



20.08.2015

Kokousaika 20.08.2015 klo 16:00 - 16:41

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

Läsnä

Jäsenet

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Hakola, Juha       | puheenjohtaja     |
| Hamid, Jasmin      | varapuheenjohtaja |
| Das Bhowmik, Elina |                   |
| Hytti, Antti       | paitsi 352 §      |
| Perälä, Erkki      |                   |
| Pihlaja, Kirsi     |                   |
| Sademies, Olli     |                   |
| Parkkonen, Jouni   | varajäsen         |
| Vierunen, Maarit   | varajäsen         |

Muut

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Rantanen, Tuomas  | kaupunginhallituksen edustaja      |
| Sinnemäki, Anni   | apulaiskaupunginjohtaja            |
| Stauffer, Jaakko  | virastopäällikkö                   |
| Montell, Kristina | vs. osastopäällikkö                |
| Aarnio, Minna     | kiinteistöjen kehittämisspäällikkö |
| Hiltunen, Arto    | tilakeskuksen päällikkö            |
| Tuuttila, Juhani  | osastopäällikkö                    |
| Kuusi, Virve      | vs. viestintäpäällikkö             |
| Mäkituomas, Laura | lakimies                           |
| Sario, Marja      | taloussuunnittelija                |
|                   | asiantuntija                       |
|                   | 337 §, klo 16:06 - 16:17           |

Puheenjohtaja

|             |             |
|-------------|-------------|
| Juha Hakola | 335 - 361 § |
|-------------|-------------|

Esittelijät

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Jaakko Stauffer | virastopäällikkö         |
|                 | 335 - 340 §, 360 - 361 § |
| Arto Hiltunen   | tilakeskuksen päällikkö  |
|                 | 341 - 343 §              |
| Juhani Tuuttila | osastopäällikkö          |
|                 | 344 - 358 §              |



20.08.2015

---

|                   |                  |                              |
|-------------------|------------------|------------------------------|
|                   | Kristina Montell | vs. osastopäällikkö<br>359 § |
| Pöytäkirjanpitäjä | Laura Mäkituomas | lakimies<br>335 - 361 §      |



20.08.2015

|     |        |                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| §   | Asia   |                                                                                                                                                                                                        |
| 335 | Vp/1   | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta                                                                                                          |
| 336 | Vp/2   | Asiantuntijoiden kuuleminen                                                                                                                                                                            |
| 337 | Vp/3   | Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 2/2015 sekä toiminnan osavuotiskatsaus                                                                                                               |
| 338 | Vp/4   | Rakennusosakeyhtiö Hartelalle ja YIT Rakennus Oy:lle annetun Herttoniemen metrokorttelin alueen suunnitteluvarauksen jatkaminen                                                                        |
| 339 | Vp/5   | Eron myöntäminen kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikölle ja viran hakumenettelyn aloittaminen                                                                       |
| 340 | Vp/6   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön virkanimikkeen muuttamisesta                                                         |
| 341 | Tila/1 | Outamon lastenkodin uudisrakennus NOKO:n hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen                                                                                                                 |
| 342 | Tila/2 | Helsingin tukkutori rakennus 1 lihatukkuhallin muutostyön hankesuunnitelman hyväksyminen                                                                                                               |
| 343 | Tila/3 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Valokaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien tilojen vuokrausta taiteenharjoittelijoille ja musiikintekijöille                                    |
| 344 | To/1   | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle maantien 101 (Kehä I) Myllypuron eritasoliittymän tiesuunnitelmasta                                                                              |
| 345 | To/2   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12276 (tontit 91-31-119-1 ja 12) |
| 346 | To/3   | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hermannin tontteja 21013/3 - 4 (Lautatarhankatu 2c) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12283)                              |
| 347 | To/4   | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Rekara Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/26)                                                                                                        |
| 348 | To/5   | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45194/4)                                                                              |



20.08.2015

|     |       |                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 349 | To/6  | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (kerrostalo, 672 k-m <sup>2</sup> ) myyminen Asunto Oy Helsingin Visselille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/5) |
| 350 | To/7  | Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttaminen ja uuden tontin pitkäaikainen vuokraaminen (Suurmetsä, Jakomäki, tontit 41200/28 ja 29, entinen tontti 41200/25)                       |
| 351 | To/8  | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Pasila, Ilmala, tontti 17056/6 sekä Ilmalantori)                                                   |
| 352 | To/9  | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malmin Latokartanontien pohjoisosaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12274                                                     |
| 353 | To/10 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helena Kantolan ym. talousarvioaloitteesta koskien ampumaratahankkeita Helsingissä                                                                    |
| 354 | To/11 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Vartiosaaren osayleiskaavaaluonnoksesta                                                                                                     |
| 355 | To/12 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi kehittämishanketta varten Espoon Leppävaarasta (SRV, VVO, Asuntosäätiö, 49-452-2-1313 ym.)                                          |
| 356 | To/13 | Kaupunkipientalotonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Suurmetsä, Alppikylä, tontit 41302/35-41)                                                                                         |
| 357 | To/14 | Kiinteistö Oy Takkatie 6:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Pitäjänmäki, tontti 46022/6)                                                                                          |
| 358 | To/15 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnosta koskien tonttien ja tilojen luovuttamista päihitteettömyyteen kannustaville asumispalveluille  |
| 359 | Ha/1  | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen                                                                                                                                                               |
| 360 | Vp/7  | Viraston tiedotuksia                                                                                                                                                                                        |
| 361 | Vp/8  | Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano                                                                                                                                                                    |



## § 335

### 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 Pihlajan ja Vierusen sekä varatarkastajiksi jäsenet Parkkosen ja Sademiehen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.08.2015

Vp/2

## § 336

### Asiantuntijoiden kuuleminen

#### Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 337

### Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 2/2015 sekä toiminnan osavuotiskatsaus

HEL 2015-004040 T 02 02 01

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2015 toisen talousarvion toteutumisennusteen.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote  
Kaupunginkanslia

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen 24.11.2014 antamien talousarvion 2015 noudattamisohjeiden mukaan virastojen ja laitosten on annettava lauta- ja johtokunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan neljä kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2015 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti. Tulosbudjetti sisältää hallintoon kohdistuvan säästötavoitteen.



## 5 21 Kiinteistötoimi

### Käyttötalous

Kiinteistöviraston toisen ennusteen mukaan tulot alittavat tulosbudjetin 6,7 milj. eurolla ja menojen ennustetaan toteutuvan 4,8 milj. euroa tulosbudjettia pienempinä.

Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus

| Käyttötalous               | <i>Tp</i>  | <i>Talousarvio</i> | <i>Tulosbudjetti</i> | <i>Ennuste</i> | <i>Ennusteen ero</i> |       |
|----------------------------|------------|--------------------|----------------------|----------------|----------------------|-------|
| Kiinteistötoimi            | 2014       | 2015               | 2015                 | 2015           | tulosbudjettiin      |       |
| 5 21                       | 1000 euroa | 1000 euroa         | 1000 euroa           | 1000 euroa     |                      |       |
| Tulot yhteensä             | 705 987    | 710 587            | 714 909              | 708 230        | -6 679               | -0,9% |
| Menot yhteensä             | -260 675   | -276 437           | -280 796             | -276 033       | -4 763               | -1,7% |
| Toimintakate               | 445 312    | 434 150            | 434 113              | 432 197        | -1 916               | -0,4% |
| Poistot                    | -156 964   | -170 726           | -170 707             | -179 564       | +8 857               | +5,2% |
| <i>Tilikauden tulos</i>    | 288 347    | 263 424            | 263 405              | 252 633        | -10 772              | -4,1% |
| Tuottotavoite              | -248 000   | -250 000           | -250 000             | -250 000       | +0                   | +0,0% |
| <i>Tilikauden ylijäämä</i> | 40 347     | 13 424             | 13 405               | 2 633          | -10 772              |       |

### 52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste alittaa tulosbudjetin 4,3 milj. eurolla. Tulojen alitus johtuu maankäytösopimuksiin perustuvien korvausten budjetoitua pienemmästä tulokertymästä. Tuloista ulkoisten maanvuokratulojen osuus on 195 milj. euroa.

Talousarviokohdan käyttötalouden menojen ennustetaan toteutuvan 0,2 milj. euroa budjetoitua suurempina. Poistojen ennustetaan ylittävän 8,8 milj. eurolla. Poistojen ylitys johtuu Helsingin Satamalta siirtyneistä maa- ja vesirakennelmista, joiden poistovaikutusta ei ole ennakoitu tulosbudjetissa.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta

| Kiinteistövirasto<br>ilman<br>tilakeskusta | <i>Tp</i>  | <i>Talousarvio</i> | <i>Tulosbudjetti</i> | <i>Ennuste</i> | <i>Ennusteen ero</i> |        |
|--------------------------------------------|------------|--------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------|
| 5 21 01                                    | 2014       | 2015               | 2015                 | 2015           | tulosbudjettiin      |        |
|                                            | 1000 euroa | 1000 euroa         | 1000 euroa           | 1000 euroa     |                      |        |
| Tulot yhteensä                             | 245 970    | 249 660            | 249 509              | 245 230        | -4 279               | -1,7%  |
| Menot yhteensä                             | -20 883    | -22 007            | -22 007              | -22 244        | +237                 | +1,1%  |
| Toimintakate                               | 0          | 227 653            | 227 502              | 222 986        | -4 516               | -2,0%  |
| Poistot                                    | -636       | -726               | -707                 | -9 564         | +8 857               |        |
| <i>Tilikauden tulos</i>                    | -636       | 226 927            | 226 795              | 213 422        | -13 373              | -5,9%  |
| Tuottotavoite                              | -152 000   | -154 000           | -154 000             | -154 000       | +0                   | +0,0%  |
| <i>Tilikauden ylijäämä</i>                 | -152 636   | 72 927             | 72 795               | 59 422         | -13 373              | -18,4% |





