kielen ymmärtämistä.

Tarjoajille asetetut muut soveltuvuusvaatimukset

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

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:



Vaatus 2.1:

Vastuuvakuutus - Tarjoajalla on oltava voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa hankinnan kohteena olevien töiden toimialaan liittyvät työt ja on arvoltaan vähintään 500 000 euroa.

Vaatus 2.2:

Hankintalain 53 ja 54 §:n mukaiset poissulkemisperusteet - Tarjoaja vakuuttaa, ettei sitä koske hankintalain 53 ja 54 §:n mukaiset poissulkemisperusteet.

Vaatus 2.3:

Verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat velvoitteet - Tarjoaja vakuuttaa, että se on tarjoutua laatiessaan ottanut hankintalain 50 §:n mukaisesti huomioon verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskeviin säännöksiin liittyvät velvoitteet.

Vaatus 2.4:

Alihankkijat - Käyttekö tässä hankinnassa alihankkijoita?
Hankintayksikkö varaa oikeuden pyytää alihankkijoilta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset hankintamenettelyn kestäessä.

a. Tarjoaja vastaa käyttämiensä alihankkijoiden työstä kuin omastaan.

b. Tarjoaja sitoutuu selvittämään alihankkijoidensa osalta ennen alihankintatyötä koskevan sopimuksen solmimista, että tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on täytetty.

c. Tarjoaja hyväksyy sen, että sen on aina ilmoitettava hankintayksikölle alihankkijan nimi ja se, että tilaajavastuulain mukainen selvitysvelvollisuus on suoritettu ennen kyseisen alihankkijan käytön aloittamista.

d. Tarjoaja hyväksyy sen, että tilaaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä ehdotettu alihankkija perustellusta syystä.

Vaatus 2.5:

Tekninen ja ammatillinen pätevyys - Tarjoajalla on oltava riittävästi kokemusta hankinnan kohteena olevien urakoiden toteuttamisesta. Kokemuksen osoittamiseksi tarjoajalta edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua rakennusteknisiin korjaustöihin kuuluvaa toimeksiantoa viimeisen kahden (2) vuoden ajalta. Vastaavana referenssinä pidetään työtä, joka sisältää pieniä purkutöitä, lattiatöitä, kalusteasennuksia, maalaustöitä, levytyksiä yms. rakennustöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko työstä. Urakan



12.11.2015

tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 10 000 euroa. Urakan arvo voi sisältää vain yllä mainittujen töiden osuuden.

Vaatus 2.6:

Henkilötunnisteet ja työturvallisuuskortit - Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

Vaatus 2.7:

Työsuorituksista vastaavat henkilöt - Tarjoajan tulee nimetä kaksi (2) ammattitaitoista henkilöä, jotka vastaavat toimeksiantoja koskevista työsuorituksista. Nimetyillä henkilöillä tulee olla:

- vähintään viiden (5) vuoden työkokemus rakennusteknisistä korjaustöistä,
- suora työsuhde tarjoavaan yritykseen sekä
- hyvä suomen kielen taito.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 29.9.2015 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti kolmekymmentäyksi (31) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjoajien soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttymistä koskevan tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Pasanen Service Oy:n tarjous ei täyttänyt soveltuvuusvaatimuksia työsuorituksista vastaavia henkilöitä koskevan vaatimuksen osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 2.7 edellytettiin, että tarjoajan tulee tarjouksessa nimetä kaksi ammattitaitoista henkilöä, jotka vastaavat toimeksiantoja koskevista työsuorituksista. Pasanen Service Oy:n tarjoukseen oli merkitty työsuorituksista vastaavien henkilöiden kohdalle vain yhden henkilön tiedot kahteen kertaan. Pasanen Service Oy:n tarjous ei näin ollen täytä soveltuvuusvaatimuksia työsuorituksista vastaavien henkilöiden osalta ja tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin hinta.



Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä nro 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimus Kumppanien valinta

Tilaaajalla on oikeus tehdä tilaus tai sopimus sen puitesopimukseen valitun sopimus Kumppanin kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa toimeksianto tilaajan määrittelemässä laajuudessa ja aikataulussa. Tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Toimeksiannoista tehdään erilliset kirjalliset tilaukset.

Puitesopimukseen valitaan Kumppanit tarjouksen halvimman hinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 5 - 8 sopimus Kumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että rakennusteknisten pienkorjausten laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2016 - 2017 valitaan viisi (5) puitesopimustoimittajaa.

Hinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla viidellä (5) yrityksellä:

1. Vilénin Rakennushuolto Oy
2. Sanerkas Oy
3. Rakennus-Ferdi Oy
4. URH-Rakennus Oy
5. Maalaamo M ja K Naakka Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjousten vertailutaulukko



12.11.2015

Tila/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1



§ 500

Kattolumien pudotustöiden puitesopimus 2015 - 2017

HEL 2015-009921 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Tapin Saneeraus Oy:n tarjouksen, koska tarjous jätettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspalveluun myöhässä.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta AK Sääsuoja & Teline Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoajan vakavaraisuutta ja taloudellista kantokykyä koskevia vaatimuksia.

C

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta H&L Investment Group Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoajan vakavaraisuutta ja taloudellista kantokykyä koskevia vaatimuksia.

D

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Group Domino Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksissa esitettyjä tarjoajan viimeisen täyden tilikauden vähimmäisliikevaihtoa koskevaa vaatimusta eikä referenssikohteille asetettuja vaatimuksia.

E

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Puiterakennus Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksissa esitettyjä tarjoajan viimeisen täyden tilikauden vähimmäisliikevaihtoa koskevaa vaatimusta eikä referenssikohteille asetettuja vaatimuksia.

F

Kiinteistölautakunta päätti



12.11.2015

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään kattolumien pudotustöiden puitesopimukset 2015 - 2017 seuraavan kuuden (6) edullisuusjärjestyksessä tarjoushinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen yrityksen kanssa:

1. Oy Malgon Ltd
2. Helsingin Kivitekniikka Oy
3. City-Air Oy
4. Ikkunahuolto Oy Karttunen
5. Suomen KattoCenter Oy
6. Suomen Kiipeilytekniikka Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain (2007/348) 77 §:n mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen sekä mahdolliset sopimuksen liitteeksi tarvittavat todistukset ja selvitykset on toimitettu tilaajalle. Sopimus päättyy 31.12.2017.

Tilakeskuksen toimeksiantojen arvo on lumitilanteen mukaan ollut vuosittain arvonnalisäverottomana 50 000 - 4 000 000 euroa.

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Ruut Malmberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31832
ruut.malmberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko



Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara teettävät kattolumien pudotustöitä kaupungin hallinnassa olevissa kiinteistöissä lumitilanteen edellyttämässä laajuudessa.

Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta kiinteistöviraston tilakeskus.

Tilakeskuksen toimeksiantojen arvo on lumitilanteen mukaan ollut vuosittain arvonlisäverottomana 50 000 - 4 000 000 euroa.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.12.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä tuntiveloitushintoina 31.12.2017 saakka.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 5 - 7 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

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

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007).
Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta



12.11.2015

Julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Kattolumien pudotustyöt, puitesopimus 2015 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 10.9.2015.

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

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille kahdellekymmenellekolmelle (23) niitä pyytäneelle yritykselle. Näiden lisäksi kolme (3) tarjouksen jättänyttä yritystä olivat saaneet tarjouspyyntöasiakirjat muuta kautta.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

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

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 7 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot tuli olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatus 8:

Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan liikevaihdon tulee olla viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksessä vähintään 150 000 euron suuruinen.

Vaatus 9:

Tarjoajalla on oltava toimeksiantojen laatuun ja laajuuteen nähden riittävä tämän puitesopimuksen piiriin kuuluvan toiminnan kattava vastuuvakuutus. Vakuutuksesta maksettavan korvauksen enimmäismäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa kussakin vahinkotapauksessa.



Vaatus 10:

Tarjoajalla on riittävä vakavaraisuus ja taloudellinen kantokyky puitesopimuksen piiriin kuuluvien palvelujen tuottamiseen. Tämän arvioimiseksi tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään luokkaa A (tydyttävä) taikka on kahden (2) viimeisen tilikauden tilinpäätöstietojen tai muun vastaavat tiedot sisältävän luotettavan selvityksen perusteella vähintään vastaavaa tasoa.

Vaatus 11:

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä.

Vaatus 12:

Referenssit - edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua lumenpudotustyötä, jotka täyttävät seuraavat vaatimukset:

- Tarjoajan suorittaman oman työn osuus on ollut vähintään 50 % koko lumenpudotustyötä koskevasta toimeksiannosta.
- Toteutuneen lumenpudotustyön arvo on ollut vähintään 4 000 euroa (alv. 0 %).
- Kiinteistössä on ollut vähintään 3 maanpäällistä kerrosta, ja kattolumia on pudotettu ylimmältä tasolta.
- Toimeksiannot on suoritettu kaupunkikeskustoissa kiinteistöissä, jotka rajoittuvat yleiseen piha-alueeseen ja/tai jalankulkuväylään.

Vaatus 13:

Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

Vaatus 14:

Tarjoajan on sitouduttava ylläpitämään työmaalla työskentelevistä henkilöistä valvonta-asiakirjaa ja tehtävä heistä tunti-ilmoitus.

Vaatus 15:

Tarjoavan yrityksen työnjohdossa tulee olla vähintään yksi nimetty henkilö, jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä ja joka hoitaa esim. työhön tarvittavien lupien hakemisen. Nimetyllä työnjohtajalla tulee olla työn toteuttamiseen ja johtamiseen tarvittava käytännön osaaminen. Lisäksi hänellä tulee olla riittävät tiedot lumenpudotusta koskevista säännöksistä, turvallisuusohjeista, määräyksistä ja viranomaisohjeista. Nimetyn työnjohtajan tulee täyttää seuraavat vaatimukset:



- oltava kokemusta työnjohtotehtävistä vähintään kaksi (2) vuotta,
- oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen sekä
- oltava suomenkielentaitoinen. Mikäli nimetyn työnjohtajan äidinkieli ei ole suomi, on tarjoajan toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimuksiin liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuus selvitykset"-lomakkeella sekä toimittaa vaatimusten osalta tarjouspyynnössä vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä. Selvitysten ja todistusten toimittamatta jättäminen on tarjouksen hylkäämisen peruste.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 26.10.2015 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti kymmenen (10) yritystä.

Tapin Saneeraus Oy:n tarjous toimitettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspalveluun 26.10.2015 klo 13.12. Tarjouspyynnön mukaan tarjouksen liitteineen on, tullakseen käsiteltyksi, oltava perillä tilakeskuksen asiakaspalvelussa suljetussa kirjekuudessa 26.10.2015 kello 13.00 mennessä. Tapin Saneeraus Oy:n tarjous tulee hylätä, koska se toimitettiin myöhässä.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjoajille asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että:

AK Sääsuoja & Teline Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoajan vakavaraisuutta ja taloudellista kantokykyä koskevia vaatimuksia. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään luokkaa A (tyytyttävä) taikka on kahden (2) viimeisen tilikauden tilinpäätöstietojen tai muun vastaavat tiedot sisältävän luotettavan selvityksen perusteella vähintään vastaavaa tasoa. Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksen mukaan AK Sääsuoja & Teline Oy ei täytä tarjoajan



12.11.2015

ratingluokitukselle asetettua vaatimusta, ja näin ollen sen tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

H&L Investment Group Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoajan vakavaraisuutta ja taloudellista kantokykyä koskevia vaatimuksia. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään luokkaa A (tydyttävä) taikka on kahden (2) viimeisen tilikauden tilinpäätöstietojen tai muun vastaavat tiedot sisältävän luotettavan selvityksen perusteella vähintään vastaavaa tasoa. Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksen mukaan H&L Investment Group Oy ei täytä tarjoajan ratingluokitukselle asetettua vaatimusta, ja näin ollen sen tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Group Domino Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 8 esitettyjä tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia eikä tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 esitettyjä tarjoajan referenssejä koskevia vaatimuksia. Tarjouspyynnön vaatimuksen 8 mukaan tarjoajan liikevaihdon tulee olla viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksessä vähintään 150 000 euron suuruinen. Kaupparekisteriotteen mukaan yrityksen tilikausi on 1.1. - 31.12. Tarjouksen liitteenä toimitetun vuoden 2014 tilinpäätöslaskelman mukaan yrityksen liikevaihto ei täytä asetettua vaatimusta. Tarjouksen liitteenä toimitettu toinen liikevaihtolaskelma oli laskettu ajalle 1.1.2015 - 30.9.2015. Koska kyseessä ei ole kaupparekisteriotteessa mainittua täyttä tilikautta vastaava ajanjakso, niin tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun vuoksi jäljempää laskelmaa ei voida hyväksyä tarjouspyynnön vaatimuksen 8 mukaisesti viimeisen täyden tilikauden liikevaihtotiedoksi. Tarjouksen yhteydessä palautetun soveltuvuusselvityslomakkeen yrityksen referenssejä (vaatimus 12) koskevassa kohdassa tarjoajan ilmoittaman 2. referenssikohteen osalta tiedot oli täytetty puutteellisesti. Tarjouspyynnön kohdan 6.1 mukaan täytettävien ja palautettavien lomakkeiden tulee sisältää kaikki niillä pyydetyt tiedot. Group Domino Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 8 esitettyjä tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia eikä tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 esitettyjä tarjoajan referenssejä koskevia vaatimuksia ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Puiterakennus Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 8 esitettyjä tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia eikä tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 esitettyjä tarjoajan referenssejä koskevia vaatimuksia. Tarjouspyynnön vaatimuksen 8 mukaan tarjoukseen on liitettävä viimeisen täyden tilikauden



tilinpäätöksestä selvitys, josta ilmenee tarjoavan yrityksen liikevaihtoa koskevat tiedot. Tarjous ei sisältänyt Puiterakennus Oy:n liikevaihtoa koskevaa selvitystä eikä liikevaihtoa koskeva tieto ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:n rekisteristä. Tarjoaja oli liittänyt tarjoukseensa liikevaihtoa koskevana selvityksenä vuonna 2013 ostamansa Epimax Ou -nimisen virolaisen sivuliikkeen liikevaihtolaskelman. Tarjous ei sisältänyt edellä mainitun yrityskaupan sisältöä koskevia selvityksiä eikä yrityskauppaa koskevaa tietoa ole todennettavissa tarjoavan yrityksen kaupparekisteriotteesta. Koska tarjouksen liitteenä toimitetut tarjoavan yrityksen liikevaihtoa koskevat selvitykset ovat puutteellisia, niin tarjouksessa esitettyä liikevaihtolaskelmaa ei voida hyväksyä tarjouspyynnön vaatimuksen 8 mukaisena tarjoajan viimeisen täyden tilikauden liikevaihtotietona. Tarjouksen yhteydessä palautetun soveltuvuus selvityslomakkeen yrityksen referenssejä (vaatimus 12) koskevassa kohdassa tarjoajan ilmoittamien referenssikohteiden osalta tietoja ei ole kaikilta osiltaan ilmoitettu tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla referenssikohtaisesti. Tarjouspyynnön kohdan 6.1 mukaan täytettävien ja palautettavien lomakkeiden tulee sisältää kaikki niillä pyydetyt tiedot. Puiterakennus Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa 8 esitettyjä tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia eikä tarjouspyynnön vaatimuksessa 12 esitettyjä tarjoajan referenssejä koskevia vaatimuksia ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin vertailuhinta. Vertailuhinnan muodostuminen on kerrottu vertailuhintataulukossa.

Vertailuhintataulukko on liitteenä nro 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen halvimman vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 5 - 7 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.