52103 Tilakeskus

Tilakeskuksen käyttötalouden tulojen ennustetaan toteutuvan 2,4 milj. euroa budjetoitua pienempinä ja menojen ennustetaan toteutuvan 5,0 milj. euroa budjetoitua pienempinä. Sitova toimintakate toteutuu.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous

| Kiinteistövirasto/Tilakeskus<br>5 21 03 | <i>Tp</i><br>2014<br>1000 euroa | <i>Talousarvio</i><br>2015<br>1000 euroa | <i>Tulosbudjetti</i><br>2015<br>1000 euroa | <i>Ennuste</i><br>2015<br>1000 euroa | <i>Ennusteen ero</i><br><i>tulosbudjettiin</i> |       |
|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------|
| Tulot yhteensä                          | 460 017                         | 460 927                                  | 465 400                                    | 463 000                              | -2 400                                         | -0,5% |
| Menot yhteensä                          | -239 036                        | -253 300                                 | -257 000                                   | -252 000                             | -5 000                                         | -1,9% |
| Toimintakate                            | 220 981                         | 207 627                                  | 208 400                                    | 211 000                              | +2 600                                         | +1,2% |
| Poistot                                 | -156 328                        | -170 000                                 | -170 000                                   | -170 000                             | +0                                             | +0,0% |
| Tilikauden tulos                        | 64 653                          | 37 627                                   | 38 400                                     | 41 000                               | +2 600                                         | +6,8% |
| Tuottotavoite                           | -96 000                         | -96 000                                  | -96 000                                    | -96 000                              | +0                                             | +0,0% |
| Tilikauden ylijäämä                     | -31 347                         | -58 373                                  | -57 600                                    | -55 000                              | +2 600                                         | +4,5% |

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menojen ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti. Budjetti sisältää ylitysoikeutta 659 000 euroa. Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 100 milj. euroa. Tavoite toteutunee vaikean taloustilanteen epävarmuudesta huolimatta. Ennuste tälle vuodelle on talousarvion mukainen.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 10,8 milj. euroa.

Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoisiksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 19,5 milj. euroa. Täydennysrakentamiskorvauksiin arvioidaan käytettävän 2,5 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä yhteensä 200,6 milj. euroa. Määrärahaa ennustetaan käytettävän 165,6 milj. euroa eli 83 % käytettävissä olevasta määrärahasta. Uudisrakentamismäärärahaa on käytettävissä 42 milj. euroa; määrärahan käyttö toteutuu ennusteen mukaan 95 %:sti. Korjaushankkeisiin on käytettävissä 142,5 milj. euroa; määrärahan käyttö toteutuu 79 %:sti. Keskustakortteleiden



20.08.2015

kehittämismäärärahaa on 16,1 milj. euroa; määrärahaa ennustetaan käytettävän 84 %.

Irtaimen käyttöomaisuuden määrärahaa ennustetaan käytettävän kokonaan.

#### Taulukko 4. Investoinnit

|                                                                   | TP-2014 | TA-15   | YI.OIK | ENN-2015 | ero ENN15-TA 15 |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|----------|-----------------|
| INVESTOINTITULOT                                                  | 125 840 | 135 100 | 0      | 125 100  | -10 000         |
| INVESTOINTIMENOT                                                  | 220 858 | 192 376 | 42 909 | 200 966  | +34 319         |
| KIIINTEISTOJEN OSTOT JA LUNASTUKSET                               | 45 149  | 10 000  | 786    | 10 786   | +0              |
| ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV. KORV., TÄYDENNYSRÄK. | 12 046  | 4 000   | 15 841 | 22 016   | -2 175          |
| TALONRAKENNUS                                                     | 159 653 | 174 876 | 25 718 | 165 600  | +34 994         |
| IRTAIMEN OMAISUUS                                                 | 640     | 1 000   | 200    | 1 200    | +0              |
| ARVOPAPERIT                                                       | 3 265   | 2 500   | 0      | 1 000    | +1 500          |
| LÄHIÖRAHASTO                                                      | 105     | 0       | 364    | 364      | +0              |

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

#### Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat tavoitteet toteutuvat.

#### Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

|                                                                                    | TP-14   | TA-15   | ENN-15  | ero enn/ta |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|
| <b><i>Elinvoimainen Helsinki</i></b>                                               |         |         |         |            |
| Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>                                  | 232 874 | 260 000 | 260 000 | 0          |
| <b><i>Toimiva Helsinki</i></b>                                                     |         |         |         |            |
| Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.                       | 3,1     | 5       | 3,17    | -1,8       |
| Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %                                               | 3,9     | 4       | 4       | 0          |
| Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv. | 14,4    | 19      | 19      | 0          |
| <b><i>Tasapainoinen Talous ja hyvä johtaminen</i></b>                              |         |         |         |            |
| Talouden tasapaino                                                                 |         |         |         |            |
| Ulkoiset maanvuokrat, milj.€                                                       | 167,6   | 195     | 195     | 0          |

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

#### Osastojen toiminta - yhteenveto

Kiinteistöjen kehittämisyksikkö osallistuu asuntokannan, mm. työsuhteasuntojen, erityisryhmien asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen vuokraustoiminnan selvittämiseen.



Osasto osallistuu kaupunginkanslian vetämään Hakanimen kehittämiseen. Valmisteilla olevia erillisiä hankkeita ovat mm. Hakaniemen Toriparkki, hallin peruskorjaus, metron lippuhallin korjaus ja Pisara-radan aseman suunnittelu. Yksikkö osallistuu lisäksi Töölönlahden, Jätkäsaaren, Herttoniemen, Kalasataman sekä Lapinlahden sairaala-alueen kehittämishankkeisiin.

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä on sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 195 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Asuntotontteja on luovutettu kesäkuun loppuun mennessä 143 000 kem<sup>2</sup> vastaava määrä ja koko vuoden ennuste on tällä hetkellä 260 000 kem<sup>2</sup>. Yleinen asuntotonttien varauskierros päättyi huhtikuussa. Hakemuksia saatiin noin 70 toimijalta, joiden kanssa neuvottelut ovat käynnistyneet. Samoin on käynnissä Sompasaaren kolmen asuinkorttelin ilmoittamis- ja neuvottelumenettely, johon saatiin 13 ehdotusta. Valtuusto hyväksyi maaliskuussa periaatteet, joilla uusitaan vuoden 2015 lopussa päättyvien 170 asuntotontin vuokrasopimukset. Samoin vahvistettiin ehdot, joilla ko. tontteja tarjotaan ostettavaksi vuokramiehille. Sopimusten uusiminen on hyvässä käynnissä.

Toimitilojen suuresta vajaakäyttöasteesta johtuen uusia rakentamishankkeita on käynnistymässä niukasti. Kalasataman keskuksen rakentamishankkeen päivitetty toteutussopimus allekirjoitettiin ja Jätkäsaaren rakennettavan tornihotellin tontin pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Kauppoja tai päätöksiä on tehty runsaasta 24 ha:sta. Maanhankinnan määrä vuodesta 2008 on noussut yli 550 ha:n.

Geoteknisen osaston käyttömenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti. Uusia geoteknisiä projekteja on aloitettu alkuvuonna 91 kpl. Vuoden 2011 alusta aloitettiin seuraamaan systemaattisesti kaikkien pohjatutkimusten valmistumisen oikea-aikaisuutta. Ajalla 1.1.2015 - 26.6.2015 oikea-aikaisuusmittauksen tulos oli 89 % (vuonna 2014, 87 %).

Kaupunkimittausosaston palvelujen kysynnän taso on alkuvuoden aikana ollut viime vuoden kaltainen. Ennusteen mukaan sitova tavoite, neljän keskeisen palvelun keskiarvo, saavutetaan. Alkuvuoden aikana toteutettiin valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto Helsingin kuntarekisterissä ja kartta-aineistossa.

Asunto-osaston investoinnit kohdistuvat pääasiassa sähköisen asioinnin laajentamiseen ja sen laadun parantamiseen. Asunnonvälityksen järjestelmä (asva) on itegroitu kaupungin



sähköiseen asiointipalveluun siten, että palvelu saatiin reaaliaikaiseksi. Hitas-asiat viedään sähköiseen palveluun soveltuvien osien. Sitova tavoite vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv". Toteutumisennuste on 3,17 päivää, kun sitova tavoite on enintään 5 päivää.

Hissiavustuksiin varattu määräraha käytetään kokonaan. Tänä vuonna avustus kohdistuu 84 kpl jälkiasennushissin rakentamiseen.

Tilakeskuksen ennusteen mukaan tulosbudjetin sitova toimintakattavuus ennustetaan saavutettavan. Sitovan tavoitteen toteutuminen (tyhjiä tilojen osuus tilakannasta enintään 4 %) tullaan todennäköisesti saavuttamaan. Talonrakennusinvestointeihin osoitettua määrärahaa käytetään ennusteen mukaan 165,6 milj. euroa.

Investointiennuste perustuu tehtyihin tilauksiin ja toteutusaikataulujen perusteella arvioituun laskutukseen. Hankkeita on käynnissä 30.6.2015 noin 600 kappaletta.

Kevään aikana on kilpailutettu mm. Kaupunginteatterin peruskorjauksen urakat sekä Metropolian Myllypuron Campuksen suunnittelutoimeksiannot. Keskustakirjaston maanrakennustöiden urakkakilpailu ratkesi kesäkuussa ja työt käynnistyvät lomien jälkeen.

Tilakeskuksessa on käynnistetty vuoden alusta hanke, jossa selvitetään tietomallinnuksen (BIM) tehokkaampaa käyttöä tilakeskuksen hankkeissa.

Kesäkuussa otettiin nopealla aikataululla käyttöön rakennusvalvontaviraston sähköinen asiointi- järjestelmä Lupapiste.fi rakennushankkeiden osalta. Vastaavien työjohtajien kiinnittäminen hankkeisiin tapahtuu jatkossa pelkästään sähköisellä järjestelmällä.

Kaupungille ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan tavoitteena korjausinvestointien tarpeen pienentäminen. Talousarvion tavoitteeksi on asetettu 35 milj. euron myyntitulot. Tiedossa olevien myyntien sekä tällä hetkellä tarjouskilpailuissa ja neuvotteluissa olevien myyntikohteiden perusteella ennustetaan pääomatuloja kertyvän vuoden aikana noin 25 milj. euroa.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425

**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



20.08.2015

Vp/3

marja.sario(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginkanslia

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.04.2015 § 172



20.08.2015

Vp/4

## § 338

### Rakennusosakeyhtiö Hartelalle ja YIT Rakennus Oy:lle annetun Herttoniemen metrokorttelin alueen suunnitteluvarauksen jatkaminen

HEL 2013-013598 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että Herttoniemen metrokorttelin alueen suunnitteluvarausta Rakennusosakeyhtiö Hartelalle ja YIT Rakennus Oy:lle jatketaan 30.6.2016 saakka.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531  
minna.aarnio(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunginhallituksen päätös 22.4.2014
- 3 Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 26.6.2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2014 (§ 481) varata rakennusosakeyhtiö Hartelalle ja YIT Rakennus Oy:lle liitteen 1 mukaiset kaupungin omistamat Herttoniemen alueet (Herttoniemen metrokortteli) maanpäällisiltä osiltaan olevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12068 perustuvaa jatkosuunnittelua varten 30.6.2015 saakka, päätös liitteenä 2.



Rakennusosakeyhtiö Hartela ja YIT Rakennus Oy ovat hakeneet kaupungilta varauksen jatkamista 26.6.2015 päivätyllä, liitteenä 3 olevalla kirjeellä. Jatkoaikaa tarvitaan Herttoniemen metrokorttelin vielä kesken olevan konseptikehitys- ja suunnittelutyön valmiiksi saattamiseen. Metrokorttelin suunnittelu on yhteydessä hakijoiden toimesta itäväylän eteläpuolelle suunnitellun Hertsin kauppakeskuksen toteutukseen.

Kaupungilla ei ole toistaiseksi alueelle vireillä kilpailevia hankkeita, joten varaukselle voidaan myöntää vajaan vuoden jatkoaika.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531  
minna.aarnio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunginhallituksen päätös 22.4.2014
- 3 Suunnitteluvarauksen jatkohakemus 26.6.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 481

31.10.2013 Ehdotuksen mukaan



## § 339

### Eron myöntäminen kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikölle ja viran hakumenettelyn aloittaminen

HEL 2015-008974 T 01 01 04 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myöntää eron Sami Haapaselle kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060461) 1.10.2015 lukien osastopäällikön virkaan siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään asuntotonttitoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Kiinteistölautakunta vahvisti asuntotonttitoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja riittävä kokemus johtamistehtävistä. Valittavan henkilön on ennen viran vastaanottamista osoitettava lääkärintodistuksella olevansa terveydentilaltaan sopiva.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Erohakemus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Tonttiosasto  
Asianosainen

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.





## Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 22.6.2015 kokouksessaan valita oikeustieteen maisteri Sami Haapasen kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön virkaan (vakanssinumero 060450) 1.10.2015 lukien. Kaupunginhallituksen päätökseen perustuen Sami Haapanen on hakenut eroa nykyisestä kiinteistöviraston tonttiosaston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060461) siirtyäkseen osastopäällikön virkaan 1.10.2015 alkaen.

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan toimistotasaisen yksikön päällikön valitsee ja eron myöntää kiinteistölautakunta. Lisäksi johtosäännön mukaan toimistopäälliköltä vaadittavan pätevyyden määrää valinnan suorittaja.

Toimistopäällikkö johtaa asuntotonttitoimistoa, joka vastaa asuntotonttien luovutusten valmistelusta sekä osallistuu maankäytön suunnitteluun ja toteutusprojektien toimintaan. Toimistopäällikön viran kelpoisuusvaatimuksena tulee olla ylempi korkeakoulututkinto, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja riittävästi kokemusta johtamistehtävistä. Lisäksi virastopäällikkö on tehnyt päätöksen, jonka mukaan kiinteistöviraston toimistopäälliköiltä edellytetään erinomaista suomen kielen ja tyydyttävää ruotsin kielen suullista ja kirjallista taitoa. Valittavan henkilön on ennen viran vastaanottamista osoitettava lääkärintodistuksella olevansa terveydentilaltaan sopiva.

### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Erohakemus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tonttiosasto  
Asianosainen

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



**§ 340**

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle  
kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön  
virkanimikkeen muuttamisesta**

HEL 2015-008973 T 01 01 00

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viran (vakanssinumero 060351) nimike muutetaan 1.12.2015 alkaen nimikkeeksi geotekniikkapäällikkö. Nimikemuutosesityksen tavoitteena on saada nimike paremmin vastaamaan nykyisiä tehtäviä ja asemaa. Kaupunginkanslia on antanut asiassa puoltavan lausunnon.

**Esittelijä**

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Geotekninen osasto  
Kaupunginhallitus

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kiinteistölautakunta päätti myöntää 16.4.2015 eron kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikölle (vakanssinumero 060351) Pekka Holopaiselle hänen hakemuksensa mukaisesti 1.12.2015 lukien ja kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viran täyttöön liittyvän hakumenettelyn.

Kaupunginkanslia on kehottanut kiinteistövirastoa tekemään esityksen viran nimikkeen muuttamiseksi. Kaupunginhallituksen 27.10.2003



(1224 §) hyväksymien periaatteiden ja niitä koskevan henkilöstökeskuksen ohjeen (16.1.2012) mukaisesti viran nimikkeen muuttaa kaupunginhallitus tai - valtuusto. Nimikkeen tulee ilmaista tehtävää ja sen tulee olla suhteessa tehtävän vaativuustasoon.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston apulaisosastopäällikön viran (vakanssinumero 060351) nimike esitetään muutettavaksi geotekniikkapäällikkö. Nimikemuutosesityksen tavoitteena on saada nimike paremmin vastaamaan nykyisiä tehtäviä ja asemaa. Kaupunginkanslia on antanut asiassa puoltavan lausunnon.

Viran kelpoisuusehtona on soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus toimialalta ja johtamistehtävistä.

Geotekniikkapäällikkö toimii noin 10 työntekijän kokoisen pohjarakennustoimiston päällikkönä ja vastaa oman toimialueensa kehittämisestä. Lisäksi hänellä on vastattavanaan erityisasiantuntijana myös omat kallio- ja pohjarakentamiseen liittyvät erittäin vaativat projektit. Geotekniikkapäällikkö osallistuu myös aktiivisesti kaupungin hallintokuntarajat ylittävään yhteistyöhön, viranomaisten avustamiseen sekä alan kotimaiseen ja kansainväliseen toimintaan. Geotekniikkapäällikön on hallittava pohjarakentamisen lisäksi kalliorakentaminen ja geoteknisen 3D-tiedon ylläpito, jakaminen ja kehittäminen. Geotekniikkapäällikön on siis hallittava kaikki kolme kiinteistöviraston geoteknisen osaston toimialaa, jotta hän pystyy ottamaan toimintavastuun sekä maanalaisiin tiloihin että pehmeisiin epästabiileihin maakerroksiin liittyvissä vahingoissa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Geotekninen osasto  
Kaupunginhallitus



20.08.2015

## § 341

### Outamon lastenkodin uudisrakennus NOKO:n hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2013-014369 T 10 06 00

Karkkalintie 148, Lohja

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Outamon lastenkodin uudisrakennus NOKO:n rakentamisen 12.11.2013 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 030 000 euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiin tuleviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 22.6.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, projektinjohtaja, puhelin: 310 76434  
vuokko.uusikangas(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 22.6.2015

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

Ote  
Tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



20.08.2015

Outamon lastenkodin osasto Nokon uudisrakennus rakennetaan Lohjaan Toivonniemen tilalle (kiinteistötunnus 44-436-1-50) osoitteeseen Karkalintie 148. Rakennus palvelee Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden lastenkodin toimintaa.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 12.12.2013 (638 §) Outamon lastenkodin osasto Nokon uudisrakennus ja väestönsuoja -hankkeen 12.11.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 436 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on 1 810 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2013 kustannustasossa.

Urakkatarjousten perusteella laskettu hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio on hankesuunnitelman enimmäishinnan mukainen 1 810 000 euroa, helmikuun 2014 hintatasossa. Tilakeskus on kilpailuttanut hankkeen kaikki urakat. Outamon lastenkodin uudisrakennus NOKO:n urakoitsijoiden valinnat hyväksyttiin kiinteistölautakunnassa 12.6.2014 (§ 328). Pääurakoitsijana toimii Tammelan TasorakennusOy.

## Esittelijän perustelut

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Rakennuksen sijainniksi valittu alava peltoalue sekä koko rakentamisen ajan 2014 - 2015 runsaat jatkuvat sateet aiheuttivat veden nousua työmaa-alueelle ja liitosalueille. Rakennuksen ja viemärilinjoiden perustamistoteutusta jouduttiin muuttamaan mm. lisäämällä paalutuksia sekä savimaan ponttauksia eri rakennusvaiheissa. Vesien pumppaus kaivannoista ja veden nousun seuranta ja varajärjestelyt lisäsivät osaltaan kustannuksia, joiden laajuutta ei hankesuunnitteluvaiheessa oltu arvioitu.

Kustannuksia lisäsivät myös hankkeeseen lisätyt valvonta- ja rikosvalvontajärjestelmän laitteet, langattomat hälyttimet päällekkäusjärjestelmään, ryhmäkeskusten muutokset, paloilmotuksen käyttölaitteen lisäys toimistotilaan ja GSM-verkon tukiantennien lisäys VSS -tilaan.

Tämän hankkeen yhteydessä on myös toteutettu suoran sähkölämmityksen muutos maalämpö -ratkaisuksi. Hankkeen kustannuksiin lisättiin myös varavoimalaitteiston muutokset sekä valokuituyhteyden päivitykset.

Lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen tarkistettu hinta on arvonlisäverottomana 2 030 000 euroa, kustannustasossa 4/2015.



20.08.2015

Rakennushankkeen lisä- ja muutostyökustannukset ovat nousseet ja hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnalle esitetään yhteensä 224 000 euron ylitysoikeutta.

#### Vuokravaikutus

Asiakaspäällikkö esittää sosiaali- ja terveysvirastolle korjatun vuokravaikutuksen.

#### Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen alkoi kesällä 2014 ja valmistuu kesällä 2015. Piha-alueen töitä ja työmaan käyttämiä tieväyliä kunnostetaan syksyllä 2015.