12.11.2015

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että kattolumien pudotustöiden puitesopimukseen 2015 - 2017 valitaan kuusi (6) puitesopimustoimittajaa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla kuudella (6) yrityksellä:

1. Oy Malgon Ltd
2. Helsingin Kivitekniikka Oy
3. City-Air Oy
4. Ikkunahuolto Oy Karttunen
5. Suomen KattoCenter Oy
6. Suomen Kiipeilytekniikka Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Ruut Malmberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31832
ruut.malmberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Tilakeskus



§ 501

Kronohagens lågstadieskolanin peruskorjauksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2014-006719 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta 63/673 497, Oikokatu 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti korottaa Kronohagens lågstadieskolanin peruskorjauksen lisä- ja muutostyövarausta arvonlisäverottomana 60 000 eurolla aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus on tämän jälkeen arvonlisäverottomana 292 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 3.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuonna 1905 Stiftelsen Sedmiggrandskyn lahjoitusvaroin ruotsinkieliseksi lastentarhaksi valmistunut arkkitehtien Valter Jungin ja Emil Fabritiuksen suunnittelema jugendtyylinen koulurakennus on kaavassa suojeltu sekä ulkopuolisilta että sisäpuolisilta rakenteiltaan.



Helsingin kaupunginmuseon hyväksymä tutkija Ukri Oy teki peruskorjausta varten tutkimuksen entisöitävistä seinämaalauksista ja katonrajan noin 25 cm korkeista koristebardinauhoista. Museoidun kohteen koristemaalausten entisöinti ylitti tutkimusten perusteella arvioidun ja urakkaan määritetyn entisöinnin enimmäismäärän, josta kokonaisurakoitsijana oleva Staran rakennusprojektit on esittänyt omakustannushintaisen ja hankkeen lisä- ja muutostyövarauksen ylittävän tarjouksen.

Kruunuhaan ruotsinkielinen ala-aste on muuttanut Kaisaniemen puiston väistötilasta syyslukukauden 2015 alussa peruskorjattuun koulurakennukseensa.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 15.5.2014 (256 §) hyväksyä Kruunuhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulurakennuksen perusparannuksen 25.4.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 880 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2014.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.5.2014 (293 §) hankkeen kokonaisurakan sekä oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen jakäyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 232 000 euroa. Urakkavaiheen kustannusarvio oli arvonlisäverottomana 3 880 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2014.

Lisä- ja muutostyöt

Hankkeen lisä- ja muutostyövarausta arvioitaessa oli varauduttu entisöintitöiden ennakkotutkimuksen mukaisiin konservointitöihin ja rakennusurakan tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin.

Kohteen entisöintityön suorittivat Helsingin kaupunginmuseon hyväksymät konservaattorit. Työn aikana sekä ennakkoon määriteltyjen entisöintien laajuus kasvoi että vanhoja maalikerroksia poistettaessa löytyi kohteesta uusia seinämaalauksia, joista Helsingin kaupunginmuseon määrittämä osa entisöitiin. Staran rakennusprojektit on esittänyt lisääntyneestä konservointityöstä omakustannusperusteisen arvonlisäverottoman 56 971,24 euron lisäyötärjouksen.

Hankkeen enimmäishinta



12.11.2015

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 4 003 501 euroa kustannustasossa joulukuu 2014.

Lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 940 000 euroa. Kustannustasona on käytetty lisätöiden tilausajankohdan indeksiä joulukuu 2014.

Uusi kustannusarvio alittaa kiinteistölautakunnan vuonna 2014 (256 §) hyväksymän indeksikorjatun enimmäishinnan 2 %:lla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 3.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.05.2014 § 293

HEL 2014-006719 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta 63/673 497, Oikokatu 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- hyväksyä Staran Rakennusprojektien tarjouksen 14T1033.1
Kruunuhaan ruotsinkielisen ala-asteen koulurakennuksen



12.11.2015

peruskorjauksesta arvonlisäverottomalla 3 200 000 euron kokonaishinnalla.

- oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 19.5.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyin urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

- oikeuttaa tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeen sopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan kokonaisurakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi

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



12.11.2015

§ 502

Helsingin Sataman entisen varikon purkaminen sekä urakoitsijan valinta

HEL 2015-011972 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta 75/675 499, Verkkokatu 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin Sataman entisen varikon purkamisen 271 000 euron arvonlisäverottomalla enimmäishinnalla.

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Staran rakennusprojektien 18.9.2015 antaman tarjouksen haitta-aines- ja sisustuspurkamisesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 135 000 euroa ja 26.10.2015 antaman tarjouksen rakennuksen purkutöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 55 000 euroa.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 3.11.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 2.11.2015

Muutoksenhaku

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
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdista C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Stara rakennusprojektit
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Sataman entinen varikkorakennus sijaitsee Kalasatamassa osoitteessa Verkkokatu 1. Betonirunkoinen ja tiilijulkisivuinen, alun perin entinen automaalaamorakennus puretaan Kalasataman keskuksen ja alueen katujärjestelyjen rakentamisen tieltä vuoden 2015 aikana. Kiinteistövirasto aloittaa joulukuussa 2015 ko. korttelissa pilaantuneisuuden poiston erillisenä hankkeena. Muut alueen rakennukset on purettu vuosina 2012 - 2014.

Purettavan 1-kerroksisen rakennuksen kokonaisala on 850 brm². Rakennus on betonirunkoinen tiilisin julkisivuin ja rakennuksessa on osittainen kellari väestösuojineen ja Helenin muuntamo. Hankkeeseen liittyy viereisellä tontilla Kyläsaarenkatu 14:n puolella olevan entisen kalalaatikkovaraston maanpinnan tason alapuolisen jäljellä olevan perustuksen purkaminen. Kyseinen kalalaatikkovarasto on purettu Helsingin Sataman hallinta-aikana monta vuosikymmentä sitten.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginhallitus on päätöksellään 1.12.2014 (1266 §) Helsingin Satama -liikelaitoksen yhtiöittämisen yhteydessä siirtänyt sataman entisen varikkorakennuksen kiinteistöviraston hallintaan.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt purkamissuunnitelmat HKR:n arkkitehtuuriuosaston teknisellä toimistolla, ja Staran rakennusprojektit antoi 18.9.2015 haitta-aines- ja sisustuspurkutöistä 135 000 euron suuruisen arvonlisäverottoman kokonaishintatarjouksen sekä 26.10.2015 rakennuksen purkutöistä 55 000 euron suuruisen arvonlisäverottoman kokonaishintatarjouksen.

Hankkeen rakennuttajana toimii kiinteistöviraston tilakeskus sekä työmaan valvojana ja työturvallisuuskoordinaattorina



12.11.2015

puitesopimustoimittaja Ahmainsinöörit Oy:n edustaja. Työmaa on aloitettu haitta-ainespurkutöillä ja purkamisluvan 10-2303-15-P mukainen rakennuksen purkaminen aloitetaan marraskuun 2015 alussa. Työ on suunniteltu valmistuvan marraskuun loppuun 2015 mennessä, joka mahdollistaa alueen PIMA kunnostustyön tekemisen ennen tonttien luovutusta Kalasataman keskuksen uudishankkeiden rakentamiseen. Stara toteuttaa hankkeen omalla projektinjohdolla ja kilpailuttamiensa vuosisopimusurakoitsijoiden avulla.

Hanke rahoitetaan kaupunginhallituksen käytössä olevalla esirakentamisen ja rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahalla, jota haetaan käyttötaloushankkeen 80 95046 käyttöön tämän päätöksen perusteella.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 2.11.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdista C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Stara rakennusprojektit
Tilakeskus



§ 503

Metsälän maaliikennekeskuksen B-terminaalin purkaminen sekä urakoitsijan valinta

HEL 2015-009920 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 101/678 495 ja 103/678 496, Metsäläntie 2 - 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Metsälän maaliikennekeskuksen B-terminaalin purkamisen paikoitusalueineen 527 000 euron arvonlisäverottomalla enimmäishinnalla.

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin Talosiirto Oy:n antaman halvimman tarjouksen Metsälän maaliikennekeskuksen B-terminaalin ja siihen liittyvien paikoitusalueiden purkamistöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 263 280 euroa.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 30.10.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja 29.9.2015
- 2 Kustannusarvio (UKA) 30.10.2015
- 3 Urakan vertailutaulukko



Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdasta B	Otteen liitteet Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 3
Tilakeskus Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdista C ja D Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Metsälän maaliikennekeskus osoitteessa Metsäläntie 2 - 4 käsittää 4 varastoterminaalia A - D, joiden yhteispinta-ala on noin 30 000 brm². Helsingin kaupunki omistaa B-terminaalin pinta-alaltaan 7 110 brm² ja Helsingin Kaukokiito Oy A-terminaalin sekä Oy Schenker East Ab terminaalit C ja D. Lisäksi alueella on Teboil Oy:n huoltoasema ja rekka-autojen pesupaikka T:mi Pesupalvelun hallinnassa. Rakennuksiin liittyvät niille vuokrasopimuksissa eriytyt pysäköintialueet ja Pasilan ratapiha-alueelta tulevan pistoraitteen osat. Koko alueen purkamiskustannus on arvonlisäverottomana yli 2 miljoonaa euroa, josta kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus on enintään 527 000 euroa. B-terminaalin purkamistyö osana yhteishanketta tuo kaupungille huomattavan säästön.

Edellä mainitut rakennusten ja alueiden hallinnoijat ovat tehneet yhteistyösopimuksen Metsälän maaliikennekeskuksen purkamiseksi ja alueen ennallistamiseksi, jossa kukin osapuoli vastaa omien tilojensa ja alueidensa purkamiskustannuksista ja rakennusten pinta-alojen suhteessa rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksista. Näin



muodostettu työyhteisöliittymä palkkasi kohteeseen rakennuttamisen ja suunnittelun sekä haitta-aines- ja PIMA-tutkimukset kiinteistöviraston tilakeskuksen kilpailutetuista puitesopimustoimittajista.

Maaliikennekeskuksen alue kaavoitetaan asunto- ja toimistokäyttöön ja puretaan alueen uudelleen käytön järjestämiseksi. Keskuksen ainoana liikennöijänä on toiminut viime vuosina Schenker DB, joka on siirtänyt toimintansa heinäkuussa 2015 Keravalle rakennettuun liikennekeskukseen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginhallitus on päätöksellään 1.12.2014 (1266 §) Helsingin Satama -liikelaitoksen yhtiöittämisen yhteydessä siirtänyt Metsälän maaliikennekeskuksen B-terminaalien aluerakenteineen kiinteistöviraston hallintaan. Alueen vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015, ja sopimusvelvoitteisiin liittyy rakennusten purkaminen ja alueen ennallistaminen vuokra-ajan päättyessä, viimeistään 31.5.2016 mennessä.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöpäällikön päätöksellä on elokuussa 2015 aloitettu valmistelevana ja ei-luvanvaraisena työnä B-terminaalien haitta-aines- ja sisustuspurkaminen, joka jatkuu nyt päätettävällä purku-urakalla.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuttajakonsultti FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisena EU-hankintana. Urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 21.8.2015.

Rakennusteknisistä töistä saatiin 5 tarjousta määräaikaan 30.9.2015 klo 12.00 mennessä. B-terminaalien ja oheisrakenteiden purkamisen arvonlisäverottomien tarjoushintojen vaihteluväli on 263 280 - 394 000 euroa osana koko alueen purku-urakkahintoja, joiden vaihteluväli on arvonlisäverottomana 1 097 000 - 1 939 000 euroa. Helsingin Kaukokiito Oy ja Oy Schenker East Ab sekä T:mi Pesupaikka tilaavat omat osansa purkamisurakoista.

Halvimman kokonais- ja myös osahinnan B-terminaalien purkamisesta antaneen Helsingin Talosiirto Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen, ja urakoitsijan soveltuvuusehdot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Hankkeen rakennuttajana, valvojana ja työturvallisuuskoordinaattorina toimii kiinteistöviraston tilakeskuksen puitesopimustoimittaja FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Purkamisluvan 28-2665-15-P mukaisen



12.11.2015

purkamistyön on suunniteltu valmistuvan toukokuun 2016 loppuun mennessä tontin vuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Hanke rahoitetaan kaupunginhallituksen käytössä olevalla esirakentamisen ja rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahalla, jota haetaan tälle käyttötaloushankkeelle aiemmin budjetoidun ja tämän päätöksen perusteella.

Liitteenä nro 2 on hankkeen kustannusarvio ja liitteenä nro 3 urakoiden vertailutaulukko.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja 29.9.2015
- 2 Kustannusarvio (UKA) 30.10.2015
- 3 Urakan vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päätöskohdasta B
Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 3
Tilakeskus
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päätöskohdista C ja D
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päätöskohdasta A
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



12.11.2015

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tilakeskus Kiinteistöt Kiinteistöpäällikkö 08.10.2015 § 7

HEL 2015-009920 T 02 08 03 00

HEL 2014-001009, HEL 2015-001934

Päätös

Tilakeskuksen kiinteistöpäällikkö päätti

A

hylätä Finnpurku Oy:n 19.8.2015 päivätyn tarjouksen, joka ei saapunut tarjouspyynnössä määritettyyn määräaikaan 19.08.2015 klo 16:00 mennessä.

B

hyväksyä Delete Finland Oy:n 19.8.2015 päivätyn tarjouspyynnön mukaisen halvimman tarjouksen maaliikennekeskuksen B- terminaalin haitta-aines- ja sisustuspurkutöistä arvonlisäverottomalla 112 000 euron kokonaishinnalla

C

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään maaliikennekeskuksen B- terminaalin haitta-aines- ja sisustuspurkutöiden mahdollisiin lisä- ja muutostöihin ja muihin urakkasopimuksen perusteella syntyviin velvoitteisiin 11.9.2015 hyväksytyyn kustannusarvion mukaisen varauksen

D

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeen em. töihin kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n projektipäällikön vastaanottamaan maaliikennekeskuksen B- terminaalin haitta-aines- ja sisustuspurkutöitä

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunginhallitus on Helsingin Satama -liikelaitoksen yhtiöittämisen yhteydessä siirtänyt 1.1.2015 alkaen Kiinteistövirastolle Metsälän maaliikennekeskuksen B- terminaalin, 7100 kem2 , siihen liittyvine paikoitusalueineen ja VR:n ratapihalta tulevine pistoraiteineen. Rakennukset puretaan alueen uudelleenjärjestelyn vuoksi ja alue kaavoitetaan asuntorakentamiseen.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa solmittu maavuokrasopimus



12.11.2015

päättyy 31.12.2015 ja sopimusveloitteena on rakennusten purkaminen ja hallinnassa olevien maa-alueiden ennallistaminen vuokrasopimusten päättyessä. Tonttiosaston osastopäällikkö on jatkanut purkamisaikaa kuitenkin 31.05.2016 saakka. Sama velvoite koskee myös A-terminaalien omistavaa Helsingin Kaukokiito Oy:tä ja C- ja D-terminaalit omistavaa Oy Schenker East Ab:tä. Rakennusten omistajat ovat yhdessä palkanneet alueen purkamisen ja ennallistamisen projektinjohtoon FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n, joka on teettänyt maaperän pilaantuneisuuden ja rakennusten haitta-ainestutkimukset sekä kilpailuttanut purkamisen valmistelua varten yhteishankkeeseen aiemmin sovitun mukaiset suunnittelijat ja nyt haitta-aines- ja sisustuspurkutöitä.

Haitta-aines ja sisustuspurkutöitä kysyttiin 16 alan yritykselle lähetetyillä tarjouspyynnöillä, joista yrityksistä 3 antoi tarjouksen. Halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Delete Finland Oy ja on tilaajavastuu.fi rekisterin jäsen. Finnpurku Oy:n tarjous ei saapunut ilmoitetussa tarjousajassa ja tarjous hylätään.

Tilakeskuksen projektit yksikkö esittää Delete Finland Oy:tä myös kaupungin omistaman B-terminaalien haitta-aines- ja sisustuspurkutöiden tekijäksi arvonlisäverottomalla 112 000 euron kokonaishinnalla, joka on osa A-, B-, C- ja D-terminaalien ja niihin liittyvien rakenteiden 384 000 euron arvonlisäverotonta kokonaishintaa. Helsingin Kaukokiito Oy ja Oy Schenker East Ab ovat jo osaltaan hyväksyneet Delete Finland Oy:n haitta-aines- ja sisustuspurkutöiden tekijäksi.

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi



12.11.2015

§ 504

Jätkäsaaren Bunkkerin toimisto-osan purkaminen sekä urakoitsijoiden valinta

HEL 2015-011753 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Hampurinkuja 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Jätkäsaaren Bunkkerin toimistosiiven purkamisen 2 140 000 euron arvonlisäverottomalla enimmäishinnalla.