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

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, projektinjohtaja, puhelin: 310 76434  
vuokko.uusikangas(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 22.6.2015

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

Ote  
Tilakeskus

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.12.2013 § 638

26.11.2013 Ehdotuksen mukaan



20.08.2015

## § 342

### Helsingin tukkutori rakennus 1 lihatukkuhallin muutostyön hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-008826 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 498, Ratu 4481, Työpajankatu 2a

#### Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 7.8.2015 päivätyn Helsingin tukkutori rakennus 1 lihatukkuhallin muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 033 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 133 000 euroa toukokuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että teknisen palvelun lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335  
raimo.jarvinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 7.8.2015
- 2 Kustannusarvio (HKA) 23.7.2015

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

#### Otteet



20.08.2015

## Ote

Helsingin tukkutori  
Tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Lihatukkuhalli on toiminut vuodesta 1933 kaupungin ylläpitämänä lihaleikkaamona, jossa vuokralaisina ovat olleet yksityiset liha-alan yritykset. Yritysten määrä on pienentynyt, mutta samalla niiden koko ja tarpeet ovat kasvaneet. Nykyisin lihatukkuhallilta vaaditaan aikaisempaa enemmän sekä toiminnallisia että elintarvikehygieenisiä vaatimuksia, jonka vuoksi toimijoiden alueita on tarkoitus kunnostaa uusia tarpeita vastaavaksi. Tällöin saadaan nykyisin vuokraamattomana olevat tilat uudelleen käyttöön ja samalla mahdollistetaan nykyisten toimijoiden tuotannon laajentuminen.

## Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Rakennus 1, jonka on suunnitellut Bertel Liljequist, sijaitsee Helsingin tukkutorin alueen länsireunalla, Sörnäistenkadun varressa. Rakennus on osa 1930-luvulla rakennettua Helsingin kaupungin teurastamoja, joka koostui useista rakennuksista, teurastamo toimi alueella vuoteen 1992. Teurastamon alueen nykyisistä rakennuksista pääosa on asemakaavalla suojeltu.

Alueella on voimassa asemakaava 11744, Tukutorin alue. Se on tullut voimaan 27.2.2009. Vanha teurastamoalue on asemakaavassa osoitettu KTY-korttelialueeksi Toimitilarakennusten korttelialue. Alueella saa rakentaa elintarvikkeiden ja kukkien tukkutoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, näyttely- ja kokoontumistiloja sekä ravintola- ja kahvilatiloja, elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan toimintaa palvelevia teollisuus- ja varastotiloja. Hanke on asemakaavan mukainen.

Rakennus koostuu kahdesta osasta, ns. eteläisestä osasta, jossa aiemmin oli teurastamo ja pohjoisesta osasta, jossa olivat kylmävarastot ja lihanleikkuutilat. Näitä yhdistää ns. järjestelyhallitilat. Eteläisiin osiin on vuosina 2011 - 2014 rakennettu useita ravintolatiloja sekä opetuskeittiötila. Myös talotekniikka on näiden tilojen osalta samalla uusittu.

Hanke sijoittuu rakennuksen pohjoisosaan, jossa toimivat lihaleikkaamot sekä lihavalmistus- ja kylmävarastotilat. Näiden tilojen





20.08.2015

merkittävimmät peruskorjaukset tehtiin 1997 - 2000, jolloin kaikki tuotannolliset ja korkeahygieniatilat peruskorjattiin ja talotekniikka uudistettiin. Samalla myös kylmäjärjestelmä uudistettiin ja ammoniakki korvattiin välillisillä kylmäaineilla (freezium, glykoli).

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kolmessa vaiheessa vuosina 2015 - 2017. Vaiheistus toteutetaan sekä rahoitus- että tuotannollisista syistä. Tuotannollisiin syihin sisältyy myös tiettyjä rakennusaikaisia hygieniariskejä rakentamisen ollessa käynnissä samaan aikaan tuotantotoiminnan kanssa. Nämä hygieniariskit tulee huomioida kaikessa rakentamistoiminnassa sekä rakentamisen suunnittelussa.

## Rahoitus

Hankkeen rahoitus talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishankkeen 2015 - 2024 tilakeskuksen Tukutorin hankkeille vuosiksi 2015 - 2017 osoitetuista investointimäärärahoista.

Hankkeen rahoitus jakaantuu seuraavasti:

v. 2015 400 000 euroa  
v. 2016 400 000 euroa ja  
v. 2017 333 000 euroa.

## Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 1 133 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 5/2015.

## Vuokravaikutus

Rakennus 1 on Helsingin tukkutorille vuokratilakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Tilakeskus tulee vuokraamaan tilat Helsingin tukkutorille, joka vuokraa tiloja edelleen rakennuksessa toimivalle yritykselle. Rakennuksen huoneistoala (= vuokranmaksupinta-ala, koko rakennus ) on 11 954 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskuksen vuokra-arvio Helsingin tukkutorille on laskettu hankkeen enimmäishinnasta 1 133 000 euroa.

Vuokra-arvio Helsingin tukkutorille on:

pääomavuokra, joka sisältää tontin vuokran 7,76 euroa/htm<sup>2</sup>. Arvion mukaan vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 92 763 euroa ja vuodessa 1 113 156 euroa. Vuokra tarkentuu toteutuvien kustannusten mukaan.

Tilakustannuksen laskentaperusteena on tuotto 3 % ja poisto aika 30 vuotta.



Helsingin kaupunki vastaa rakennuksen ylläpitokuluista.

Ylläpitokustannukset ovat 2,74 euroa/htm<sup>2</sup>, kuukaudessa 32 754 euroa ja vuodessa 393 048 euroa.

Asiakaspäällikkö esittää hankkeen vuokravaikutuksen Helsingin tukkutorille.

#### Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

#### Aikataulu ja toteutus

Alustavan aikataulun mukaan hanke toteutetaan vaiheittain:

I vaihe 10/2015 työ valmistuu 12/2015

II vaihe 1/2016 työ valmistuu 5/2016

III vaihe 1/2017 työ valmistuu 5/2017

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja tilaa rakennuttamistehtävät yksityiseltä rakennuttajakonsultilta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335  
raimo.jarvinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 7.8.2015
- 2 Kustannusarvio (HKA) 23.7.2015

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Helsingin tukkutori  
Tilakeskus



20.08.2015

## § 343

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Valokaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien tilojen vuokrausta taiteenharjoittelijoille ja musiikintekijöille

HEL 2015-003176 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Tuomo Valokaisen ym. aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa on kaupungin rakennettu omaisuus. Tilakeskuksen ensisijaisena tarkoituksena on hankkia ja vuokrata soveltuvat tilat kaupungin hallintokuntien palvelukäyttöön. Mikäli tiloja ei tarvita kaupungin palvelukäyttöön tai niitä vapautuu tästä käytöstä tilakeskus myy ja vuokraa tiloja ulkopuoliseen käyttöön niitä tarvitseville.

Suurin osa kaupungin omistamista tiloista on erilaisia palvelutiloja kuten päiväkodit, koulut ja sairaalat ja terveysasemat yms. Nämä ovat pääsääntöisesti kaupungin omassa käytössä.

Nuorisoasiainkeskukselle on vuokrattu erilaisia tiloja, joissa on mm. bändiharjoittelutiloja samoin kulttuuriasiainkeskuksella on tiloja, jotka on tarkoitettu ja soveltuvat taiteenharjoittajien ja musiikintekijöiden käyttöön. Usein bändiharjoittelutilat ja muut musiikin tekemiseen käytettävät tilat vaativat erityisrakenteen äänieristys yms. vaatimuksineen. Näiden jo olemassa olevien nuorisoasiainkeskuksen ja kulttuuriasiainkeskuksen tilojen hyödyntäminen aloitteessa mainittuihin tarkoituksiin on taloudellisten resurssien niukkuuden aikana ensi arvoisen tärkeää.

Tilakeskus voi vuokrata vapaina olevia tiloja markkinahintaan niitä tarvitseville. Useimmat tilakeskuksen vapaat tilat sijaitsevat asuinkerrostalojen kivijaloissa, eivätkä ne sovellu mm. äänieristysten takia esim. musiikin tekemiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

#### Liitteet



20.08.2015

- 1 Valokaisen aloite tilojen vuokraamisesta taiteenharjoittajille ja musiikintekijöille
- 2 Allekirjoitettu Tuomo Valokainen, valtuustoaloite Kvsto 11.3.2015 asia 31

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Valokaisen aloite tilojen vuokraamisesta taiteenharjoittajille ja musiikintekijöille
- 2 Allekirjoitettu Tuomo Valokainen, valtuustoaloite Kvsto 11.3.2015 asia 31

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



20.08.2015

## § 344

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle maantien 101 (Kehä I) Myllypuron eritasoliittymän tiesuunnitelmasta

HEL 2015-006023 T 08 00 01

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon maantien 101 (Kehä I) Myllypuron eritasoliittymän tiesuunnitelmasta:

Kaupunki luovuttaa alueita tietarkoituksiin maantielain mukaisesti. Kaupungille määrättävät korvaukset tulee käsitellä maantietoimituksessa, ellei niistä sovita erikseen.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista tiesuunnitelmasta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 ELY:n lähetekirje
- 2 Suunnitelmakartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Lausuntopyyntö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää, että Helsingin kaupunki antaa lausunnon otsikossa mainitusta tiesuunnitelmasta. Kiinteistölautakunnan toimialaan kuuluvista asioista



20.08.2015

ELY-keskus pyytää kaupunkia ilmoittamaan lausunnossaan, onko kaupunki valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin.

## Tiesuunnitelma

Myllypuron eritasoliittymä sijoittuu nykyisen Kehä I:n ja Myllypurontien valo-ohjatun tasoliittymän kohdalle. Tiesuunnitelmaan sisältyvän osuuden pituus on noin 1,1 kilometriä.

Suunnitelma-alueen pohjoispuolella sijaitsevat Kivikon ja Kontulan liittymät. Kivikon eritasoliittymän rakennustyöt on aloitettu vuonna 2013. Kontulan eritasoliittymän tilavaraus on tarkistettu samanaikaisesti Myllypuron eritasoliittymän kanssa raportissa "Kehä I:n ja Myllypurontien eritasoliittymä, tilavaruussuunnitelman tarkistaminen (2004)". Suunnitelma-alueen eteläpuolella sijaitsevien Turunlinnantien ja Itäväylän liittymien parannustoimenpiteiden suunnittelu on käynnissä.