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Staran rakennusprojektien 21.8.2015 antaman tarjouksen haitta-aines- ja sisustuspurkamisesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 473 000 euroa.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä SK-Purku Oy:n 29.9.2015 antaman halvimman tarjouksen runkopurkutöistä ja tukimuurin rakentamisesta arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 1 195 000 euroa.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 28.10.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

E

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 28.10.2015
- 2 Vertailuhintataulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista D ja E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Ahma Insinöörit Oy päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tilakeskus Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdista D ja E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ahma Insinöörit Oy päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Ahma Insinöörit Oy päätöskohdista D ja E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren Bunkkeri on toiminut aiemmin sataman vapaavarastona ja on, sataman toimintojen siirryttyä Vuosaareen, siirtynyt kiinteistöviraston hallintaan. Kiinteistövirasto käy neuvotteluja Bunkkerin korkean varasto-osan myymiseksi, ja matalamman toimistosiiven paikalle on suunniteltu korttelitalo, johon sijoittuvat aloituskoulu ja päiväkotito.



Purettavan 3-kerroksisen toimistosiipiosan kokonaisala on 4 410 brm² ja tilavuus 15 000 m³. Rakennusosa on betonirunkoinen tiilisin väliseinin, ja rakennuksessa on pohjaveden tasolle menevä kellari.

Bunkkerin tontti on jaettu uudessa kaavassa kahteen osaan. Keväällä 2016 aloitetaan tontilla 1 Jätkäsaaren korttelitalon rakentaminen ja nyt tehtävässä esirakentamishankkeessa asennetaan tonttien 1 ja 2 rajalle teräsponttirakenteinen tukimuuri purkutyön täyttöjen yhteydessä siten, että myöhemmin Bunkkerin puolta rakennettaessa voidaan kaivutyöt ja rakentaminen suorittaa käyttämättä koulupihaa.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.8.2015 Jätkäsaaren peruskoulun 1 - 2 -luokkien ja lasten päiväkodin hankesuunnitelman (HEL 2015-002256), ja ko. korttelitalon paikalta puretaan Jätkäsaaren Bunkkerin toimistosiipi.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja aloittanut kohteen haitta-aines- ja sisustuspurkamisen, joista Staran rakennusprojektit antoi 21.8.2015 473 000 euron suuruisen arvonlisäverottoman kokonaishintatarjouksen.

Jätkäsaaren Bunkkerin toimisto-osan purkamisesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 25.8.2015.

Tarjouspyynnöt lähetettiin 11 rakennusurakoitsijalle, joista kahdelta saatiin tarjoukset. Rakennuksen runkopurkutöiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana, ja Staran rakennusprojektit alistetaan jäljellä olevien haitta-aines- ja sisustuspurkutöiden osalta sivu-urakoitsijaksi.

Halvimman hinnan antaneen SK-Purku Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen, ja yhtiön kelpoisuus ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Hankkeen rakennuttajana toimii kiinteistöviraston tilakeskus sekä työmaan valvojana ja työturvallisuuskoordinaattorina puitesopimustoimittaja Ahma Insinöörit Oy.

Työmaa on aloitettu haitta-ainespurkutöillä. Purkamisluvan 20-2430-15-B mukainen rakennuksen purkaminen aloitetaan marraskuun 2015 alussa ja työ on suunniteltu valmistuvan tammikuun loppuun 2016 mennessä, mikä mahdollistaa korttelitalon rakennustyön aloituksen maaliskuussa 2016.

Hanke rahoitetaan kaupunginhallituksen käytössä olevalla esirakentamisen ja rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahalla,



12.11.2015

jota haetaan käyttötaloushankkeen 80 95031 käyttöön tämän päätöksen perusteella.

Liitteessä nro 1 on hankkeen urakkavaiheen kustannusarvio ja liitteessä nro 2 runkopurku-urakoiden vertailutaulukko.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 28.10.2015
- 2 Vertailuhintataulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista D ja E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Ahma Insinöörit Oy päätöskohdasta C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tilakeskus Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat päätöskohdista D ja E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ahma Insinöörit Oy päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Ahma Insinöörit Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



12.11.2015

Tila/8

päätöskohdista D ja E

täytäntöönpano



§ 505

Asunto Oy Kuopion Suunnistajantie 7 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 2696 - 2725 myyminen

HEL 2015-012024 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään Kuopiossa osoitteessa Suunnistajantie 7 sijaitsevan Asunto Oy Kuopion Suunnistajantie 7 -nimisen yhtiön osakkeet numerot 2696 - 2725, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan yhden huoneen ja keittokomeron käsittävän 30 m²:n suuruisen huoneiston G 50 hallintaan, ***** 75 000 euron myyntihinnasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Muut tarjouksen tekijät

Tilakeskus
Kiinteistönvälittäjä

Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



12.11.2015

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Suunnistajantie 7 G 50, 70200 Kuopio, sijaitsevan Asunto Oy Kuopion Suunnistajantie 7 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 2696 - 2725, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 30 m²:n suuruisen huoneiston G 50 hallintaan. Osakkeet ovat siirtyneet Helsingin kaupungin omistukseen kaupunginjohtajan tekemällä päätöksellä 26.6.2015 (90 §) vastaanottaa ***** kaupungille testamenttaama omaisuus.

Kaupunginjohtaja kehotti samalla kiinteistöviraston tilakeskusta ryhtymään tarvittaviin toimiin asunto-osakkeiden realisoimiseksi. Myyntiä ja markkinointia on hoidettu paikallisen SKV Kiinteistönvälitys Oy:n toimesta, joka on toteuttanut myynnin tarjouskaupan muodossa. Välittäjä sai tarjouksia yhteensä viisi kappaletta ja ne vaihtelivat 67 500 - 75 000 euron välillä. Korkeimman tarjouksen teki ***** Yhtiö on velaton, eikä huoneistoon näin ollen kohdistu velkaosuutta. Saatu tarjous on korkeampi verrattuna alueen toteutuneisiin kauppahintoihin. Esittelijän mielestä tarjous tulisi hyväksyä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Muut tarjouksen tekijät

Tilakeskus

Kiinteistönvälittäjä

Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1



§ 506

Sweco Talotekniikka Oy:n hankintaoikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan 1.10.2015 tekemästä hankintapäätöksestä koskien Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen LVIA-suunnittelijan valintaa

HEL 2015-007909 T 02 08 03 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jättää tutkimatta Sweco Talotekniikka Oy:n kiinteistölautakunnan hankintapäätöksestä 1.10.2015 (415 §), joka koskee Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen LVIA-suunnittelijan valintaa, tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, koska hankintaoikaisuvaatimus on toimitettu hankintaoikaisun käsittelevälle toimielimelle hankintaoikaisuvaatimuksen esittämiseksi asetetun määräajan jälkeen.

Määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen toimittamiselle oli päättynyt 27.10.2015 klo 16.00, kun hankintaoikaisuvaatimus oli toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 28.10.2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankintaoikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen
tekijä

Tilakeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnan hankintapäätös on tehty 1.10.2015 (415 §). Sweco Talotekniikka Oy on jättänyt hankintaoikaisuvaatimuksen lautakunnan päätöksestä Helsingin kaupungin kirjaamoon 28.10.2015.

Hankintalain mukainen määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle päättyi 27.10.2015 klo 16.00. Kiinteistölautakunnalle esitetään, että se jättää hankintaoikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen käsittelevälle viranomaiselle hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan jälkeen.

Esittelijän perustelut

Oikaistavaksi vaadittu päätös

Kiinteistöviraston tilakeskus on kilpailuttanut Alppilan lukion peruskorjauksen ja uudisrakennuksen LVIA-suunnittelun EU-hankintana avointa hankintamenettelyä käyttäen. Tarjouskilpailu järjestettiin sähköisenä tarjouskilpailuna, ja määräaikaan 26.8.2015 mennessä tarjouspalvelu.fi-portaaliin tarjouksen jätti 5 yritystä.

Kiinteistölautakunnan hankintapäätös on tehty 1.10.2015 (415 §). Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnan päätöksestä valitusosoituksineen oli lähetetty asianosaiselle sähköisesti 13.10.2015.

Sweco Talotekniikka Oy on jättänyt hankintaoikaisuvaatimuksen lautakunnan päätöksestä Helsingin kaupungin kirjaamoon 28.10.2015. Tarjoaja vaatii oikaisua tarjousvertailun laatupisteytykseen siltä osin kun se koski yrityksen laatutekijöitä. Tarjousvertailussa yrityksen laatupisteitä annettiin Rala-pätevyydestä ja sertifioidusta ISO 9001 -laatujärjestelmästä. Kumpikin laatutekijä oli 20 pisteen arvoinen. Sweco Talotekniikka Oy on 25.8.2015 jättämässään tarjouksessa ilmoittanut, että sillä on RALA-pätevyys mutta ei ISO 9001 -laatujärjestelmää. Näin ollen ko. kohdasta se on saanut 20 pistettä. 28.10.2015 toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa Sweco Talotekniikka Oy ilmoittaa, että sillä on myös ISO 9001 -järjestelmä ja tämä on epähuomiossa jäänyt tarjoukseen merkitsemättä.

Tarjoaja ei ole tehnyt markkinaoikeudelle valitusta markkinaoikeusvalitukselle asetetussa määräajassa.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemisen edellytykset



Julkisista hankinnoista annetun lain (jäljempänä hankintalaki) 73 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on tehtävä ehdokkaiden ja tarjoajien asemaan vaikuttavista ratkaisuksista sekä tarjousmenettelyn ratkaisusta kirjallinen päätös, joka on perusteltava. Pykälän 2 momentin mukaan päätöksestä tai siihen liittyvistä asiakirjoista on käytävä ilmi ratkaisuun olennaisesti vaikuttaneet seikat, joita ovat ainakin ehdokkaan, tarjoajan tai tarjouksen hylkäämisen perusteet sekä ne perusteet, joilla hyväksytyjen tarjousten vertailu on tehty.

Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on liitettävä tekemäänsä päätökseen valitusosoitus, jossa muun ohella selostetaan, miten asia on mahdollista saattaa markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintalain 75 §:n mukaan hankintayksikön tekemä päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje on annettava tiedoksi kirjallisesti niille, joita asia koskee. Päätös edellä mainittuine asiakirjoineen annetaan tiedoksi käyttäen ehdokkaan ja tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa. Käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Hankintalain 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.

Asianosaisen tulee tehdä hankintaoikaisu hankintayksikön päätöksestä tai muusta toimenpiteestä samassa ajassa kuin, missä valitus markkinaoikeudelle on tehtävä. Asianosaisen määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle alkaa myös kuluu samasta ajankohdasta eli päätöksen tiedoksisaannista.

Muutoksenhakuajan laskemiseen sovelletaan lakia määräaikain laskemista ("määräaikalaki"). Määräaikalain 2 §:n mukaan tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaun määräaikaan.

Määräaikalain 5 §:n mukaan, jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai



12.11.2015

arkilauantai, muutoksenhakemuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tutkiminen

Kiinteistölautakunnan päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje on annettu tarjouskilpailuun osallistuneille tiedoksi sähköisesti 13.10.2015. Hankintapäätökseen on ollut liitettynä tarjousten vertailutaulukko, josta on käynyt ilmi hyväksytyjen tarjousten pisteytys ja tarjousten sijoitukset. Tarjoaja on ilmoittanut saaneensa päätöksestä tiedon 13.10.2015 eli samana päivänä kuin päätös annettu sähköisesti tiedoksi tarjoajille.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiseen annetun ohjeistuksen mukaan asianosaisen on esitettävä hankintaoikaisuvaatimus 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen on ohjeistuksen mukaan saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä klo 16.00.

Hankintalain 81 §:ssä tarkoitettu 14 päivän määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle on näin ollen päättynyt 27.10.2015 klo 16.00.

Tarjoajan hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 28.10.2015 klo 10.40 eli hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan jälkeen. Koska hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon vasta 28.10.2015, se on jätettävä myöhässä saapuneena tutkimatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankintaoikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet



12.11.2015

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen
tekijä

Tilakeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto,
hankintaoikaisu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 415

HEL 2015-007909 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 75/657 496, Tammisaarenkatu2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Ramboll Finland Oy:n kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen LVIA-suunnittelusta vertailupistein 88,11.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankintaan kohdistuvan sopimuksen sekä mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

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



§ 507

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen S & N Osakeyhtiölle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/25)

HEL 2015-011380 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, Pulttitie 3-5

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen S & N Osakeyhtiölle (Y-tunnus 0196463-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45191 tontin nro 25 (pinta-ala 4 800 m², os. Pulttitie 3-5) 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä olevan autopaikoitusalueen kartan (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 882 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 74 068 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 70 % ja 1.1.2017 - 31.12.2017 väliseltä ajalta 85 %. Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2018 alkaen.

Vuokrausperusteena on käytetty asemakaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta 6 400 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m². Lisäksi perusvuokraan on laskettu tontilla 45190/14 sijaitsevat autopaikat 31 kpl x 1,35 euroa = 42 euroa.

(T1145-166)

Esittelijä

osastopäällikkö



12.11.2015

Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus S & N Osakeyhtiö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

S & N Osakeyhtiö pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 45191/25 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45191/25 on vuokrattu S & N Osakeyhtiölle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 817,91 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 28 285,77 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45191/25 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 28.11.2001 hyväksymän ja 18.1.2002 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10893 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-1).



Tontin pinta-ala on 4 800 m² ja sen rakennusoikeus 6 400 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,33.

Tontilla sijaitsee 6 144 k-m²:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista on 31 kpl (autopaikat nrot 81-111) osoitettu LPA-tontille 45190/14 (Klk 17.8. 2004, 411 §).

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45191/25 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Autopaikoista peritään kiinteistölautakunnan päätöksen 17.8.2004 (411 §) mukaisesti 1,35 euroa/autopaikka (ind. 100).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
	6 400	12	229	3 840	73 267
autopaikat	kpl	e/kpl			
	31	1,35		42	801
Yhteensä				3 882	74 068

Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä ensimmäisen kalenterivuoden ajalta 70 % ja toisen kalenterivuoden ajalta 85 %, jolloin 1.1.2018 alkaen vuosivuokra perittäisiin täysimääräisenä. Tätä voidaan esittelijän mielestä pitää perusteltuna, koska vuosivuokran nousu yli kaksinkertaiseksi nykyvuokraan verrattuna tämänhetkinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen on kohtuutonta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



12.11.2015

To/1

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus S & N Osakeyhtiö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 508

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 28:lle (Herttoniemi, tontti 43083/4)

HEL 2015-011731 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 77/675 502, Sahaajankatu 26

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 28:lle (Y-tunnus 0637213-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43083 tontin nro 4 (pinta-ala 2 978 m², os. Sahaajankatu 26) 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 533 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 29 250 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 36 563 euroa.

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistoihin 35 % eli 1 042 k-m². Nyt po. tontin toimistorakentamisen osuus on 1 402 k-m² eli sallittu toimistorakentamisen osuus ylittyy 360 k-m²:llä.

Vuokranmääräytymisperusteena on toteutunutta rakennusoikeutta 2 595 k-m², josta em. perusteella teollisuusrakennusoikeuden osuus on 2 235 k-m² ja virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava yksikköhinta 10,50 euroa/k-m² sekä toimistorakennusoikeuden osuus 360 k-m² ja virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava yksikköhinta 20 euroa/k-m².

(T1143-232)



12.11.2015

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 28 pyytää, että yhtiölle vuokratun Herttoniemen teollisuusalueen tontin 43083/4 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 43083/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 28:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 252,16 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 23 401,11 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43083/4 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 19.4.1984 hyväksymän ja 4.5.1984 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8814 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).