Myllypuron eritasoliittymä liittyy alueen kehityshankkeeseen, jonka avulla pyritään luomaan Myllypurosta vetovoimainen kaupunginosakeskus hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alueelle on suunnitteilla 5 000 uutta työ- ja opiskelupaikkaa.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 ELY:n lähetekirje
- 2 Suunnitelmakartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



20.08.2015

## § 345

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12276 (tontit 91-31-119-1 ja 12)

HEL 2015-007084 T 10 01 00

Kiinteistökartta 49/670 493, Nahkahousuntie 13 - 15

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31119 tontin 1 ja 12 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA131-22)

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta
- 3 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Sopimussosapuoli

Kv, ha

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



20.08.2015

Kv, to

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa nro 12276 asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tontit 31119/1 ja 12 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonteille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 700 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 2 542 k-m<sup>2</sup>. Muutokseen sisältyy myös käyttötarkoituksen muutosta (590 k-m<sup>2</sup>), kun nykyinen toimistorakennusten rakennusoikeus muutetaan asuinrakennusoikeudeksi.

Muutosehdotus korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 678 000 euroa.

## Esittelijän perustelut

### Nykytilanne ja maanomistus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemen eteläosassa, joka on pääosin 1980-luvulla rakennettua asuntokerrostaloaluetta.

Muutoksen kohteena olevilla tonteilla 31119/1 ja 12 on voimassa asemakaava nro 10217 (lainvoima 20.1.1995), jonka mukaan tontit kuuluvat asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen, jonka rakennusoikeus on 12 158 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 31119/1 sijaitsee kaksi vuonna 1973 valmistunutta asuinkerrostaloa (yhteensä 6 200 k-m<sup>2</sup>). Tontilla 31119/12 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut asuinkerrostalo (6 677 k-m<sup>2</sup>) sekä vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus (576 k-m<sup>2</sup>).

Tontit omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 sisältö





20.08.2015

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkorttelin täydennysrakentaminen.

Muutoksessa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tonteista 31119/1 ja 12 muodostetaan uusi tontti 31119/20. Tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle kolmen nykyisen asuinkerrostalon lisäksi saa rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa ja sijoittaa lasten päiväkodin. Tontilla 31119/12 sijaitseva toimistotalo puretaan.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on yhteensä 14 700 k-m<sup>2</sup>, jossa on lisäystä nykyiseen asemakaavaan 2 542 k-m<sup>2</sup>. Muutokseen sisältyy myös käyttötarkoituksenmuutos, jossa nykyisen kaavan mukainen toimistorakennusten rakennusoikeus (590 k-m<sup>2</sup>), muutetaan asuinrakennusoikeudeksi.

#### Tonttien arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena tonttien 31119/1 ja 12 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimusehdotus.

#### Maankäytösopimus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 678 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

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

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

#### Liitteet

**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  
**Alvnro**  
FI02012566



- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta
- 3 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Sopimusosapuoli  
Kv, ha

Kv, to

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



**§ 346**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Hermannin tontteja 21013/3 - 4 (Lautatarhankatu 2c) koskevasta  
asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12283)**

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Kiinteistökartta 75/675 498, Lautatarhankatu 2 c

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21013 tontteja 3 ja 4 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12283 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien 21013/3 ja 4 omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2/Sponda Oyj.

Muutosehdotuksessa toimistotonttien 21013/3 ja 4 välistä rajaa muutetaan ja niistä muodostuu tontit 21013/5 ja 6.

Entisen valtion margariinitehtaan tontilla 21013/5 sijaitseva rakennus suojellaan muutoksessa merkinnällä sr-2. Merkinnän mukaan rakennus on historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas eikä sitä saa purkaa. Tonttiin liitetään noin 55 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Fenixinrinteen katualueesta (91-21-9901-0) ja tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 920 k-m<sup>2</sup>.

Toimistorakennusten tontti 21013/6 säilyy kaavamutoksessa toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 9 650 k-m<sup>2</sup> + 2 500 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäinen luku osoittaa toimitilojen kerrosalan ja jälkimmäinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavien autopaikkojen, varastojen ja sosiaalityötilojen kerrosalan.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyä kaupungin ja maanomistajan välillä. Alueluovutukset tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12283 korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa.



20.08.2015

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Lausuntopyyntö**

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2015 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12283.

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

**”Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 21013/3 sijaitsevan suojellun entisen Valtion margariinitehtaan muuttamisen asuinkäyttöön.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.



20.08.2015

---

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 12.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta



**§ 347**

**Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Rekara Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45191/26)**

HEL 2015-008811 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, Putkitie 6

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45191 tontin nro 26 (pinta-ala 4 700 m<sup>2</sup>, os. Putkitie 6) Rekara Oy:lle (y-tunnus 0860746-4) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (Liite 2) sekä liitteenä olevan autopaikoitusalueen kartan (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 756 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että 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 71 627 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 6 670 k-m<sup>2</sup>, josta maanpäällisen rakennusoikeuden 5 800 k-m<sup>2</sup> yksikköhintana on käytetty 12 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) ja maanalaisen rakennusoikeuden 870 k-m<sup>2</sup> yksikköhintana 6 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Toteutunut rakennusoikeus vastaa täysin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Lisäksi perusvuokraan on laskettu tontilla 45190/14 sijaitsevat autopaikat 11 kpl x 1,35 euroa = 15 euroa.

T1145-164



20.08.2015

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta Rekara Oy autopaikat
- 2 Rekara Oy vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Hallintokunnat

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Rekara Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin nro 45191/26 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45191/26 on vuokrattu Rekara Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 922,10 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 29 542,48 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 45191/26 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 4 700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus 6 670 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,42. Rakennusoikeus jakaantuu siten, että 5 800 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maanpäälliseen ja 870 k-m<sup>2</sup> maanalaiseen rakennusoikeuteen.

Tontilla sijaitsee 6 670 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kauppavarastorakennus. Toteutunut rakennusoikeus vastaa täysin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista on 11 kpl (autopaikat nrot 67-77) osoitettu LPA-tontille 45190/14 (Klk 17.8. 2004 § 411).

#### Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45191/26 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää maanpäällisen rakennusoikeuden osalta elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) sekä maanalaisen rakennusoikeuden osalta elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 6 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907) maanpäällisen ja 114 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907) maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella sekä teollisuusalueilla käytettyä periaatetta, jonka mukaan maanalaisesta rakennusoikeudesta peritään puolet maanpäällisen rakennusoikeuden hinnasta.

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

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

|            | k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.1907) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.1907) |
|------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| maan pääl. | 5 800            | 12                              | 229                              | 3 480                                | 66 364                               |
| maan al.   | 870              | 6                               | 114                              | 261                                  | 4 977                                |
| autopaikat | kpl              | e/kpl                           |                                  |                                      |                                      |
|            | 11               | 1,35                            |                                  | 15                                   | 286                                  |
| Yhteensä   |                  |                                 |                                  | 3 756                                | 71 627                               |





20.08.2015

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

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta Rekara Oy autopaikat
- 2 Rekara Oy vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Hallintokunnat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



## § 348

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14:lle (Vartiokylä, Roihupelto, tontti 45194/4)

HEL 2015-008810 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, Laippatie 14

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45194 tontin nro 4 (pinta-ala 4 600 m<sup>2</sup>, os. Laippatie 14) Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14:lle (y-tunnus 0979262-2) teollisuustarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (Liite 1) vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 760 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että 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 52 633 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 65 791 euroa.

T1145-163

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

1

Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14 vuokrasopimusluonnos

## 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  
Alvnro  
FI02012566



20.08.2015

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14 pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin nro 45194/4 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45194/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 702,06 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 26 623,28 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 45194/4 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 9.3.1987 hyväksymän ja 20.3.1987 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9215 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV).

Tontin pinta-ala on 4 600 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 3 557 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kauppavarastorakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 45194/4 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100).



Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907). Hintaa vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

| k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.1907) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.1907) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 4 600            | 12                              | 229                              | 2 760                                | 52 633                               |

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kiinteistö Oy Helsingin Laippatie 14 vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Hallintokunnat

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 1



20.08.2015

**§ 349**

**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (kerrostalo, 672 k-m<sup>2</sup>)  
myyminen Asunto Oy Helsingin Visselille vapaarahoitteisia  
omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/5)**

HEL 2015-005257 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Hietasaarenkuja 3 a

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-20-801-5, pinta-ala 277 m<sup>2</sup>, os. Hietasaarenkuja 3 a) Asunto Oy Helsingin Visselille (Y-tunnus 2618283-4, jäljempänä: "ostaja") asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin kauppahinta on toimistotilojen osalta 535 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>.

Tontille toteutetaan toimistotiloja yhteensä 222 k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu kuusisataakaksituhatta viisisataakaksikymmentä (602 520,00) euroa.

2

Ostaja on velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

3

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun edellä mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja korosta yhteensä puolet (50 %) on kokonaisuudessaan maksettu kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

4



20.08.2015

Loppuosa (yhteensä puolet / 50 %) edellä mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja korosta (loppukauppahinta) on maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen ostajana olevan Asunto Oy Helsingin Visselin asuntokauppalain mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille, mutta kuitenkin viimeistään 31.5.2016 mennessä.

Ostaja valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen, tai muun kaupungin määräämän vakuuden, kaupan kohteena olevaan kiinteistöön 91-20-801-5 loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys tai muu vakuus haetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille kiinteistön 91-20-801-5 loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä.

Kiinteistön 91-20-801-5 loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä kaupunki luovuttaa ostajalle edellä mainitut panttikirjat. Ostaja huolehtii tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli ostaja jättää tässä kiinteistökaupan kauppakirjan kohdassa (4) mainitun loppukauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita loppukauppahintaa eikä kaupunki myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, kaupungilla on oikeus ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin tai muun vakuuden nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

5

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 450 k-m<sup>2</sup> tai toimistotiloja yhteensä enemmän kuin 222 k-m<sup>2</sup>.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava tontin loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä.



20.08.2015

6

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.10.2015.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tontin 20801-5 kiinteistökaupan ehdot (7-28)
- 2 Toimintaohje, 31.3.2015
- 3 Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Länsisatamaprojekti  
Kiinteistövirasto,  
kaupunkimittausosasto  
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto

Esitysteksti  
Esitysteksti

Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2

Jätkäsaaren pysäköinti Oy

Esitysteksti  
Liite 1

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys  
Oy

Esitysteksti  
Liite 1  
Esitysteksti  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



20.08.2015

SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle on varattu 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteli nro 20801 asuntopainotteista energia- ja innovaatiohanketta varten.

Korttelin 20801 asuinrakennusoikeus tulee olemaan noin 19 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeus jakaantuu niin, että Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 36,4 % SRV Rakennus Oy:n toimesta ja sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona noin 63,6 % SRV Rakennus Oy:n ja VVO Asunnot Oy:n toimesta.

Hankkeiden toteuttamista varten varauksensaajat ovat hakeneet korttelista 20801 muodostettujen tonttien lohkomista ja rekisteröintiä. Tontille 20801/5 on tarkoitus rakentaa ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntoja rakennetaan yhteensä 3 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 131 h-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinnaksi esitetään 602 520,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 075 euroa/k-m<sup>2</sup> ja toimistotilojen osalta 535 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi ostaja olisi velvollinen suorittamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle kolmen prosentin vuotuista korkoa kaupan tekemiseen asti.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2015, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

SRV Rakennus Oy (jäljempänä myös "SRV") c/o Asunto Oy Helsingin Visseli (Y-tunnus 2618283-4) pyytävät 3.7.2015 päivätyllä hakemuksella, että kiinteistölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Visselille asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 5.

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1490 §) varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (jäljempänä "Sitra") Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin nro 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten.

### Varauspäättöksen muutokset

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2010 (138 §) muuttaa kaupunginhallituksen varauspäättöstä muun ohella siten, että varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyi Sitran lisäksi tämän valitsemille yhteistyökumppaneille SRV:lle ja VVO:lle.





20.08.2015

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa po. varausta entisin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2013 (403 §) muuttaa Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle varattua 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia nro 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) mm. seuraavasti:

- Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja varauspäättösten ehtoja.

- Kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m<sup>2</sup>) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m<sup>2</sup>) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m<sup>2</sup>) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (634 §) muuttaa VVO Yhtymä Oy:lle varatun ja tontista 20801/1 muodostetun tontin 20801/9 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi sääntelemättömäksi vuokra-asuntotuotannoksi 31.12.2015 asti.

Selvitys korttelin 20801 asuinrakennusoikeuden jakaantumisesta eri rahoitus- ja hallintamuotoihin

SRV:n toimittaman ja hankkeen suunnittelijan (Optiplan Oy) laatiman 9.9.2014 päivätyn selvityksen mukaan korttelin 20801 tonttien asuinrakennusoikeus tulee olemaan noin 19 036 k-m<sup>2</sup>. Tästä Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 6 923 k-m<sup>2</sup> (36,4 %). Hitas-omistusasuntotuotanto toteutetaan SRV Rakennus Oy:n toimesta tonteille 20801/4 ja 6. Kyseiset tontit on jo vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla perustetuille asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistölautakunnan 18.12.2014 (634 §) hyväksymän hallinta- ja rahoitusmuodon muutoksen jälkeen sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 12 113 k-m<sup>2</sup> (63,6 %). Sääntelemätön vapaarahoitteinen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotanto toteutetaan SRV Rakennus Oy:n toimesta



20.08.2015

tonteille 20801/5, 7 ja 8 ja VVO Asunnot Oy:n toimesta tontille 20801/9. Kyseiset tontit, kuten nyt po. tontti 20801/5, on tarkoitus myydä.

Esittelijä toteaa, että korttelin 20801 tonttien asuinrakennusoikeuden jakaantuminen eri hallinta- ja rahoitusmuotoihin vastaa varauspäätöksen ja varauspäätöksen muutosten em. ehtoja.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 17.3.2014 (64 §) vuokrata yhteisesti määräosin noin 7 112 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisesta suunnitellusta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontista (AL) 20801/1 (pinta-ala 7 112 m<sup>2</sup>, os. Välimerenkatu 6) SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) (18504/22651) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1) (4147/22651) rakennusluvan hakemista varten.

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 4.12.2014 (294 §) hyväksyä Optiplan Oy:n laatimat tontin 20801/5 rakennuslupapiirustukset. Tontin asemakaavan sallima ja tonttijaolla vahvistettu rakennusoikeus on yhteensä 641 k-m<sup>2</sup>. Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontille toteutettavan hankkeen kerrosala on yhteensä 672 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen pääsuunnittelijan toimittaman 1.7.2015 päivätyn selvityksen mukaan kokonaiskerrosalasta yhteensä 222 k-m<sup>2</sup> toteutetaan toimistotiloina ja 450 k-m<sup>2</sup> asuintiloina. Näin ollen tontin 20801/5 kauppahinta määräytyy edellä esitettyjen tietojen ja toteutettavan kerrosalan mukaisesti.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 8.4.2013 (403 §) ehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Pääsuunnittelijan toimittaman 18.3.2015 päivätyn selvityksen mukaan kortteliin 20801 rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja tonteille 20801/5, 7 ja 8. Yhteensä po. tonteille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja 119 kpl, joiden keskipinta-ala on 63,2 h-m<sup>2</sup>. Edelleen po. tonteille rakennetaan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) yhteensä 45 kpl. Perheasuntojen keskipinta-ala on 83,5 h-m<sup>2</sup> ja niiden asuinhuoneistoala on yhteensä 3 756 h-m<sup>2</sup>, joka on 49,98 % kaikkien omistusasuntojen yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta.



20.08.2015

Esittelijä katsoo, että varausehdot täyttyvät tältä osin.

Hankkeen energiatehokkuus ja selvitys rakentamisessa saavutettavasta energiatehokkuustavoitteesta

Kaupunginhallituksen varausehtojen muutosta koskevan päätöksen 8.4.2013 (403 §) mukaan asuinrakennusten rakentamisessa tulee muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite  $E = 100 \text{ kWh/m}^2$ , ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päättä.

SRV:n toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on  $100 \text{ kWh/m}^2$ . Rakennus täyttää siten uudistuneiden määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tämän voidaan katsoa olevan korkeampi taso kuin vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokkaa vastaava taso. Edelleen SRV:n toimittaman 30.1.2015 päivätyn selvityksen mukaan korttelin 20801 useimpiin rakennuksiin tullaan mm. sijoittamaan aurinkopaneeleita, joiden avulla pyritään osaltaan paikallisesti tuotetun energian hyödyntämiseen. Näin ollen esittelijä katsoo, että varauspäätöksen vaatimukset täyttyvät tältä osin.

Edellä mainitut selvitykset ovat esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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 asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti 20801/5. Tontin 20801/5 rakennusoikeus on yhteensä  $641 \text{ k-m}^2$ .

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/125  $\text{k-m}^2$  mukaan. Autopaikat sijoitetaan Hyvääntoivonpuiston alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Helsingin Visseli on vuokrannut kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (Tonttiosaston osastopäällikön päätös 31.10.2014, 235 §) maanalaisen määräalan pysäköintilaitoksen rakentamista varten yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien yhtiöiden kanssa.

Tontin 20801/5 pinta-ala on  $277 \text{ m}^2$  ja osoite Hietasaarenkuja 3 a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.9.2014.



Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä 3.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

#### Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (267 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

- Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2014 asti.
- Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2014 asti.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.
- Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.
- Muilta osin tontin tai tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai



20.08.2015

omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

#### Kauppahinta ja kauppahinnan maksamisen vaiheistus

Tontin kauppahinnaksi esitetään 602 520,00 euroa ( $450 \text{ k-m}^2 \times 1\,075 \text{ euroa/k-m}^2 + 222 \text{ k-m}^2 \times 535 \text{ euroa/k-m}^2$ ). Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle korkoa kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

SRV:n kanssa on neuvoteltu tontin kauppahinnan vaiheittaisesta maksamisesta siten, että puolet (50 %) tontin kauppahinnasta ja kaupantekopäivään asti laskettavasta korosta maksetaan kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Loppuosa (50 %) tontin kauppahinnasta ja korosta (loppukauppahinta) olisi maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen Asunto Oy Helsingin Visselin asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista, mutta kuitenkin viimeistään 31.5.2016 mennessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyisi ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja kaupungin edun turvaamiseksi ostaja valtuuttaisi kauppakirjan allekirjoituksin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tonttiin 20801/5 tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi, tai vaihtoehtoisesti loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi asetettaisiin muu kaupungin määräämä vakuus.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Visseli (Y-tunnus 2618283-4) on merkitty kaupparekisteriin 28.4.2014.

#### Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen sekä maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.



20.08.2015

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontin 20801-5 kiinteistökaupan ehdot (7-28)
- 2 Toimintaohje, 31.3.2015
- 3 Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Ostaja

Länsisatamaprojekti  
Kiinteistövirasto,  
kaupunkimittausosasto  
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto

Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Jätkäsaaren pysäköinti Oy

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys  
Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



**§ 350**

**Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttaminen ja uuden tontin pitkäaikainen vuokraaminen (Suurmetsä, Jakomäki, tontit 41200/28 ja 29, entinen tontti 41200/25)**

HEL 2015-001878 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 133/682 504, Kankarepolku 5, Jakomäentie 6

**Päätös**

**A**

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontin 25 (kiinteistötunnus 91-41-200-25, pinta-ala 34 940 m<sup>2</sup>, os. Jakomäentie 6) maanvuokrasopimusta (nro 8770) 1.4.2015 alkaen seuraavasti:

**1**

Vuokra-alue on tontti 41200/29 (kiinteistötunnus 91-41-200-29, pinta-ala 24 957 m<sup>2</sup>, os. Kankarepolku 5) entisen tontin 41200/25 sijasta.

**2**

Vuokra-alueella (41200/29) on asuintilaa yhteensä 17 954 k-m<sup>2</sup>. Entisellä vuokra-alueella (41200/25) oli asuintilaa yhteensä 22 582 k-m<sup>2</sup> (vanha asuintila 17 954 k-m<sup>2</sup> ja uusi asuintila 4 628 k-m<sup>2</sup>).

Vuokraa muutetaan rakennusoikeuksien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa (17 954 k-m<sup>2</sup>/22 582 k-m<sup>2</sup>).

Tällöin 1.4.2015 alkaen uusi perusvuosivuokra on 12 681,74 euroa/ vuosi entisen 15 950,71 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 61 760,07 euroa/vuosi entisen 77 679,96 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.10.2015 - 31.12.2016 perittävä vuokra on 77 200,09 euroa.