Tontin pinta-ala on 2 978 m² ja rakennusoikeus 2 978 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 2 595 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus, jonka kerrosalasta on 1 402 k-m² toteutettu toimistona ja 1 193 k-m² teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 43083/4 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistoihin 35 % eli 1 042 k-m². Nyt po. tontin toimistorakentamisen osuus on 1 402 k-m² eli sallittu toimistorakentamisen osuus ylittyy 360 k-m²:llä. Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää toimistorakennusoikeuden hintaa em. 360 k-m²:n osalta ja muutoin teollisuusrakennusoikeuden hintaa.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa teollisuus- ja varastotarkoituksen osalta pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100) ja toimiston osalta 20 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana teollisuuden osalta 200 euroa/k-m² (ind. 1908) ja toimiston 382 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinnat vastaavat sekä teollisuus- että toimistorakennusoikeuden hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
teollisuus	2 235	10,50	200	1 173	22 381
toimisto	360	20,00	382	360	6 869
Yhteensä				1 533	29 250

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen



12.11.2015

To/2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 509

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 13:lle (Herttoniemi, tontti 43079/4)

HEL 2015-011813 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 502, Mekaanikonkatu 13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 13:lle (Y-tunnus 2047719-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43079 tontin nro 4 (pinta-ala 4 207 m², os. Mekaanikonkatu 13) 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 209 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 42 148 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 52 685 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4 207 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 10,50 euroa/k-m².

(T1143-233)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 13 pyytää, että yhtiölle vuokratun Herttoniemen teollisuusalueen tontin 43079/4 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 43079/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 13:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 556,58 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 25 773,07 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43079/4 kuuluu voimassa olevan, sisäasiainministeriön 4.9.1981 hyväksymän ja 25.9.1981 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8238 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV).

Tontin pinta-ala on 4 207 m² ja rakennusoikeus 4 207 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 2 735 k-m²:n suuruinen kauppavarastorakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

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

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Tontti 43079/4 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 200 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
4 207	10,50	200	2 209	42 148

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 510

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Katajanokan Satamakatu 7-11:n tontteja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12341

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Satamakatu 7-11

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tontteja 7, 9 ja 11 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12341 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien omistaja Suomen Evankelisluterilainen kirkko. Kaupunki omistaa muutosalueella sijaitsevan katualueen.

Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kirkkohallituksen toimistokäytössä olleiden tilojen muuttaminen asuinnoiksi ja lähetystön käyttöön.

Muutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 340 k-m², josta uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa on 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Satamakadun alle mahdollistetaan uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 22.9.2014 (967 §) varannut Suomen Evankelisluterilaiselle kirkolle noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen kaavamuutoksen mukaista maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2016 saakka.

Asemakaavan muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut on käynnistetty maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



12.11.2015

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 25.8.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.8.2015 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12341.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen ja lähetystön tilojen rakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin, jotka aiemmin on osoitettu kirkollisten hallintorakennusten korttelialueeksi ja asuinkeuhkojen korttelialueeksi. Lähetystön alue erotetaan omaksi tontiksi, jolloin muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13. Asemakaavalla mahdollistetaan uusien autopaikkojen rakentaminen Satamakadun alle pysäköintilaitokseen tai niiden sijoittaminen muuhun pysäköintilaitokseen. Kaavamutoksella suojellaan kaikki suunnittelualueen rakennukset. Suojelumääräykset tarkistetaan vastaamaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden arvoa.



12.11.2015

Muutosalueen pinta-ala on 5 940 m². Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 14 340 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa yhteensä 485 k-m². ”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 25.8.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta



§ 511

Pysäköintitilan vuokrauksen jatkaminen Vuorikadun väestönsuojasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Kluuvi, kortteli nro 2037)

HEL 2015-011222 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 2037 alla sijaitsevasta Vuorikadun väestönsuojasta vuokratun noin 400 m²:n suuruisen tilan vuokrausta pysäköintikäyttöön ajalle 1.1.2016 - 31.12.2025 ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 616 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.12.2017 saakka on 11 753 euroa ja vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on yhteensä 14 691 euroa.

2

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(S0102-192)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Hakemus



2 Voimassa oleva vuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2
Kaupungin sisäiset otteidensaajat	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen pyytää 5.10.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta vuokraisi sille Vuorikadun vanhasta väestönsuojasta noin 400 m²:n suuruisen tilan rauhanaikaiseen pysäköintitarkoitukseen ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045. Hakijan kanssa on erikseen sovittu, että vuokrausta jatketaan 10 vuodella eli ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2025.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Tilaa koskevat aikaisemmat sopimukset

Kaupunginhallitus oikeutti 17.11.1997 (1766 §) kiinteistölautakunnan tekemään Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa sopimuksen kaupungin omistaman Vuorikadun vanhan väestönsuojan noin 400 m²:n suuruisen tilan korjaamisesta ja käyttämisestä väliaikaisena pysäköintitilana. Tila sijaitsee 2. kaupunginosassa (Kluuvi) korttelin nro 2037 alapuolella. Sopimus allekirjoitettiin 23.2.1998.

Sopimuksen mukaan Merita Kiinteistöt Oy korjaa kustannuksellaan tilan ja siihen välittömästi liittyvät omistamansa kaksi kallioluolaa S1-luokan väestönsuojakokonaisuudeksi, joiden yhteispinta-ala on 870 m². Väestönsuojakokonaisuuteen voidaan sijoittaa enintään 1 200 suojapaikkaa, joista 600 sijoittuu kaupungin omistamaan tilaan. Kaupungin omistamaa väestönsuojatilaa voidaan käyttää pysäköintitilana.



12.11.2015

Tilan käytöstä ei peritty vuokraa korjausveloitteen takia. Merita Kiinteistöt Oy vastasi kuitenkin tilan kaikista hoito- ja käyttökustannuksista.

Merita Kiinteistöt Oy:llä oli oikeus johtaa rakennus- ja käytönaikainen ajoneuvoliikenne em. tilaan Kluuvin huoltotunnelin kautta. Kluuvin huoltotunnelin käyttöoikeudesta Merita Kiinteistöt Oy suoritti kaupungille 10 000 markan (1 682 euron) suuruisen korvauksen vuodessa edellyttäen, että tilaa käytettiin pysäköintiin. Lisäksi Merita Kiinteistöt Oy osallistui Kluuvin huoltotunnelin käyttö- ja ylläpitokustannuksiin yhdessä tunnelin muiden käyttäjien kanssa, jolloin kustannukset jaettiin käyttäjien liikennetuotosten suhteessa.

Sopimus oli voimassa 31.12.2005 saakka.

Lisäksi kaupunki ja Merita Kiinteistöt Oy olivat tehneet erillisen väestönsuojasopimuksen korttelin nro 2034 tonttien nrot 18 - 23 tarvitseman 300 pysyvän väestönsuojapaikan sijoittamisesta kaupungin omistamaan Vuorikadun väestönsuojaan.

Kiinteistölautakunta päätti 5.12.2006 (782 §) vuokrata Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Vuorikadun väestönsuojasta 400 m²:n suuruisen tilan pysäköintikäyttöön ajaksi 1.1.2006 - 31.12.2015, koska Merita Kiinteistöt Oy:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen välisissä korttelia koskevissa kiinteistöjärjestelyissä edellä esitetty kaupungin ja Merita Kiinteistöt Oy:n välinen pysäköintitilaa koskeva sopimus oli siirtynyt tosiasiallisesti Ilmarisen vastattavaksi.

Vuokrauksen jatkaminen ja vuokrausperusteet

Esittelijän mielestä em. tilan vuokrausta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle voidaan jatkaa ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2025 rauhanaikaiseen pysäköintikäyttöön. Tiedossa ei ole, että Vuorikadun väestönsuojasta luovutettua tilaa tarvittaisiin kaupungin käyttöön seuraavan kymmenen vuoden aikana. Lisäksi tyhjän väestönsuojatilan ylläpidosta aiheutuisi kaupungille tarpeettomia kustannuksia.

Käypänä vuokrana Vuorikadun väestönsuojasta vuokrattavasta tilasta voitaisiin edelleen pitää elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa noin 30,80 euron suuruista neliömetrihintaa ottaen huomioon, että vuokralaisella on tilan kunnossapitovelvollisuus, tilaa ei voi käyttää kaupalliseen pysäköintitoimintaan ja pysäköinti tilassa on normaalia hankalampaa. Tilaan on merkitty 14 autopaikkaa, mutta ne ovat osittain ahtaita ja arviolta vain 10 paikkaa on nykynormien mukaisia. Lisäksi vuokralainen on velvollinen osallistumaan tilasta maanpäälle johtavan Kluuvin huoltotunnelin ylläpitokustannuksiin.



12.11.2015

Tällöin 1.1.2016 lukien perusvuosivuokra olisi 616 euroa (ind. 100) ja perittävä vuosivuokra 11 753 euroa (30,80 e/m²/vuosi x 400 m² x 5 % x ind. 19,08). Näin ollen maanvuokran vaikutus autopaikkakustannuksiin olisi noin 70 euroa/ap/kk.

Muutoinkin voidaan noudattaa voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Voimassa oleva sopimus on liitteenä nro 2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Voimassa oleva vuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 512

Vastaus Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen johdosta (Kaarela, tontti 33130/1)

HEL 2015-010414 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle vuokrattua, Helsingin kaupungin 33. kaupunginosassa (Kaarela) sijaitsevaa tonttia 33130/1 koskevan vuokranalennuspyynnön esitystekstin mukaisin perustein.

(L1133-2)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset
otteidensaajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



12.11.2015

Kannelmäen Ostoskeskus Oy pyytää 24.3.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta alentaisi tontin 33130/1 vuokraa siten, että tontinvuokraa perittäisiin todellisten rakennusoikeusneliöiden mukaan.

Kannelmäen Ostoskeskus Oy esittää, että kyseessä on vanha kiinteistö, jonka ylläpito- ja huoltokustannukset ovat ylittäneet alueen käyvän tilavuokratason ja että meneillään olevan kaavamuutosprosessin aikana yksittäisten liiketilojen vuokrausaste ja liikevaihto todennäköisesti laskevat. Em. syistä yksittäisten osakkeenomistajien ja liiketilojen yrittäjien taloudellinen tilanne heikkenee.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Aikaisemmat päätökset ja neuvottelut

Kaupunki on vuokrannut Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle tontin 33130/1 ostoskeskusta varten 31.12.2020 saakka. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 150 k-m² ja siitä on käytetty 3 521 k-m². Tontin vuosivuokra vuonna 2015 on 124 996 euroa.

Kaupunki ja tontin vuokralainen ovat neuvotelleet vuokra-alueen uudelleenkaavoittamisesta siten, että ostoskeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan useammalle erilliselle asemakaavoitettavalle tontille kerrostaloja, joista osan kivijalkoihin tulee paikallispalveluun tarvittavia tiloja.

Neuvottelujen perusteella ja kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata vuokra-alueen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Vuokra-alueelle on tarkoitus laatia asemakaavamuutos ensi vuoden aikana, jolloin rakentaminen voisi alkaa lähivuosina.

Neuvotteluissa on todettu, että kaavoitettaville tonteille kerrostalojen rakentaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan ja vuokra-alueella sijaitseva vanha ostoskeskus puretaan kahdessa vaiheessa siten, että paikallispalvelut on turvattu vaiheittaisen rakentamisen aikana.

Vastaus vuokranalennuspyyntöön

Esittelijä toteaa, että kiinteistölautakunta on viimeksi 8.2.2007 (84 §) hylännyt vuokralaisen todellisen rakennusoikeuden määrään perustuneen vuokranalennuspyynnön ja vuokranalennuspyyntöön tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista suostua.



Esittelijä kuitenkin toteaa, että ennen kuin ensimmäisen vaiheen rakentaminen alkaa ja osa ostoskeskuksesta puretaan sen tieltä pois, tontin voimassa olevaa maanvuokrasopimusta on muutettava vuokra-alueen osalta. Tuossa yhteydessä maanvuokrasopimuksen vuokraa voitaisiin samalla tarkistaa niin, että se määräytyisi vielä purkamatta olevan ostoskeskusosan toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Hakemuksessa ei ole esitetty selvitystä, että vuokra-alueen käyttömahdollisuudet olisivat heikentyneet, eikä vuokran tarkistamiseen ole perusteita myöskään maanvuokralain säännösten perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti



§ 513

Toimitilatontin varauksen jatkaminen Hellsten Hotel Group AB:lle hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20815/2)

HEL 2014-014513 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 22

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Hellsten Hotel Group AB:lle varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2 varausaikaa 31.12.2016 saakka hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Tontille on haettava varauspäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut viimeistään 31.8.2016 mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

2

Muilta osin noudatetaan entisiä, kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksen 3.7.2014 (174 §) mukaisia varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



Länsisatamaprojektit

täytäntöönpano
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hellsten Hotel Group AB:lle on varattu Länsisataman Jätkäsaaresta toimitilatontti (KTY) 20815/2 hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2015 saakka.

Varauksensaaja on tontin varauspäätöksen jälkeen jatkanut suunnittelutyötä keskittyen lähinnä tontin ja muiden korttelin 20815 tonttien toiminnalliseen ja rakenteelliseen yhteensovittamiseen, ja em. asioista on sovittu korttelin 20815 tontteja koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa. Edelleen varauksensaaja on syksyllä 2015 jättänyt kaupunkisuunnitteluvirastoon hakemuksen tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta hotelli- ja asuntorakentamisen mahdollistamiseksi. Varauksensaajan tarkoituksena on käynnistää varsinainen toteutus suunnittelu edellä mainitun poikkeamispäätöksen tultua lainvoimaiseksi, jolloin tavoitteena on hankkeen toteuttamisen edellyttämän rakennuslupahakemuksen jättäminen kesän 2016 lopulla. Tällöin rakennustyöt voitaisiin aloittaa syksyllä 2016.

Varauksensaajan voidaan katsoa toimineen aktiivisesti sille varatun tontin suunnittelun osalta, joten kiinteistölautakunnalle esitetään varauksen jatkamista vuoden 2016 loppuun saakka kuitenkin ehdolla, että varauspäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennusluvut tulisi hakea viimeistään elokuun 2016 loppuun mennessä.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös, toteutus suunnitelman hyväksyminen ja varauksensaajan hyväksyminen

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Elävän musiikin säätio ELMU rs:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen toimitilarakennusten tontin (KTY) 20815/2 sekä ohjeellisen asuinkerrostalotontin (AK) 20815/3 valtion korkotukemien musiikkialan ammattilaisille suunnattujen vuokra-asuntojen sekä toimitilahankkeen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontti 20815/3 toteutetaan valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.



- KTY-tontille 20815/2 tulee suunnitella ja toteuttaa musiikkialan toimijoille suunnattu toimitilahanke, hotelli tai muu kiinteistölautakunnan hyväksymä hanke, joka vastaa sisällöltään voimassa olevassa kaavassa tontille osoitettua käyttötarkoitusta ja kaavasta ilmeneviä tavoitteita.

Mainittu hanke toteutetaan varauksensaajan ja tämän vastaisuudessa valitseman ja kaupungin hyväksymän yhteistyökumppanin toimesta.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään KTY-tontin 20815/2 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman alustavine tilaohjelmineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi 31.12.2013 mennessä. Varauksensaaja on velvollinen samalla esittämään valitsemansa yhteistyökumppanin kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.

Kiinteistölautakunta päätti 3.4.2014 (184 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisia korttelin 20815 ohjeellisia kaavatontteja 2 ja 3 koskevan Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman liitteineen toteutussuunnitelmassa esitettyä rahoitus- ja hallintamuodon muutosta lukuun ottamatta ja muuten päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Samalla kiinteistölautakunta päätti 3.4.2014 (184 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group AB:n (org. numer 556791-2422) päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 3.7.2014 (174 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group AB:n (org. numer: 556791-2422) seuraavin ehdoin:

1

Tontti 20815/2 on toteutettava yhteistyössä Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n kanssa sen esittämän 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman mukaisesti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

2

Tontin suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian



talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin 20815 muiden tonttien varauksensaajien/toteuttajien kanssa.

3

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa tontille 20815/2 ennen tontin 20815/3 pitkäaikaista vuokraamista, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

5

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin ja varauksensaajan välillä ei saada aikaan tontin lopullista luovutussopimusta.

6

Varauksen voimaantulon edellytyksenä on, että varauksensaaja allekirjoittaa liitteeseen sisältyvän varausehtojen ja Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittaa sen tonttiosastolle.

7

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Kiinteistölautakunnalla on oikeus jatkaa tontinvarausta yhdellä vuodella. Tätä pidemmistä varausaikojen jatkoista päättää kaupunginhallitus.