Uutta vuokraa aletaan periä 1.10.2015 alkaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 41200/25 (nykyinen 41200/29) maanvuokraa ei peritä purkutöiden perusteella ajalta 1.11.2014 - 28.2.2015. Tämän vuoksi ajalta 1.11. - 31.12.2014 ja vuoden 2015 puolella maksettu vuokra hyvitetään tontin 41200/25 vuokrassa ajalta 1.3. - 31.3.2015 ja tontin 41200/29 uudessa vuokrassa 1.4.2015 alkaen 30.9.2015 saakka (yhteensä 45 313,31 euroa). Tämän lisäksi



maksettua vuokraa on vielä hyvittämättä tontin 41200/29 uudessa vuokrassa 1.10.2015 alkaen yhteensä 5 942,89 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 17 954 k-m<sup>2</sup>.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin 41200/29 osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen käytön ja toteuttamisen edellyttämistä muista mahdollisista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä korttelin 41200 tonttien vuokralaisten tai tarvittavilta osin myös tonttia ympäröivien muiden tonttien vuokralaisten kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi. Vuokranantaja (tonttiosasto) liittää mainitut mahdollisesti laadittavat sopimukset tällöin tämän maanvuokrasopimuksen osaksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

5





Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa tontista 41200/20 vuokrasopimus 1.12.1966 - 31.10.2014 välisenä aikana (sopimus nro 8770, vuokraustunnus A1141-26).

Täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12134 perusteella vuokra-alueena on ollut 1.11.2014 - 31.3.2015 välisenä aikana tontti 41200/25 entisen tontin 41200/20 sijasta (sopimus nro 8770, vuokraustunnus A1141-26). Tonttijaon nro 12574 perusteella vuokra-alueena on 1.4.2015 alkaen tontti 41200/29 entisen tontin 41200/25 sijasta (sopimus nro 8770, vuokraustunnus A1141-26).

Kysymys on saman vuokrasuhteen jatkamisesta uusien vuokra-alueiden osalta asuntokäyttöön samalle vuokralaiselle. Vuokra-alueiden muuttamisen yhteydessä aikaisempien vuokra-alueiden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asiasta sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, palvelutoimisto).

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasuhteen aikana (1.12.1966 alkaen) tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Vuokralainen on tällöin velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli kysymys on ennen vuokrasuhteen alkamista (1.12.1966) tapahtuneesta pilaantumisesta, mitä vuokralainen ei ole aiheuttanut, vastaa vuokranantaja vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

6

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.



20.08.2015

(A1141-26)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontin 28 (kiinteistötunnus 91-41-200-28, pinta-ala 9 982 m<sup>2</sup>, os. Jakomäentie 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2015 - 31.12.2044 jäljempänä mainituin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 702 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuokra on 31.12.2016 saakka 56 478 euroa, jolloin ajalta 1.4.2015 - 31.12.2016 perittävä vuokra on 98 837 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 628 k-m<sup>2</sup>.

Lopuksi lautakunta päättää, ettei vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin päätösehdotuksessa A mainittu vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

(A1141-711)

C

Lautakunta päätti, että kohdassa B mainittua vuokrausta jatketaan muutoin kaupunginvaltuuston päättämin ehdoin 31.12.2075 saakka,



20.08.2015

mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttia koskevat vuokrausperusteet.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi  
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut ehdot (2-16)
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttijakokartta 12574

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 3

Liite 1

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suurmetsässä Jakomäessä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä myös Heka) vuokratun asuntotontin 41200/20 rakennusten peruskorjausta suunniteltaessa päädyttiin purkamaan mainitulta tontilta kaksi huonokuntoista lamellitaloa (A- ja B-talot). Tontille 41200/20 laadittiin täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 12134, jolla mainitusta tontista erotettiin uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa pienennettiin ja siitä muodostettiin uusi tontti (AK) 41200/25. Täydennysrakentamista koskeva kaavamuutos mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen



rakentamisen edellä mainittujen purettavien A- ja B-talojen tilalle uudelle tontille 41200/24.

Kiinteistölautakunta päätti maaliskuussa muuttaa tontin 41200/20 maanvuokrasopimusta vastaamaan kaavan mukaista tonttia 41200/25 sekä vuokrata pitkäaikaisesti Hekalle uuden asuntotontin 41200/24. Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Hekalle korvausinvestointina 288 770 euroa (sis. alv. 24 %) ja 239 550 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen.

Vanhan tontin 41200/20 rakennusten peruskorjauksen suunnittelun edetessä päätettiin, että myös tontilta 41200/25 puretaan C- ja D-talot. Niiden tilalle rakennetaan kaavan mukaiset uudet rakennukset. Alun perin oli tarkoitus, että C- ja D-talojen tilalle rakennettaville uudisrakennuksille ei eroteta omaa tonttia vaan ne pysyvät tontilla 41200/25. Käytännön syistä kuitenkin päädyttiin ratkaisuun, että myös C- ja D-talojen tilalle rakennettaville uudisrakennuksille erotetaan tonttijaolla nro 12574 oma tontti (AK) 41200/28.

Lautakunnalle esitetään, että tontin 41200/25 vuokrasopimus muutetaan vuokra-alueen osalta vastaamaan tonttia 41200/29. Lautakunnalle esitetään myös, että tontti 41200/28 vuokrataan pitkäaikaisesti Hekalle asuntotarkoituksiin 31.12.2044 saakka ja edelleen 31.12.2075 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttia koskevat vuokrausperusteet.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos nro 12134

Asuntotontille (AK) 41200/20 on laadittu täydennysrakentamista koskeva asemakaavanmuutos nro 12134, jonka kaupunginvaltuusto on 7.11.2012 hyväksynyt ja joka on tullut lainvoimaiseksi 22.12.2012.

Tontista (AK) 41200/20 on kaavamuutoksella erotettu lisärakentamista varten uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24, jolle on merkitty rakennusoikeutta 16 600 k-m<sup>2</sup>, sekä autopaikkatontit (LPA) 41200/26 ja 27. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa on pienennetty, ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/25, jolle on merkitty rakennusoikeutta 22 280 k-m<sup>2</sup>.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134 on liitteenä 2.

Aikaisempi vuokrasopimuksen muutos ja täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin 41200/20 rakennusten peruskorjausta suunniteltaessa päädyttiin purkamaan



mainitulta tontilta kaksi huonokuntoista lamellitaloa (A- ja B-talot). Tontille 41200/20 laadittiin täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 12134, jolla mainitusta tontista erotettiin uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa pienennettiin ja siitä muodostettiin uusi tontti (AK) 41200/25. Täydennysrakentamista koskeva kaavamuutos mahdollistaa kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen edellä mainittujen purettavien A- ja B-talojen tilalle uudelle tontille 41200/24. Suunnittelun edetessä päätettiin, että myös tontilta 41200/25 puretaan kaksi rakennusta (C- ja D-talot). Niiden tilalle rakennetaan kaavan mukaiset uudet rakennukset.

Kiinteistölautakunta päätti 19.3.2015 (138 §) muuttaa tontin 41200/20 maanvuokrasopimusta vastaamaan kaavan mukaista tonttia 41200/25 sekä vuokrata pitkäaikaisesti Hekalle uuden asuntotontin 41200/24. Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Hekalle korvausinvestointina 288 770 euroa (sis. alv. 24 %) ja 239 550 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen.

#### Taustaa

Vanhan tontin 41200/20 rakennusten peruskorjauksen suunnittelun edetessä päätettiin, että myös tontilta 41200/25 puretaan C- ja D-talot. Niiden tilalle rakennetaan kaavan mukaiset uudet rakennukset. Alun perin oli tarkoitus, että C- ja D-talojen tilalle rakennettaville uudisrakennuksille ei eroteta omaa tonttia vaan ne pysyvät tontilla 41200/25 toisin kuin A- ja B-talojen tilalle rakennettavat kolme uudisrakennusta, joille erotettiin aikaisemmin oma tontti 41200/24. Käytännön syistä kuitenkin päädyttiin ratkaisuun, että myös C- ja D-talojen tilalle rakennettaville uudisrakennuksille erotetaan tonttijaolla nro 12574 oma tontti (AK) 41200/28.

Tonttijakokartta nro 12547 on liitteenä 3.

#### Tonttiedot

Tontista 41200/25 on 27.2.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12574 erotettu uusi tontti (AK) 41200/28. Samalla tontin 41200/25 pinta-alaa on pienennetty, ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/29.

Tontille 41200/28 on merkitty rakennusoikeutta 4 628 k-m<sup>2</sup>, ja sen pinta-ala on 9 982 m<sup>2</sup> ja osoite Jakomäentie 6. Tontti 41200/28 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.6.2015.

Tontille 41200/29 on merkitty rakennusoikeutta 17 652 k-m<sup>2</sup>, ja sen pinta-ala on 24 957 m<sup>2</sup> ja osoite Kankarepolku 5. Tontti 41200/29 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.6.2015.



## Tontin 41200/25 maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 22.5.1967 (839 §) vuokrata Kiinteistö-oy Jakomäentie 6:lle tontin 41200/20 (pinta-ala 62 529 m<sup>2</sup>, os. Jakomäentie 4-6) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.12.1966 - 31.12.2030. Vuokra-oikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1992 Jakomäen Kiinteistöt Oy:lle, joka on fuusioitunut 31.12.2011 tontin 41200/20 vuokralaisena olleeseen Hekaan. Kiinteistölautakunta päätti 3.3.2009 (121 §) jatkaa tontin vuokra-aikaa 31.12.2038 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 19.3.2015 (138 §) muuttaa tontin 41200/20 maanvuokrasopimusta 1.11.2014 alkaen vuokra-alueen osalta siten, että vuokra-alue on tontti 41200/25 entisen tontin 41200/20 sijaan. Samalla maanvuokraa muutettiin rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Nyt tontista 41200/25 on tonttijaolla nro 12574 erotettu tontti 41200/28 kahta uudisrakennusta varten (talot C ja D) sekä muodostettu uusi pinta-alaltaan pienempi tontti 41200/29. Tontille 41200/28 toteuttavien uudisrakennusten kerrosneliöt (4 628 k-m<sup>2</sup>) vastaavat purettavien rakennusten (talot C ja D) kerrosneliöitä.

Tontin 41200/25 (pinta-ala 34 940 m<sup>2</sup>) vuokrasopimus muutetaan vastaamaan tonttia 41200/29 (pinta-ala 24 957 m<sup>2</sup>). Edelleen vuokrasopimusta tarkistetaan maanvuokran osalta, koska tontilta 41200/25 poistuu edellä mainitun mukaisesti 4 628 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta (22 582 k-m<sup>2</sup> - 4 628 k-m<sup>2</sup> = 17 954 k-m<sup>2</sup>).