Varauksen jatkaminen

Kiinteistölautakunta päätti 11.12.2014 (613 §) jatkaa Hellsten Hotel Group AB:lle varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2 varausaikaa 31.12.2015 saakka hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Hakemus

Hellsten Hotel Group AB pyytää 28.10.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta jatkaisi sille Länsisataman Jätkäsaaresta



varatun toimitilatontin (KTY) 20815/2 varausta hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauksensaajan suunnitelmat

Kokonaisuutena arvioiden toteutussuunnitelma ei ole oleellisesti muuttunut 16.12.2013 päivätystä toteutussuunnitelmasta. Hellsten Hotel Group AB:n tavoitteena on toteuttaa Länsisataman Jätkäsaaren tontille 20815/2 hotelli- ja asuntorakentamista yhdistelevä hybridirakennus. Rakennukseen toteutettaisiin neljä hotellihuonekerrosta sekä kahteen kerrokseen ns. uusloft-tyyppisiä vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja. Rakennuksen katutasoon tulisi aulatilojen lisäksi suuri musiikkipainotteinen ravintola. Autopaikat tulitisiin sijoittamaan rakennuksen kellarikerrokseen. Alustavien suunnitelmien mukaan hotellihankkeen kokonaisrakennusoikeus olisi noin 3 400 k-m² ja asuntojen noin 800 k-m².

Hankkeen tilanne

Tontin varauspäätöksen jälkeen varauksensaaja on jatkanut suunnittelutyötä keskittyen aikataulullisista syistä lähinnä tontin ja muiden korttelin 20815 tonttien kellarikerrosten toiminnallisten ja rakenteellisten ratkaisujen haasteelliseen yhteensovittamiseen sekä korttelin yhteispihan toteuttamiseen liittyviin kysymyksiin. Varauksensaaja on käynyt mm. edellä mainituista asioista neuvotteluja muiden korttelin 20815 varauksensaajien kanssa, ja mainituista asioista on sovittu korttelin 20815 tontteja koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa, joka on allekirjoitettu viime heinäkuussa.

Edelleen varauksensaaja on syksyllä 2015 lähettänyt kaupunkisuunnitteluvirastoon hakemuksen tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta hotelli- ja asuntorakentamisen mahdollistamiseksi. Hakemus on tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluviraston käsiteltävänä. Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten (KTY) tontti.

Varauksensaajan tarkoituksena on käynnistää varsinainen toteutussuunnittelu edellä mainitun poikkeamispäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Mikäli lainvoimainen poikkeamispäätös saataisiin loppuvuodesta, on tavoitteena hankkeen toteuttamisen edellyttämän rakennuslupahakemuksen jättäminen kesän 2016 lopulla, jolloin rakennustyöt voitaisiin aloittaa syksyllä 2016.

Asemakaava- ja 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
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



12.11.2015

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella toimitilarakennusten (KTY) tontti 20815/2. Tontille rakennettavan rakennuksen tulee olla enintään 7-kerroksinen, ja kaksi ylintä kerrosta tulee toteuttaa ns. vajaina kerroksina.

KTY-tontin 20815/2 rakennusoikeus on 4 200 k-m². Vähintään 250 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap / 350 k-m² mukaan. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa tontille rakennuksen kellariin rakennettavaan autohalliin.

Tontti 20815/2 on asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti. Tontin osoite on Välimerenkatu 22 ja pinta-ala noin 894 m².

Varauksen jatkamisen perustelut

Esittelijä toteaa, että tontin 20815/2 suunnittelutyö on varauspäätöksen jälkeen edennyt Hellsten Hotel Group AB:n toimesta ja varauksensaaja on edellä kuvatulla tavalla osallistunut mm. korttelin 20815 tonttien suunnitelmien yhteensovittamiseen ja korttelin 20815 tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen.

Esittelijä katsoo kuitenkin, että varauspäätöksen ehtoja on aiheellista tarkistaa niin, että varauksensaajalle asetettaisiin velvoite hakea tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut viimeistään 31.8.2016 mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Tämä on perusteltua ottaen huomioon korttelin 20815 muiden tonttien sujuvaan toteuttamiseen liittyvät näkökohdat sekä niiden rakentamiseen ja käyttöönottoon liittyvät aikataulut. Muilta osin noudatettaisiin aiemmin päätettyjä ehtoja.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että tontin 20815/2 varausta voitaisiin jatkaa 31.12.2016 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



12.11.2015

To/7

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Länsisatamaprojektit

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 613

HEL 2014-014513 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 22

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Hellsten Hotel Group AB:lle varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2 varausaikaa 31.12.2015 saakka hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 514

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Laakeri-Center Oy Ab:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45192/13)

HEL 2015-011815 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, Laippatie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Laakeri-Center Oy Ab:lle (Y-tunnus 0923734-6) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45192 tontin nro 13 (pinta-ala 1 120 m², os. Laippatie 7) 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 962 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 18 355 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 65 % ja 1.1.2017 - 31.12.2017 väliseltä ajalta 75 % sekä 1.1.2018 - 31.12.2018 väliseltä ajalta 85 %. Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2019 alkaen.

Vuokrausperusteena on käytetty asemakaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta 1 600 k-m² ja yksikköhintana on käytetty 12 euroa/k-m² (ind. 100). Lisäksi perusvuokraan on laskettu tontilla 45189/1 sijaitsevat autopaikat 1 kpl x 1,51 euroa = 1,51 euroa.

(T1145-168)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



12.11.2015

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Laakeri-Center Oy Ab pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 45192/13 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45192/13 on vuokrattu Laakeri-Center Oy Ab:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 451,93 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 6 401,16 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45192/13 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 28.11.2001 hyväksymän ja 18.1.2002 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10893 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-1).

Tontin pinta-ala on 1 120 m² ja sen rakennusoikeus 1 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,25.

Tontilla sijaitsee 1 375 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.



Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista on 1 kpl (autopaikka nro 15) osoitettu LPA-tontille 45189/1 (Klk 17.8. 2004, § 411).

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45192/13 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Autopaikoista peritään kiinteistölautakunnan päätöksen 17.8.2004 (§ 411) mukaisesti 1,55 euroa/autopaikka (ind. 100).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
	1 600	12	229	960	18 317
autopaikat	kpl	e/kpl			
	1	1,55		2	38
Yhteensä				962	18 355

Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä ensimmäisen kalenterivuoden ajalta 65 %, toisen kalenterivuoden ajalta 75 % ja kolmannen kalenterivuoden ajalta 85 %, jolloin 1.1.2019 alkaen vuosivuokra perittäisiin täysimääräisenä. Tätä voidaan esittelijän mielestä pitää perusteltuna, koska vuosivuokran nousu yli kaksinkertaiseksi nykyvuokraan verrattuna tämänhetkinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen on kohtuutonta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 515

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Pitäjänmäeltä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Takkatie 13:lle (Pitäjänmäki, tontti 46037/12)

HEL 2015-010604 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Takkatie 13:lle (Y-tunnus 0122387-1) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46037 tontin nro 12 (os. Takkatie 13, pinta-ala 2 310 m²) 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 832 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 15 875 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 70 % ja 1.1.2017 - 31.12.2017 väliseltä ajalta 85 %. Vuokra peritään 1.1.2018 alkaen täysimääräisenä.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaavaa rakennusoikeutta sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m². Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua $e=0,6$ vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

(T1146-238)



12.11.2015

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakija on pyytänyt, että tontin 46037/12 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 46037/12 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 419 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 8 002,90 euroa.

Asemakaava- ja tonttiedot

Tontti 46037/12 kuuluu voimassa olevan, sisäasiainministeriön 11.7.1979 vahvistaman asemakaavan nro 8065 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 2 310 m² ja sen rakennusoikeus 2 310 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla on 430 m²:n suuruinen teollisuusrakennus.



Nyt puheena oleva tontti sijaitsee Pitäjänmäellä ns. Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueella, jossa pääosin maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa. Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue tultaisiin edelleen osoittamaan työpaikka-alueeksi, eikä vuokrasopimusten uusimiselle näin ole estettä.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontin 46037/12 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2030 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeutta. Pitäjänmäen ns. Takkatien ja Arinatien alueella on käytetty vuokranmääräytymisperusteena e=0,60 vastaavaa tonttitehokkuuslukua, mikäli tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaava rakennusoikeus. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on suurempi kuin tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaava rakennusoikeus, käytetään vuokranmääräytymisperusteena toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
1 386	12	229	832	15 875

Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä ensimmäisen kalenterivuoden ajalta 70 % ja toisen kalenterivuoden ajalta 85 %, jolloin 1.1.2018 alkaen vuosivuokra perittäisiin täysimääräisenä. Tätä voidaan esittelijän mielestä pitää perusteltuna, koska vuosivuokran nousu noin kaksinkertaiseksi nykyvuokraan verrattuna tämänhetkinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen on kohtuutonta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



12.11.2015

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 477

HEL 2015-010604 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

29.10.2015 Poistettiin

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



§ 516

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Fida International ry:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/39)

HEL 2015-011729 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, Tulppatie 20

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Fida International ry:lle (Y-0280613-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45191 tontin nro 39 (pinta-ala 2 240 m², os. Tulppatie 20) 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ja autopaikoitusalueen kartan (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 001 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 38 180 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 65 % ja 1.1.2017 - 31.12.2017 väliseltä ajalta 75 % sekä 1.1.2018 - 31.12.2018 väliseltä ajalta 85 %. Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2019 alkaen.

Vuokrausperusteena on käytetty toteutunutta rakennusoikeutta 3 303 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m². Lisäksi perusvuokraan on laskettu tontilla 45190/14 sijaitsevat autopaikat 14 kpl x 1,35 euroa = 19 euroa.

(T1145-167)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian vireille tulo

Fida International ry pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 45191/39 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45191/39 on vuokrattu Fida International ry:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 874,41 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 13 387,48 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45191/39 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 28.11.2001 hyväksymän ja 18.1.2002 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10893 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-1).

Tontin pinta-ala on 2 240 m² ja sen rakennusoikeus 3 200 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,43.

Tontilla sijaitsee 3 303 k-m²:n suuruinen kauppavarastorakennus.



Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista on 14 kpl (autopaikat nrot 45-58) osoitettu LPA-tontille 45190/14 (Klk 17.8. 2004, § 411).

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45191/39 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta, koska se ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1908). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Autopaikoista peritään kiinteistölautakunnan päätöksen 17.8.2004 (§ 411) mukaisesti 1,35 euroa/autopaikka (ind. 100).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
	3 303	12	229	1 982	37 817
autopaikat	kpl	e/kpl			
	14	1,35		19	363
Yhteensä				2 001	38 180

Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä ensimmäisen kalenterivuoden ajalta 65 %, toisen kalenterivuoden ajalta 75 % ja kolmannen kalenterivuoden ajalta 85 %, jolloin 1.1.2019 alkaen vuosivuokra perittäisiin täysimääräisenä. Tätä voidaan esittelijän mielestä pitää perusteltuna, koska vuosivuokran nousu yli kaksinkertaiseksi nykyvuokraan verrattuna tämänhetkinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen on kohtuutonta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



12.11.2015

To/10

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 517

Asuntotontin myyminen FIM Tonttirahasto I Ky:lle (Viikki, Viikinmäki, tontti 36118/1)

HEL 2015-011746 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 103/679 499, Ristiretkeläistenkatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle (Y-tunnus 2682966-9) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36118 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-36-118-1, pinta-ala noin 2 502 m², osoite Ristiretkeläistenkatu 1) 722 205,00 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.2.2016, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 29.2.2016 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.3.2016 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

2

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa liitteenä olevaan kauppakirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio
- 3 Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n lausunto
- 4 Selvitys koskien tonteille 36118/1 ja 4 toteuttavien rakennusten E-lukuja
- 5 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Toteuttaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kv/Ha	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kv/Kmo	Liite 1 Liite 2
Kv/To	Liite 1 Liite 2
Projekti	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Muut otteidensaajat	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Tontti 36118/1 on ollut haettavana jatkuvassa tonttihaussa kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla 21.11.2013 - 23.11.2014. Kiinteistölautakunta päätti 11.12.2014 (§ 617) jatkuvan tonttihaun perusteella varata em. tontin OptimiKodit Oy:lle (Y-tunnus 2405433-7) vapaarahoitteisten omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka. Varausehtojen mukaan tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti OptimiKodit Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2015 - 30.11.2015 (kiinteistöviraston tonttiosaston asuntonttitoimiston toimistopäällikkö 5.6.2015, § 156). Asuntonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 29.9.2015 (§ 270) muuttaa edellä mainittua tontin 36118/1 lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokralainen voi omalla vastuullaan aloittaa tontilla maanrakennustyöt 1.10.2015 alkaen.

Nyt tehtävällä kaupalla tontti on tarkoitus myydä OptimiKodit Oy:n nimeämälle ostajalle (FIM Tonttirahasto I Ky) tontin varauspäätöksen tarkoittamalla tavalla ja sen mukaisin sekä muutoin neuvotelluin ehdoin. OptimiKodit Oy toteuttajana vastaa kauppakirjan rakentamista/toteuttamista koskevista velvoitteista.

Muutoin perustelut ovat liitteenä nro 2 olevan muistion mukaiset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio
- 3 Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n lausunto
- 4 Selvitys koskien tonteille 36118/1 ja 4 toteuttavien rakennusten E-lukuja
- 5 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1



	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Toteuttaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kv/Ha	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kv/Kmo	Liite 1
	Liite 2
Kv/To	Liite 1
	Liite 2
Projekti	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Muut otteidensaajat	Liite 1
	Liite 2



§ 518

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määräämiseksi eräille yhteiskoulutonteille sekä lautakunnan vuokrauspäätöksen täydentäminen (Laakso 18625/3, Oulunkylä 28221/3, Haaga 29135/1, Kulosaari 42052/4, Herttoniemi 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan 31.12.2045 saakka vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrauserustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle (Y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

(L1118-1)



2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

(L1128-46)

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

(L1129-44)

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

(L1142-3)

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

(L1143-58)

Edellä mainituin tavoin määräytyvästä maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.



B

Kiinteistölautakunta päättää lisätä 1.10.2015 (421 §) päättämiinsä em. tonttien vuokrasopimuksiin ehdon, että niiden maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen tontit toimivaltansa puitteissa 30 vuodeksi eli ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokralaisille päätösesityksessä mainituin vuokrausperustein. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että uudet vuokrasopimukset vuokrasopimusten jatkoneuvotteluissa sovitun mukaisesti tehtäisiin 50 vuodeksi eli 31.12.2065 saakka.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokrasopimusten vuokriin esitetään siirtymäkauden pehennystä.

Esittelijän perustelut

Nykyiset vuokrasopimukset

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.



Koulujen vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokralaisilla on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle koulutarkoituksiin ja tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulukäytössä.

Siirtyminen käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään

Kaupunginhallitus päätti 9.4.1996, että maan ja huonetilojen vuokrauksissa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään.

Edelleen kaupunginhallitus päätti 17.2.1997 kehottaa hallintokuntia, joiden toimialaan kuuluu ao. toiminnan edellytysten turvaaminen, huomioimaan yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa taloussuunnitelmissaan avustusten myöntäminen niille kaupungin vuokratontilla toimiville vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea mutta joiden toimintaa ei enää maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tueta maanvuokra-alennuksilla.

Uudet vuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen po. koulutontit vuokralaisille toimivaltansa puitteissa 30 vuoden vuokrasopimuksilla. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Tonttien vuokrat määriteltiin seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

$(7\,707 \times 17 \times 5\%) \times 19,02$

$(6\,557 \times 13 \times 5\%) \times 19,02$

$(5\,462 \times 14 \times 5\%) \times 19,02$

$(6\,466 \times 19 \times 5\%) \times 19,02$

$(5\,205 \times 15 \times 5\%) \times 19,02$

Koska tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa, kaupungin ylimpien toimielinten päätösten ja kehotusten mukaisesti, tulee siirtyä käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään, tonttien vuokrat määriteltiin yleisten rakennusten tonttien kohtuulliselle käyväälle tasolle.



Sopimusten vuokraehtoihin ei enää sisällytetty mainintaa vuokran perimättä jättämisestä tontin koulukäytön ajalta, vaan tonteista peritään normaalisti vuokraa.

Vuokrasopimusten uudistamisneuvotteluissa koulujen edustajat esittivät, että olisi tarkoituksenmukaista koulujen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja maanvuokratkustannusten kohtuullistamiseksi pitkällä aikavälillä, että tontit vuokrattaisiin 50 vuodeksi. Tähän perustuen lautakunta totesi, että lautakunta tulee tekemään lähiaikoina esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi 50 vuoden mittaisiksi.

Esitys vuokrausperusteiksi

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät em. vuokrat on määritelty perustuen kaupunginvaltuuston 12.2.1997 ja kaupunginhallituksen 9.4.1996 ja 17.2.1997 tekemiin päätöksiin, joiden mukaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään. Niille vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea, ei anneta enää maanvuokraan alennuksia, vaan toimintaa tuetaan kaupungin avustuksin. Siten vuokralaisten esittämät koulutoiminnan edellytysten turvaamiseen liittyvät seikat tulisi huomioida opetusviraston toimesta valmisteltavien kaupunginhallituksen avustuspäätösten yhteydessä.

Lautakunta on em. vuokrasopimuksia uudistettaessa määritellyt vuokrat käyttäen perusteena koulutontin sijaintipaikan uusimisajankohtana tiedossa olevaa kohtuullista käypää rakennusoikeuden arvoa ja huomioiden taustalla olevan vanhan maanvuokrasopimuksen. Määrittelyssä on pyritty maltilliseen hinnoitteluun.

Yleisten rakennusten tonttien, kuten koulutonttien (YO), kerrosneliömetrihinnat ovat yleisesti hyväksytyjen arviointiperiaatteiden mukaan noin puolet sijaintipaikan asuntotonttien keskimääräisestä käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on viime vuosina hankkinut asuntotonttien vuokrasopimusten uudistamisten yhteydessä vuokrien määrittelyä varten ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoja eri alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Näitä yksikköhintoja on käytetty apuna em. koulutonttien vuokrien määrittelyssä.

Lautakunnan em. vuokrien määrittelyssä käyttämät koulutonttien yksikköhinnat 247 euroa/k-m² - 361 euroa/k-m² alittavat selvästi kaikilla alueilla yleisten rakennusten arviointiohjeen mukaan määräytyvän



yksikköhinnan puolet alueen asuntotontin käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Vuokria määriteltäessä on poikkeuksellisesti tontin kerrosalamääränä käytetty tontille rakennettua eli toteutunutta rakennusoikeutta pääsäännön mukaisen asemakaavan mukaisen kerrosalan sijasta. Tämä on perusteltua silloin, kun toteutettu kerrosala on jäänyt selkeästi alle asemakaavan salliman rakennusoikeuden ja lisärakentamiselle asemakaavan mukaisesti ei ole ollut tarvetta tai käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto on tonttiolosuhteet huomioiden kohtuuttoman kallista.

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät vuokrasopimukset ja niiden vuokrausperusteet on määritelty edellä olevien päätösten, periaatteiden ja perusteiden mukaisesti sekä huomioiden, että lautakunta tulee tekemään kaupunginhallitukselle tämän esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi vastaavin perustein 50 vuoden mittaisiksi.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokriin esitetään kuitenkin siirtymäkauden pehmennystä. Uudelle maanvuokralle annettaisiin ensimmäiselle vuodelle 50 %:n alennus, seuraavalle 40 %:n ja sitä seuraavalle 30 %:n jne. siten, että uusi vuokra tulisi täysimääräisenä voimaan vasta viiden vuoden kuluttua. Kyseinen ehto sisällytettäisiin myös lautakunnan päättämiin sopimuksiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokralaisten kirje
- 2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Vuokralaiset päätöskohdasta A

Hallintokunnat
Vuokralaiset päätöskohdasta B

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 421

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi:

A

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y.:lle (Y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden, sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (liite nro 1).

(L2118-7)

B

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden, sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (liite nro 2).



(L2128-24)

C

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontin nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden, sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (liite nro 3).

(L2129-124)

D

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontin nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden, sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (liite nro 4).

(L2142-3)

E

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontin nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden, sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (liite nro 5).

(L2143-11)

Käsittely

01.10.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Vastaehdotus:

Timo Tossavainen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen A, B, C, D ja E kohtia muutetaan siten, että tonttien vuokriin liittyy kymmenen vuoden siirtymäaika, joka helpottaa sopeutumista uuteen vuokratason. Siirtymäajalla uutta vuokraa



peritään porrasteisesti. Ensimmäisenä vuonna maanvuokraa peritään 50 prosenttia ja seuraavina vuosina viiden prosenttiyksikön lisäyksiin.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

17.09.2015 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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



§ 519

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi K Oy Lastenodinkatu 5:n kanssa poikkeamispäätökseen liittyen (Kamppi, tontti 4164/5)

HEL 2015-012037 T 10 04 01

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 164 tontin nro 5 omistajan K Oy Lastenodinkatu 5:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA104-12)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 2 Sopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Hakemus on selostettu liitteenä nro 1 olevassa kaupunkisuunnitteluviraston 22.9.2015 päivätyssä lausunnossa kaupunginhallitukselle.

Hakemus koskee liike- ja toimistorakennuksen pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön toisesta kerroksesta ylöspäin siten, että toimistotilaa muutetaan asumiskäyttöön 5 022 k-m². Ensimmäisen kerroksen liiketilat pidetään lähes ennallaan. Tontin asemakaavan mukainen kerrosala ylittyy 295 k-m² (5,0 %).

Hakijan mukaan rakennuksen runko mahdollistaa hyvin asuntojen sijoittamisen; nauhaikkunat tekevät tiloista valoisia ja ikkunoista avautuvat avarat näkymät joka suuntaan. Autokellariin mahtuvat kaikki asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat, ja isolle, valoisalle ja suojaiselle piha-alueelle saadaan toteutettua oleskelupaikat niin lapsille kuin aikuisillekin. Samalla näkymät korttelin sisäpihalle paranevat kaikista ympärillä olevista asunnoista.

Tontinomistajan kanssa on neuvoteltu liitteenä nro 2 oleva sopimus maankäyttö- ja rakennuslain 12a -luvun periaatteita noudattaen. Sen mukaan tontinomistaja maksaa kaupungille 934 000 euroa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 2 Sopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto



§ 520

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osakemerkintäsopimusten periaatteiden ja osakkeiden merkintämaksujen hyväksyminen

HEL 2015-012035 T 10 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) uudella asunto- ja toimitila-alueella noudatettaviksi seuraavat Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2509726-7) osakkeiden merkintämaksut:

Jätkäsaarenkallion alueella sijaitsevan äänioikeudettoman autopaikkaosakkeen merkintähinnaksi vahvistetaan 46 370,00 euroa. Merkintähintaa korotetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen 2 %:lla.

Jätkäsaarenkallion alueella sijaitsevan äänioikeudettoman väestönsuojapaikkaosakkeen merkintähinnaksi vahvistetaan 2 000,00 euroa. Merkintähintaa korotetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen 2 %:lla.

Lisäksi lautakunta päätti osaltaan hyväksyä liitteenä nro 1 olevan osakkeiden merkintäsopimusmallin käytettäväksi Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n sekä Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitokseen autopaikkoja ja väestönsuojapaikkoja sijoittavien B ja C -osakkeiden omistajiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten välillä.

Edelleen lautakunta päätti osaltaan oikeuttaa Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n tekemään edellä mainittuun sopimusluonnokseen mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Lopuksi lautakunta päätti osaltaan oikeuttaa Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n tekemään edellä esitettyihin hintoihin yhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen toteuttamiseksi mahdollisesti vaadittavia tarkistuksia.

Käsittely

Esteelliset: Sami Haapanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, avustava kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438



12.11.2015

kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Merkintäsopimusluonnos
- 2 Yhtiöjärjestyksen muutosluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2

Kaupunginkanslia
Kv/To

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (783 §) perustaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab). Kaikki ne alueen asuin- ja toimitilakiinteistöt, joiden velvoiteautopaikkoja ja väestönsuojapaikkoja sijoitetaan yhtiön omistamiin pysäköintilaitoksiin, ovat velvollisia merkitsemään yhtiön osakkeita.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osakemerkintäsopimusten periaatteet ja osakemerkintämaksut.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2013 (21 §) myöntää kaupungin omavelkaisen takauksen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen ja väestönsuojapaikkojen rakentamiseen saamien enintään 40 000 000 euron suuruisen lainojen, niiden korkojen ja mahdollisten perimiskulujen maksamisen vakuudeksi ilman vakuutta.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on käynnistänyt Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen rakentamishankkeen. Yhtiön toiminta laajenee Jätkäsaaren rakentamisen edetessä koskemaan eri



kaava-alueille rakennettavia yhteispysäköintilaitoksia. Yhtiön ensimmäisen investointivaiheen muodostaa Jätkäsaarenkallion alueelle rakennettava noin 900 autopaikan ja noin 9 000 väestönsuojapaikan kallionpysäköintilaitos. Yhtiön toiminta tulee jatkossa käsittämään myös Saukonlaiturin ja Atlantinkaaren alueelliset pysäköintilaitokset sekä mahdollisesti näihin liittyviä muita tiloja. Lisäksi yhtiön toiminta voi tulevaisuudessa käsittää myös muita alueellisia pysäköintilaitoksia ja väestönsuojia sekä näihin liittyviä muita tiloja. Näiden hankkeiden toteuttaminen järjestetään perustuen eri osakesarjoihin tai muulla vastaavalla tavalla siten, että uusien hankkeiden rahoituksen erillisyyss saadaan turvattua.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy esittää 25.9.2015 päivätyllä kirjelmällään, että kiinteistölautakunta hyväksyisi osaltaan Jätkäsaarenkallion alueelle sijoitettavien autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen äänioikeudettomien B ja C -osakkeiden merkintähinnat sekä Jätkäsaaren Pysäköintiyhtiö Oy:n ja sen osakkeenomistajiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten kanssa tehtävää merkintäsovimusta koskevan luonnoksen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Jätkäsaaren alueelle rakennettavan yhteispysäköinnin ja yhteisväestönsuojan toteuttamista varten on perustettu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy (Y-tunnus 2509726-7, jäljempänä myös yhtiö). Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 12.11.2012. Yhtiö on vielä kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Yhtiö toimii omakustanneperiaatteella eikä sen tarkoituksena ole tehdä toiminnallaan voittoa. Yhtiön B ja C -osakkeet tuottavat osakkeenomistajilleen oikeuden hallita yhtä nimeämätöntä osaa yhtiön omistamasta pysäköintilaitoksesta tai väestönsuojasta.

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiössä on useita eri osakesarjoja, jotka tuottavat osakkeenomistajille erilaisia oikeuksia. Yhtiön ainoan äänioikeutetun osakkeen (A-osake) omistaa Helsingin kaupunki.

Äänioikeudeton B-osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. B-osakkeen omistajalla on oikeus käyttää hallitsemaansa pysäköintipaikkaa vain tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin.

Äänioikeudeton C-osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita yhtä Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitoksen yhteydessä sijaitsevaa väestönsuojapaikkaa.



Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön voidaan muodostaa uusia osakesarjoja, joiden muodostamisesta päättää yhtiökokous. Yhtiön tarkoituksena on muodostaa yhtiöjärjestyksen muutoksen myötä yhtiöön pysäköintipaikkoja koskevat osakesarjat B1, B2 ja B3. B1-osake tulisi koskemaan Jätkäsaarenkallion alueelle sijoitettavia pysäköintipaikkoja, B2-osake Saukonlaiturin alueelle sijoitettavia pysäköintipaikkoja ja B3-osake Atlantinkaaren alueelle sijoitettavia pysäköintipaikkoja.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy vastaa pysäköintilaitosten rakennuttamisesta ja kilpailuttaa niiden suunnittelun ja toteutuksen. Yhtiö huolehtii myös pysäköintilaitosten käyttämiseksi tarvittavien operointi- ja kunnossapitopalveluiden hankinnasta erikseen kilpailutetulta palveluntarjoajalta. Helsingin kaupunki vastaa A-osakkeen omistajana rakennuttamisen järjestämisestä ja yhtiön hallinnosta niin kauan kuin Helsingin kaupunki omistaa A-osakkeen.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n hallinto luovutetaan alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöille, kun kaikki Jätkäsaaren tulevat yhteispysäköintilaitokset on toteutettu ja kaupunki on vapautettu mahdollisista takaus- ja muista vastuistaan.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy rahoittaa pysäköintilaitosten toteuttamisesta johtuvat investoinnit osakasyhteisöiltä perittävillä osakemerkintämaksuilla, jotka määräytyvät investointivaihekohtaisesti pysäköintipaikkojen ja väestönsuojapaikkojen toteuttamisesta aiheutuvien todellisten kustannusten mukaisesti. Kukin pysäköintilaitokseen autopaikkoja ja/tai väestönsuojapaikkoja sijoittava kiinteistö/kiinteistönomistaja tai vuokralainen tulee myös yhtiön osakkeenomistajaksi ja on velvollinen merkitsemään yhtiön osakkeita liitteenä nro 1 olevan merkintäsopimusmallin mukaisesti.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy kattaa pysäköintilaitosten hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset osakkeenomistajilta perittävien hoitovastikkein, jotka määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Kustannukset

Investointien etupainotteisuudesta johtuen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on joutunut järjestämään investointikustannusten muodostumisen ja osakemerkintämaksujen kertymisen välisen rahoitusvajeen lainarahoituksella. Lainaon tarvittavien rahalaitoksen hyväksymien vakuuksien puuttumisen vuoksi yhtiölle on myönnetty kaupungin omavelkainen takaus.



Vuonna 2012 tehdyn Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen ja kalliotiloihin sijoitettavasta Staran työtukikohdasta laaditun teknisen hankesuunnitelman mukaan kalliopysäköintilaitoksen kokonaiskustannus ilman ajoyhteyttä on noin 44,4 milj. euroa (alv. 0 %), josta väestönsuojavarustelusta johtuvan lisäkustannuksen osuus on noin 14,5 milj. euroa (alv. 0 %). Staran työtukikohtaa ja pysäköintilaitosta yhteisesti palvelevasta ajotunnelista tulee lisäksi pysäköintiluolan osalle arviolta 9,9 milj. euron kustannus (alv. 0 %).

Esitettyjen perusteiden mukaan laskettuna Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen autopaikan arvonlisäverolliseksi kustannukseksi muodostuu noin 55 000 euroa ja väestönsuojapaikan noin 2 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä mahdollisia rahoituskuluja.

Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen investointikustannukset ovat tarkentuneet suoritettujen urakkakilpailujen ratkettua. Kilpailutuksen jälkeen kalliopysäköintilaitoksen kokonaiskustannus ilman ajoyhteyttä on noin 42.3 milj. euroa (alv. 0 %), josta väestönsuojavarustelusta johtuvan lisäkustannuksen osuus on noin 13,7 milj. euroa (alv. 0 %).

Tarkentuneiden arvioiden mukaan Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen autopaikan arvonlisäverolliseksi kokonaiskustannukseksi muodostuu noin 46 370 euroa ja väestönsuojapaikan noin 2 000 euroa.

Yhtiö toimii yhtiöjärjestyksensä mukaisesti omakustannusperiaatteella. Mikäli kalliopysäköintilaitoksen toisen vaiheen urakan osalta yhtiölle muodostuu ennakkoimattomien lisä- ja muutostöiden johdosta lisäkustannuksia, tulisi yhtiöllä olla mahdollisuus tarkistaa auto- ja väestönsuojapaikkojen hintaa tätä vastaavasti.

Käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten kanssa tehtävä sopimus

Velvoiteautopaikkoja ja väestönsuojapaikkoja yhtiön omistamista pysäköintilaitoksista tarvitsevat asuin- ja toimitilakiinteistöt tulevat yhtiön osakkaiksi. Osakkeiden merkinnän yhteydessä kiinteistöjen kanssa tehdään merkintäsopimus, jossa määritetään muun ohella merkintähinta, maksuaika sekä muut keskeiset liittymisehdot.

Merkintäsopimusluonnos on liitteenä nro 1.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Lisätiedot



12.11.2015

Tuukka Toropainen, avustava kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Merkintäsopimusluonnos
- 2 Yhtiöjärjestyksen muutosluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2

Kaupunginkanslia
Kv/To



§ 521

Huoltoasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Oulunkylä, tontti 28098/1)

HEL 2012-017623 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 498, Siltavoudintie 19a

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa BC Real Estate Oy:lle huoltoasemaa varten vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28098 tontin 1 (pinta-ala 3 056 m², osoite Siltavoudintie 19a) vuokra-aikaa ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2030 muutoin entisin ehdoin.

(H1128-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

BC Real Estate Oy esittää, että yhtiölle vuokratun tontin 28098/1 vuokrasopimusta jatkettaisiin 25 vuodella. Tontilla ollut rakennus paloi vuonna 2010 ja tontille rakennettiin uusi rakennus. Uudisrakennuksen elinkaari on 25 vuotta, joten maanvuokrasopimuksen tulisi vastata rakennuksen elinkaaren pituutta.



Vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu vuonna 1965 huutokaupan perusteella. Vuokrausta on jatkettu viimeksi uudella sopimuksella ajaksi 1.1.2006 - 31.12.2015 (Kik 19.12.1995, 872 §) entisellä vuokralla. Sopimuksen mukainen perusvuosivuokra on 2 337 euroa/vuosi (ind. 100) ja tämän vuoden vuosivuokra on 44 636,70 euroa/vuosi.

Uudisrakennuksen kerrosala on 705 k-m² ja siinä on myymälä/kahvio sekä automaattipesu. Polttoaineen jakelijana toimii maanvuokrasopimuksen mukaisesti Neste.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 5376 (vahv. 24.10.1963) tontti 28098/1 on merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Tontin pinta-ala on 3 056 m² ja rakennusoikeus 1 222 k-m².

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston edustajan mukaan huoltoasematontti on Käskynhaltijantien alueen suunnitteluvyöhykkeellä, mutta estettä sopimuksen jatkamiselle 15 - 20 vuodeksi ei ole.

Vuokra-ajan jatkaminen ja vuokra

Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 1994 julkaiseman jakeluasemaselvityksen mukaan liikepaikka on pysyvä.

Esittelijän mielestä sopimusta voitaisiin jatkaa 15 vuodella normaalin 10 vuoden sijasta, koska rakennus on uusi.

Esitettyjen myyntitietojen ja toteutuneen rakennusoikeuden perusteella vuokraa ei ole tarvetta korottaa, joten sopimusta voidaan jatkaa entisiin ehdoin 31.12.2030 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet



12.11.2015

To/15

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 522

Verkkosaaren kunnostusurakan jätettä sisältävän pilaantuneen maan vastaanoton ja loppusijoituksen puitesopimus

HEL 2015-011434 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Lassila & Tikanoja Oyj:n, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy:n, Suomen Erityisjäte Oy:n ja Ekokem-Palvelu Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön mukaisina.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään puitesopimukset seuraavien vertailuhinnaltaan edullisimpien pilaantuneen maan vastaanottopalveluita tarjoavien yritysten kanssa yhden (1) vuoden ajaksi sopimusten allekirjoituspäivästä alkaen sekä oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään yhden (1) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta. Puitesopimuksen kesto on enintään kaksi (2) vuotta; 1+1.

LUOKKA 1

1. Lassila & Tikanoja Oyj
2. Ekokem-Palvelu Oy
3. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 1, TOC > 6%

1. Ekokem-Palvelu Oy
2. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 2

1. Ekokem-Palvelu Oy
2. Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
3. Lassila & Tikanoja Oyj

LUOKKA 2, TOC > 10 %

1. Lassila & Tikanoja Oyj
2. Ekokem-Palvelu Oy
3. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 3

1. Ekokem-Palvelu Oy (Hausjärvi)



12.11.2015

2. Ekokem-Palvelu Oy (Salo)
3. Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy

LUOKKA 3, TOC > 10 %

1. Ekokem-Palvelu Oy (Hausjärvi)
2. Ekokem-Palvelu Oy (Salo)
3. Suomen Erityisjäte Oy

Puitesopimus on määräaikainen. Sopimus voidaan allekirjoittaa, kun yleisten töiden lautakunnan päätös 3.11.2015 Verkkosaaren eteläosan maaperän kunnostusurakan urakoitsijan valinnasta on lainvoimainen. Sopimus alkaa, kun sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu.

Puitesopimuksella tilattavien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnalisäverottomana yhteensä neljä miljoonaa (4 000 000) euroa. Arvoon on laskettu mukaan myös mahdollisesti käyttöönotettava yksi (1) optiovuosi.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tilaamaan em. toiminnanharjoittajilta Verkkosaaren kunnostusurakan jätettä sisältävän pilaantuneen maan vastaanotto- ja loppusijoituspalveluja seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Eri luokkiin kuuluvien maamassojen ensisijaiseksi vastaanotto paikaksi valitaan vertailuhinnaltaan halvimman hinnan antanut paikka. Mikäli edullisimman vastaanotto paikan kapasiteetti kyseisen maa-aineserän osalta täyttyy kunnostusurakan aikana, toimitetaan jäljellä oleva erä vertailuhinnaltaan toiseksi halvimpaan vastaanotto paikkaan sillä edellytyksellä, että paikalla on kapasiteettia ottaa ko. maa-aines vastaan. Mikäli toiseksi halvimmalla vastaanotto paikan kapasiteetti täyttyy, sijoitetaan maa-aines kolmanneksi edullisimpaan vastaanotto paikkaan sillä edellytyksellä, että paikalla on kapasiteettia ottaa maa-aineserä vastaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö 17.6.2015
- 2 Avauspöytäkirja 17.8.2015



Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet
päätöskohdista A ja B

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kv/To

Tarjouksen jättäneet
päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kalasadaman Verkkosaaren eteläosassa korttelin 10600 ja tulevan Verkkosaaren kanavan alueen maaperä on sekalaista täyttömaata, joka sisältää erilaisia haitta-aineita ja sen lisäksi jätejakeita. Alue kunnostetaan talvella 2015 - 2016. Kunnostettavan alueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria ja kokonaistilavuus noin 38 000 m³ ktr. Kunnostustyössä poistetaan haitta-aineita ja jätejakeita sisältävä täyttö saven pintaan saakka ja pilaantuneet maat ja jätteet kuljetetaan luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Verkkosaaren kunnostusurakassa kaivettavista materiaaleista osa sijoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston pilaantuneen maan ym. materiaalin vastaanoton puitesopimuksen mukaan edullisimpaan vastaanottoaikaan. Puitesopimuksessa ei kuitenkaan ole hintoja merkittäviä määriä jätettä sisältävälle pilaantuneelle maalle, jonka orgaanisen hiilen pitoisuudet ovat korkeat. Tämän vuoksi ko. maamassojen loppusijoittamisesta on järjestetty erillinen tarjouskilpailu. Arvioitu kokonaismassamäärä tämän sopimuksen puitteissa on 40 000 t.

Tarjouskysely

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyysi tarjoukset Verkkosaaren kunnostusurakan jätettä sisältävän pilaantuneen maan vastaanotosta



yhden vuoden ajaksi sopimuksen allekirjoittamisesta. Lisäksi sopimusta on mahdollista jatkaa yhdellä optiovuodella, mikäli Verkkosaaren kunnostusurakan valmistuminen jostakin syystä viivästyy. Tarjouskilpailu suoritettiin hankintalain mukaisena avoimena hankintamenettelyinä. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta, josta on julkaistu hankintailmoitus 18.6.2015 Internet-osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Yksikköhintoihin tuli sisällyttää kaikki eri laatuisten massojen vastaanottoon ja loppusijoitukseen liittyvät kustannukset. Alkaen hintoja ei hyväksyty, vaan tarjoajan tuli esittää kullekin tarjoamalleen massalaadulle yksiselitteinen hinta. Tarjoaja sai antaa osatarjouksen vastaanottopaikkansa kapasiteetin ja lupaehtojen mukaisesti. Tarjouksessa tuli esittää myös mahdollinen yksikköhinta euroa/kuorma massan vaakaukselle vastaanottokohteessa.

Saadut tarjoukset ja niiden arviointi

Tarjouspyyntöön vastasi määräaikaan 14.8.2015 mennessä yhteensä neljä (4) tarjoajaa. Tarjouksia ei saapunut myöhässä. Tarjoajat:

1. Ekokem-Palvelu Oy
2. Lassila & Tikanoja Oyj
3. Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
4. Suomen Erityisjäte Oy.

Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on tarkastanut puitesopimusjärjestelyyn esitettävien yritysten tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:n mukaan tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat veloitteet ja todistukset sekä todennut niiden olevan hyväksyttäviä.

Kunkin tarjouspyynnössä esitetyn jätejakeen osalta tehdyssä tarkastelussa otettiin huomioon tarjouspyynnön mukaisesti tarjouksessa ilmoitetut yksikköhinnat ja vaakamaksu sekä kuljetuskustannukset kohteesta vastaanottopaikkaan. Kuljetuskustannukset määritettiin kunnostuskohteeseen urakkakilpailulla valitun urakoitsijan antamien kuljetushintojen perusteella. Verkkosaaren eteläosan maaperän kunnostusurakan urakoitsijan valinta on hyväksytty yleisten töiden lautakunnassa 3.11.2015. Kunkin tarjottavan jakeen osalta esitetään sopimuskumppaniksi kolmea vertailuhinnaltaan halvinta vastaanottopaikkaa, paitsi Luokan 1 maamassoille, joiden TOC-pitoisuus on > 6 %. Ko. massaerälle saatiin vain kaksi tarjousta.



Arvioinnin perusteella esitetään tehtäviksi puitesopimukset seuraavien yritysten kanssa:

LUOKKA 1

1. Lassila & Tikanoja Oyj
2. Ekokem-Palvelu Oy
3. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 1, TOC > 6%

1. Ekokem-Palvelu Oy
2. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 2

1. Ekokem-Palvelu Oy
2. Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
3. Lassila & Tikanoja Oyj

LUOKKA 2, TOC > 10 %

1. Lassila & Tikanoja Oyj
2. Ekokem-Palvelu Oy
3. Suomen Erityisjäte Oy

LUOKKA 3

1. Ekokem-Palvelu Oy (Hausjärvi)
2. Ekokem-Palvelu Oy (Salo)
3. Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy

LUOKKA 3, TOC > 10 %

1. Ekokem-Palvelu Oy (Hausjärvi)
2. Ekokem-Palvelu Oy (Salo)
3. Suomen Erityisjäte Oy.

Vastaanottajien valinta

Kunkin maa-aineserän osalta ko. luokkaan kuuluvan maamassan ensisijaiseksi vastaanotto paikaksi valitaan vertailuhinnaltaan halvimman hinnan antanut paikka. Mikäli edullisimman vastaanotto paikan kapasiteetti kyseisen erän osalta täyttyy kunnostusurakan aikana, toimitetaan jäljellä oleva maa-aines vertailuhinnaltaan toiseksi halvimpaan vastaanotto paikkaan sillä edellytyksellä, että paikalla on kapasiteettia ottaa ko. materiaali vastaan. Mikäli toiseksi halvimmalla vastaanotto paikan kapasiteetti täyttyy, sijoitetaan maa-aineserä kolmanneksi edullisimpaan vastaanotto paikkaan sillä edellytyksellä, että paikalla on kapasiteettia ottaa erä vastaan.



Esittelijä pitää edellä esitettyä tarjousten arviointia ja sen perusteella tehtyä puitesopimusvastaanottajien valintaa perusteltuina ja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisena.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö 17.6.2015
- 2 Avauspöytäkirja 17.8.2015

Oheismateriaali

- 1 Hintataulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet
päätöskohdista A ja B

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Kv/To

Tarjouksen jättäneet
päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano



§ 523

**Sörnäisten kortteleiden 10600 - 10602 maaperän puhdistamiseen
liittyvien töiden tilaaminen**

HEL 2015-011933 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Sörnäisten kortteleiden 10600 - 10602 sekä niitä ympäröivien katualueiden ja Verkkosaarenkanavan pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt seuraavasti:

- tutkimukset, lisäsuunnittelun ja valvonnan puitesopimusten mukaan kokonaistaloudellisesti edullisimmalta yritykseltä,
- kunnostamisen rakennuttamisen rakennusvirastolta tai työn toteuttamisen kaupungin virastolta tai laitokselta,
- analyysit kaupungin puitesopimuslaboratoriolta tai erikoistapauksissa konsultin kilpailuttamalta laboratoriolta,
- alueen rakentamisen yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet kyseisen rakennustyön tekevältä yritykseltä,
- pilaantuneiden maiden vastaanotot puitesopimuksen mukaisilta yrittäjiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrittäjiltä tai Helsingin kaupungin Staralta,
- pilaantuneen maan välivarastoinnin ja muut välivarastoalueella tarvittavat esikäsittelytoimenpiteet Helsingin kaupungin Staralta,
- pilaantuneen veden käsittelypalvelun hankinnat hankintalain ja Helsingin kaupungin hankintakäsikirjan toimintaperiaatteiden mukaan kilpailutettavilta edullisimman laitteiston tarjoavilta yrityksiltä ja
- jätevedenpuhdistamolle johdettavien vesien vastaanoton Helsingin seudun ympäristöpalveluilta

siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 8 miljoonaa euroa (alv. 0 %) sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää rahoituksen hankkeelle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225



satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kortteleiden 10600-10602 kunnostuksen kustannusarvio 0151103

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kv/tonttiosasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadaman Verkkosaaren eteläosan rannan asemakaava-alueelle on kaavoitettu rakennusoikeutta yhteensä 88 800 k-m², joista asuinkerrosalaa on 58 600 k-m². Täyttömaan laadusta johtuen alueen maaperä on pilaantunut orgaanisilla sekä epäorgaanisilla haitta-aineilla. Kaava-alueen pohjoisosassa on maaperässä haitta-aineiden lisäksi jätteen sekaista täyttömateriaalia. Alueen rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tulee alueella tehdä pilaantuneen maan kunnostustöitä esirakentamisen ja varsinaisen rakentamisen yhteydessä. Ensimmäinen pilaantuneen maan kunnostusurakka käynnistyy loppuvuodesta 2015 ja jatkuu arviolta toukokuuhun 2016. Sen jälkeen kunnostus etenee rakentamisen vaatimassa aikataulussa.

Alueen puhdistuksen kustannukset ovat alustavan kustannusarvion mukaan 7,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Työt tilattaisiin vuosisopimusten mukaan kokonaistaloudellisesti edullisimmilta yrityksiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta tai kaupungin virastoilta tai laitoksilta. Muiden rakennustöiden yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet voitaisiin tilata myös kyseisen työn tekevältä yritykseltä.

Hankkeelle haetaan rahoitusta kaupunginhallitukselta maaperän kunnostukseen varatuista määrärahoista.

Esittelijän perustelut

Kortteleiden 10600 - 10602 maaperän pilaantuneisuus



Kalasadaman Verkkosaaren eteläosan asemakaava-alue on pääosin vanhaa sekalaista täyttömaa-aluetta. Pohjoisosassa on todettu voimakkaasti raskasmetalleilla ja orgaanisilla haitta-aineilla pilaantunut täyttöalue, jossa pitoisuudet monessa pisteessä ylittävät vaarallisen jätteen raja-arvot. Alueella on haitta-aineiden lisäksi jätteen sekaista täyttömateriaalia. Eteläosan täytöt ovat pääasiassa kitkamaalajeja, joiden seassa on rakennusjätettä. Täytöissä on paikoin todettu pilaantuneisuutta raskasmetalleilla ja yksittäisiä rakennusjätejakeita, mutta ei pohjoisosan kaltaista jätteen sekaista täyttöä. Orgaanisia haitta-aineita on todettu selvästi vähemmän kuin pohjoisosissa.

Osa rakennuksista perustetaan pohjavesipinnan alapuolelle. Vedenalaista kaivua toteutettaessa alueella joudutaan käsittelemään haitta-ainepitoista vettä siten, että se voidaan joko johtaa mereen tai jätevesiviemäriin.

Kunnostusten toteuttaminen

Verkkosaaren eteläosan ranta-alueen asemakaava-alueen toteutus on käynnistymässä. Asemakaava-alueen maaperä on kunnostettava esirakentamisen tai talojen ja katujen rakentamisen yhteydessä. Kunnostaminen käynnistyy loppuvuodesta 2015 kortteliin 10600, Capellan puistotien pohjoisosan, Verkkosaarenkadun ja Verkkosaaren kanavan alueella olevan voimakkaasti pilaantuneen, jätettä ja haihtuvia yhdisteitä sisältävän maan kunnostuksella. Sen jälkeen kunnostus jatkuu rakentamisen edellyttämässä aikataulussa katu- ja korttelikohtaisesti. Kunnostuksen jälkeen asuntokortteleiden 10600 ja 10601 alueelle rakennetaan asuntoja 58 600 k-m² ja liiketilaa 1 800 k-m². Lisäksi kortteliin 10602 alueelle rakennetaan tulevaisuudessa toimitilaa 30 200 k-m².

Alueen kunnostamiselle on myönnetty lupa Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätöksellä maaperän puhdistamisesta 4.6.2015 (100 §).

Konsultiksi valittaisiin kiinteistöviraston puitesopimusten perusteella kokonaistaloudellisesti edullisin yritys, joka tämänhetkisten puitesopimusten perusteella on Ramboll Finland Oy. Laboratorioanalyysit teetettäisiin puitesopimusten perusteella valitulla kokonaistaloudellisesti edullisimmalla yrityksellä.

Alueen esirakentamisen tai erillisen kunnostusurakan yhteydessä toteutettavan kunnostamisen rakennuttajana toimii rakennusvirasto, joka valitsee kunnostuksen toteuttavan yrityksen kilpailutuksen perusteella. Esirakennusalueen tai kunnostusurakka-alueen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta kiinteistöviraston tonttiosasto tilaisi työn toteuttamisen kaupungin virastolta tai laitokselta.



Kunnostustoimenpiteet tulisi voida tarvittaessa teettää myös muiden rakennustöiden yhteydessä kyseisen rakennustyön tekevällä yrityksellä.

Pilaantuneen veden käsittelypalvelun hankinta toteutetaan hankintalain ja Helsingin kaupungin hankintakäsikirjan toimintaperiaatteiden mukaisesti. Valintaperusteena olisi puhdistettavan veden käsittelyyn soveltuvan laitteiston edullisin hinta. Kilpailutus toteutettaisiin joko erillisenä kilpailutuksena tai puitejärjestelyinä.

Poistettujen massojen vastaanotto tilattaisiin puitesopimusten perusteella edullisimmilta yrittäjiltä, erillisen kilpailun perusteella valittavalta yritykseltä tai Helsingin kaupungin Staralta.

Haitta-ainepitoisia vesiä johdettaisiin Helsingin seudun ympäristöpalvelujen luvalla jätevesiverkostoon. Johdetusta vedestä kiinteistöviraston tonttiosasto maksaisi Helsingin seudun ympäristöpalveluille jätevesimaksut toteutuneiden pumppausmäärien mukaisesti.

Pilaantuneen maan kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset

Ramboll Finland Oy:n 3.11.2015 tekemän kustannusarvion mukaan Sörnäisten kortteleiden 10600 - 10602 sekä ympäröivien katujen ja kanavan maaperän kunnostamisesta aiheutuu kaupungille noin 7,6 miljoonan euron (alv. 0 %) kustannukset.

Hankkeelle haetaan rahoitusta kaupunginhallitukselta alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen varatuista määrärahoista.

Esittelijä pitää seuraavaa tilausmenettelyä tarkoituksenmukaisena ja kaupungin kokonaisedun kannalta hyväksyttävänä. Näin pystytään varmistamaan kortteleiden 10600 - 10602 sekä niitä ympäröivien katualueiden ja kanavan kunnostaminen alueen rakentamisen vaatimassa aikataulussa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kortteleiden 10600-10602 kunnostuksen kustannusarvio 0151103

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kv/tonttiosasto



§ 524

Jakomäen Kauppakeskus Oy:n alivuokralaisen pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen (Suurmetsä, tontti 41219/1)

HEL 2014-008900 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta 113/683 504, Jakomäenkuja 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Jakomäen Kauppakeskus Oy:lle Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41219 tontin nro 1 vuokrasopimuksessa (sopimusnumero 18293) myönnettyä jakelulaitteen pito-oikeutta 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

(L1141-4)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Jakomäen Kauppakeskus Oy pyytää, että yhtiön vuokraamalle tontille myönnettyä polttonesteen jakelulaitteen pitolupaa jatkettaisiin 31.12.2025 saakka entisin ehdoin.

Tontin vuokraustilanne

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

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



12.11.2015

Suurmetsän tontti 41219/1 (Jakomäenkuja 2) on ollut vuokrattuna Jakomäen Kauppakeskus Oy:lle vuodesta 1968 lähtien. Tontti vuokrattiin uudella sopimuksella liiketaloa varten ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2030 (Kik 11.8.1998, 606 §). Tontin tämänhetkinen vuosivuokra on 57 556,90 euroa/v.

Sopimuksen mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Jakelulaitetta koskevan luvan jatkaminen

Lupa jakelulaitteen pitämiseen on myönnetty vuonna 2004 ja se on voimassa 31.12.2015 saakka. Lisävuokrana jakelulaitteen pitämisestä peritään 9 619 euroa/v. Vuokra on määriteltä alun perin vuonna 2004 noin 1/3 arvioidusta polttonesteen myynnistä, koska asema sijaitsee vuokratontilla. Jatkettaessa lupaa ajaksi 1.1.2010 - 31.12.2015 vuokra tarkistettiin indeksillä.

Esittelijän mielestä lupaa voidaan jatkaa normaalin käytännön mukaisesti 5 vuodella 31.12.2020 saakka. Vuokraa ei ole tarvetta korottaa indeksillä, koska se on hieman korkeampi kuin kadun toisella puolella sijaitsevan jakeluaseman vuokra.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 525

Asunto Oy Helsingin Tattarikatu 3:lle tontin 41304/3 jätteistä aiheutuneiden kustannusten korvaaminen (Suurmetsä, Alppikylä, tontti 41304/3)

HEL 2015-012240 T 10 05 00

Kiinteistökartta 131/682 503, Tattarikatu 3

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston korvaamaan tontin 41304/3 vuokralaiselle Asunto Oy Helsingin Tattarikatu 3:lle (Y-tunnus 2687015-1) jätteistä ja pilaantuneesta maasta aiheutuneita ylimääräisiä kustannuksia yhteensä 134 493,61 euroa (alv. 0 %). Korvaus maksetaan vuokralaisen toteutuneista kustannuksista esittämien kuittien perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannuserittely 15.9.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Tonttiosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Osoitteesta Tattarikatu 3 on vuokrattu tontti 41304/3 Asunto Oy Helsingin Tattarikatu 3:lle asuntotarkoituksiin. Rakentamisen yhteydessä alueelta on kaivettu huomattava määrä jätettä ja



jätteensekaista maata sekä poistettu lievästi pilaantuneita massoja. Jätteistä arvioidaan aiheutuvan kohteen rakennushanke huomioon ottaen poikkeuksellisen merkittäviä kustannuksia. Jätteistä aiheutuneet kustannukset esitetään korvattaviksi vuokralaiselle vähennettynä tontin vuosivuokralla, jota voidaan pitää kohtuullisena omavastuusuutena. Lisäksi pilaantuneesta maasta aiheutuneet kustannukset korvataan vuokrasopimuksen mukaisesti. Korvauksen yhteismäärä on 134 493,61 euroa (alv. 0 %). Mikäli tontilla todetaan vielä jätteitä, vastaa niiden poistamisesta ja kaikista jätteistä aiheutuvista kustannuksista vuokralainen.

Esittelijän perustelut

Vuokraus ja alueen tila

Alppikylästä osoitteesta Tattarikatu 3 on vuokrattu tontti 41304/3 Asunto Oy Helsingin Tattarikatu 3:lle (Y-tunnus 2687015-1) asuntotarkoituksiin 16.7.2015 alkaen. Tontin pinta-ala on noin 1 904 m² ja käytetty rakennusoikeus 1 091 k-m². Kohteeseen rakennetaan kaksi asuinrakennusta, joihin tulee yhteensä kahdeksan asuntoa. Kohteen vuosivuokra on 15 809 euroa.

Korttelin 41304 alueella on ollut 1960-luvulla hiekkakuoppa, joka on myöhemmin täytetty. Alue on sen jälkeen metsittynyt. Täytön seassa on todettu savea, kiviä ja jätettä, kuten betonia, rautaa, puuta ja renkaita. Lisäksi alueella on todettu lievästi PCB-pilaantunutta maata sekä kynnyсарvon ylityksiä muita haitta-aineita. Tontin 41304/3 rakentamisen yhteydessä alueelta on poistettu jätettä sisältävää täyttömaata sekä pilaantunutta maata. Kiinteistöosaston tonttiosasto on suorittanut tontilla katselmuksia, ja tonttiosaston konsultti on valvonut pilaantuneen maan puhdistamistoimenpiteet.

Sopimusehdot

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokranantaja maksaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Tämä koskee mm. PCB:llä lievästi pilaantunutta maata.

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen vastaa jätteiden poistamisesta uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Mikäli jätteiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella.



Jätteistä aiheutuneet kustannukset

Tässä hankkeessa jätteistä on aiheutunut huomattavia kustannuksia, joiden korvaamista vuokralainen on esittänyt. Kustannukset muodostuvat pääosin jätettä sisältävien massojen vastaanottomaksuista ja kuljetuskustannuksista. Lisäksi ylimääräisiä kustannuksia on aiheutunut jätteiden erottelusta ja koekuoppien kaivusta. Koekuopat on tehty pilaantumistutkimuksia ja jätteen määrän arviointia varten.

Vuokralaisen mukaan rakennusten perustamistapa on jouduttu jätteiden vuoksi muuttamaan maanvaraisesta perustuksesta paaluperustukseen ja tuulettuvaan alapohjaan. Tästä johtuen tontilla on jouduttu kaivamaan alkuperäistä perustamistasoa syvemmälle. Alkuperäisen perustamistason alapuolisten massojen osalta ylimääräisiksi kustannuksiksi on esitetty myös jätteettömien kaivumaiden vastaanottomaksut sekä kaikki kuljetus- ja lastauskustannukset.

Yhteensä jätteistä ja pilaantuneesta maasta on vuokralaiselle aiheutunut kustannuksia 150 302,61 euroa (alv. 0 %). Tarkempi erittely kustannuksista on esitetty liitteenä. Lisäksi kohteesta on aiheutunut noin 19 218 euroa (alv. 0 %) vastaanottomaksuja, jotka kiinteistövirasto on maksanut suoraan vastaanottoaikoille. Kaupunki on vastannut myös konsultti- ja analyysikustannuksia, jotka kuitenkin kohdistuvat laajemmalle korttelin alueelle.

Kohtuullisuus ja korvauksen suuruus

Kyseessä on pienehkö rakennushanke, jonka rakennusoikeus on 1 091 k-m². Alppikylän asuntojen hintataso on esimerkiksi kantakaupunkiin verrattuna selvästi alhaisempi, mikä on otettava huomioon hankkeiden kannattavuutta ja taloudellista kantokykyä tarkasteltaessa. Jätteistä ja pilaantuneesta maasta on tässä tapauksessa aiheutunut vuokralaiselle 150 302,61 euroa (alv. 0 %) ylimääräisiä kustannuksia, mitä voidaan pitää merkittävänä.

Lähtökohtana on, että vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen mukaisesti jätteistä ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Tässä tapauksessa katsotaan kuitenkin tarkoituksenmukaiseksi soveltaa kohtuullisuusperiaatetta. Kohtuullisuutta arvioitaessa on kustannuksia yleisesti verrattu kohteen vuosivuokraan, mikä vastaa kiinteistöviraston tonttiosaston tavanomaista käytäntöä jätettä sisältävän maan osalta. Tattarikatu 3:n tontin vuosivuokra on 15 809 euroa. Esittelijä pitää myös tässä tapauksessa kohtuullisena, että vuokralainen vastaa jätteistä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista vuosivuokraa vastaavan osuuden osalta. Kaupunki korvaisi siten vuokralaiselle vuosivuokran



ylimenevän osuuden jätteistä ja pilaantuneesta maasta aiheutuneista kustannuksista eli yhteensä 134 493,61 euroa.

Kulujen korvaamista voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon noudatettu käytäntö, alueen sijainti ja olosuhteet sekä rakennushankkeen laajuus.

Mikäli alueella vielä todetaan jätteitä tai niitä joudutaan poistamaan lisää, tällöin vuokralainen vastaa jätteiden poistamisesta ja kaikista niistä aiheutuvista kustannuksista.

Korvaus maksetaan kiinteistölautakunnan käyttöön varatuista määrärahoista, jotka on osoitettu alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, tai alueelle haettavasta kaupunginhallituksen erillismäärärahasta. Korvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen esittää kuitit tai muut vastaavat tositteet syntyneistä kustannuksista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannuserittely 15.9.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tonttiosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 526

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 2. - 12.11.2015 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	26, 27
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	31
Tilakeskuksen päällikkö	72
Tilakeskuksen investointien hankepäällikkö	18 - 20
Tilakeskuksen kiinteistöjen rakennuspäällikkö	9
Tilakeskuksen kiinteistöjen kiinteistöpäällikkö	12
Tilakeskuksen asiakkuuksien hankesuunnittelupäällikkö	42
Tilakeskuksen asiakkuuksien asiakaspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	147 - 152
Tonttiosaston osastopäällikkö	223 - 229
Tonttiosaston yrittäjätoimiston toimistopäällikkö	297 - 306
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	303 - 308, 312 - 3016

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 527

Ilmoitusasia I (eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 7.10.2015)

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 7.10.2015 asioissa
Dnro 4013 ja 4031/4/14.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikeusasiamiehen päätös 7.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on antanut ratkaisut kahdessa kanteluasiassa, jotka koskivat kiinteistöviraston tilakeskuksen toimintaa kuntalaisten asiakirjapyyntöihin vastaamisessa ja julkisuuslain mukaisten määräaikojen noudattamisessa.

Kiinteistölautakunta on antanut kanteluiden johdosta lausunnon eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle päätöksellään 8.1.2015 (4 §).

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Liitteet



1 Oikeusasiamiehen päätös 7.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 528

Ilmoitusasia II (eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 23.10.2015)

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan päätöksen:

- eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 23.10.2015 asiassa
Dnro 4751/4/14.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikeusasiamiehen päätös 23.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on antanut ratkaisun kanteluasiassa, joka koski kiinteistöviraston tilakeskuksen toimintaa kuntalaisen asiakirjapyyntöihin vastaamisessa ja julkisuuslain mukaisten määräaikojen noudattamisessa.

Kiinteistölautakunta on antanut kantelun johdosta lausunnon eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle päätöksellään 8.1.2015 (5 §).

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Teuvo Sarin, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Liitteet



1 Oikeusasiamiehen päätös 23.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.11.2015

Vp/7

§ 529

Viraston tiedotuksia

Päätös

Merkittiin tiedoksi tilakeskuksen päällikön Arto Hiltusen selostus Hietalahden kauppahallia koskevasta tarjouskilpailusta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 530

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.11.2015

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 493, 494, 501, 502 (Päätöskohdista C ja D), 503 (Päätöskohdista C ja D), 504 (Päätöskohdista D ja E), 510, 513, 518, 519, 522 (Päätöskohdista C), 526, 527, 528, 529 ja 530 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 495, 496, 502 (Päätöskohdista A ja B), 503 (Päätöskohdista A), 504 (Päätöskohdista A ja B), 505, 507, 508, 509, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 520, 521, 523, 524 ja 525 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä,



12.11.2015

vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, 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)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

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
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



12.11.2015

Pöytäkirjan 497, 498, 499, 500, 503 (Päätöskohdasta B), 504 (Päätöskohdasta C) ja 522 (Päätöskohdista A ja B) §: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 määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräjän 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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI



12.11.2015

Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin



12.11.2015

sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista 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



12.11.2015

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)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on



12.11.2015

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.

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 506 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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



12.11.2015

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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



12.11.2015

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 97 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



12.11.2015

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jaana Aaltonen

Hanna Sauli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 20.11.2015.