Maanvuokraa muutetaan rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa siten, että 1.4.2015 alkaen uusi perusvuosivuokra on 12 681,74 euroa entisen 15 950,71 euron sijasta ja uusi vuosivuokra on 61 760,07 euroa entisen 77 679,96 euron sijasta. (Entisellä vuokra-alueella (41200/25) asuintilaa oli yhteensä 22 582 k-m<sup>2</sup>. Vuokra-alueella (tontti 41200/29) on asuintilaa yhteensä 17 954 k-m<sup>2</sup>.)

Tontin 41200/25 maanvuokrasopimusta esitetään siten muutettavaksi takautuvasti 1.4.2015 alkaen siten, tontin 41200/29 uutta vuokraa aletaan periä kuitenkin vasta 1.10.2015 alkaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 41200/25 (nykyinen 41200/29) maanvuokraa ei peritä purkutöiden perusteella ajalta 1.11.2014 - 28.2.2015. Tämän vuoksi ajalta 1.11. - 31.12.2014 ja vuoden 2015 puolella maksettu vuokra hyvitetään tontin 41200/25 vuokrassa ajalta 1.3. - 31.3.2015 ja tontin 41200/29 uudessa vuokrassa 1.4.2015 alkaen 30.9.2015 saakka (yhteensä 45 313,31 euroa). Tämän lisäksi maksettua vuokraa on vielä hyvittämättä tontin 41200/29 uudessa vuokrassa 1.10.2015 alkaen yhteensä 5 942,89 euroa.



20.08.2015

## Täydennysrakentamiskorvauksen ja investointikustannusten suorittaminen

Kiinteistölautakunta päätti 19.3.2015 (138 §) muuttaa tontin 41200/20 maanvuokrasopimusta vastaamaan kaavanmukaista tonttia 41200/25 sekä vuokrata pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle uuden asuntotontin 41200/24. Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle korvausinvestointina 288 770 euroa (sis. alv. 24 %) ja 239 550 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen.

Nyt tehtävällä maanvuokrasopimuksen muutoksella muutetaan tontin 41200/25 maanvuokrasopimusta vastaamaan tonttia 41200/29. Tässä yhteydessä ei ole tarvetta päättää korvausinvestointien tai täydennysrakentamiskorvauksen suorittamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, koska em. korvausten suorittamisesta on päätetty jo 19.3.2015 tehdyn maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä.

## Tontin 41200/28 pitkäaikainen vuokraaminen

### Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 12.2.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että tontti 41200/28 vuokrattaisiin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 1.4.2015 lukien. Tontille rakennetaan korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja 61 kappaletta.

Hakemus on nähtävissä esittelijällä.

### Varauspäätös

Tonttia 41200/28 ei ole varattu, mutta lautakunnalle esitetään, että tontti vuokrattaisiin pitkäaikaisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.11.2012 hyväksymän ja 22.12.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12134 mukaan tontti 41200/25 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontista 41200/25 on 27.2.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12574 erotettu uusi tontti (AK) 41200/28. Samalla tontin 41200/25 pinta-alaa on pienennetty, ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/29.

Tontin 41200/28 rakennusoikeus on 4 628 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 9 982 m<sup>2</sup> ja osoite Jakomäentie 6. Tontti 41200/28 on merkitty 6.6.2015 kiinteistörekisteriin.

## Lyhytaikainen vuokraus

**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  
**Alvnro**  
FI02012566



20.08.2015

Tontista 41200/28 ei ole tehty lyhytaikaista vuokrausta, koska se on muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 41200/25 (tontti 41200/25 on taas muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 41200/20). Tontille 41200/28 on haettu rakennuslupa tonteista 41200/20 ja 25 voimassa olleen maanvuokrasopimuksen perusteella.

#### Rakennussuunnitelmat, rakennuslupa ja energiatehokkuus

Asunto-osasto on 27.2.2015 (Tietoja rakennushankkeesta) tutkinut hankkeen piirustukset. Suunnitelmien mukaan tontille 41200/28 rakennetaan kaksi neljäkerroksista kerrostaloa, joiden toteutettava rakennusoikeus on kaavan mukainen 4 628 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan 2.6.2015 (195 §) mukaan tontille 41200/28 toteutetaan asuintilaa yhteensä 4 628 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan kaksi neljäkerroksista asuinkerrostaloa. Asuntoja kohteeseen tulee yhteensä 61 kappaletta, asuntojen keskipinta-ala on 55,8 m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksille varataan viereiseltä autopaikkatontilta (LPA) 41200/26 asemakaavan mukaiset 39 autopaikka.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy valtion tukemissa kohteissa erikseen hankkeiden suunnitelmat ja hankinta-arvon.

#### Vuokrausperusteet

Tontille 41200/28 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperusteita.

Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunnalla on oikeus vuokrata tontteja ja alueita enintään 30 vuoden ajaksi. Tämän vuoksi tontti 41200/28 vuokrataan ensin 31.12.2044 saakka, ja kaupunginvaltuuston päätettyä vahvistaa po. tontille vuokrausperusteet vuokra-aikaa jatketaan esityksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 11.6.2015 (280 §) esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaisi kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 41200/28 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 20 euroa.





20.08.2015

- Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.
- Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Tontin maanvuokra

Tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

| Tontti   | k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 1907) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind. 100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind. 1907) | alkuvuosivuokra e<br>80 % (ind. 1907) |
|----------|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 41200/28 | 4 628            | 20                               | 381                               | 3 702                                 | 70 597                                | 56 478                                |

Vuokraa peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 4 628 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

$(4\,628 \times 20 \times 4 \% \times 19,07) \times 80 \%$

#### Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 1.4.2015 - 31.12.2044. Mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa tontille esitetyt vuokrausperusteet, voidaan tontti vuokrata 31.12.2075 saakka.

#### Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

#### Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila



20.08.2015

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut ehdot (2-16)
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttijakokartta 12574

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Kv

Muut

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 3

Liite 1

Liite 3



20.08.2015

## § 351

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Pasila, Ilmala, tontti 17056/6 sekä Ilmalantori)

HEL 2015-006826 T 10 01 01 00

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 17. kaupunginosan (Pasila) toimitilarakennusten korttelista suunnitellun tontin 17056/6 (10 000 k-m<sup>2</sup>) ja Ilmalantorin tason +40.3 alapuolisen alueen sekä Ilmalantorille merkityn liikerakennuksen rakennusalan (kl, 600 m<sup>2</sup>), jotka sijoittuvat kiinteistölle 091-436-0003-0012, toimistohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 17056/6 rakennettavan toimistotalon ja Ilmalantorin ja sen maanalaisen tilan suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan tontille 17056/6 rakennettavaan rakennukseen kaavamuutoksen mukaiset yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatut alueen ja rakennusalan osat (jk1, jk2 ja jk3). Suunnitelmat on laadittava yhteistyössä kaupungin rakennusviraston kanssa.

3

Varauksensaaja tulee ottaa huomioon tontin 17056/6 rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa kaavamuutoksen mukainen Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan johtavan silta (y) ja Ilmalantori sekä sen maanalaiset tilat ja noudatettava siinä kaupungin rakennusviraston ja liikennelaitoksen antamia ohjeita.

4

Asemakaavan nro 11561 mukaan tonttien 17056/1 - 8 autopaikat on sijoitettava kellarikerrokseen ja maan tai pihakannen alle tonteille 17056/2 - 8, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä. Ilmalantorin alle saa sijoittaa liikunta- ja pysäköintitiloja. Tonttien pysäköintitilojen ajoliuskat saa sijoittaa tonteille 17056/1, 3, 4, 6, 7 ja 8.



5

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan asemakaavan nro 11561 mukaisen rakentamisen edellyttämistä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä, Ilmalansiltaa, Ilmalantoria sekä sen maanalaista tilaa ja autopaikkoja koskevista rasitteista korttelin 17056 muiden tonttien ja viereisten kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden kanssa.

6

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös viereisille tonteille 17056/7 - 8, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa tontin 17056/6 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 31.12.2016 mennessä.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tonttien luovutusta ei saada aikaan.

(L1117-53)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavan muutos nro 11561
- 4 Havainnekuva
- 5 Kartta varausalueesta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Varauksensaaja

Muut

## Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti



20.08.2015

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varattaisiin Pasilan Ilmalan alueelta 10 000 k-m<sup>2</sup>:n toimitilatontti nro 17056/6 toimistorakennuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka. Tontti on tarkoitus myydä, jos hanke toteutuu.

Varauksensaajalla on oikeus saada tontit 17056/7-8 varatuksi, mikäli nyt varattavista alueista allekirjoitetaan maanvuokrasopimus 31.12.2016 mennessä.

Hanke tukisi Ilmalan alueen kehittymistä merkittävänä toimitilakeskittymisenä. Alueelle on erinomaiset kulkuyhteydet useilla liikennevälineillä muun muassa Kehäradan ansiosta.

Lautakunta puoltaa Hartelan hakemusta ja pitää toimitilatontin varaamista toimistorakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan alueen työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen kannalta perusteltuna.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Hartela pyytää hakemuksessaan (4.6.2015), että sille varattaisiin Pasilasta, läheltä Ilmalan juna-asemaa, Helsingin kaupungin omistamasta toimitilarakennusten korttelista (KTY) nro 17056 tontti 6 sekä Ilmalantorin alue. Lisäksi Hartela pyytää, että kaupunki varaisi optiolla myös korttelin 17056 tontit nrot 7 ja 8.

Sijaintikartta ja hakemus ja ovat esityksen liitteinä 1-2.

### Tietoa hakijasta

Hartela on suomalainen, vuonna 1942 perustettu perheyhtiö. Työntekijöitä on noin tuhat rakennusalan ammattilaista kirvesmiehistä myyntineuvottelijoihin. Hartela kehittää elinympäristöjä ja rakentaa taloja satojen miljoonien edestä joka vuosi. Yli 70-vuotias konserni on perheyhtiö kolmannessa sukupolvessa. Hartela on pääkaupunkiseudun



20.08.2015

johtavia toimitilojen kehittäjiä. Rakennusosakeyhtiö Hartelan liikevaihto oli vuonna 2014 noin 156 miljoonaa euroa.

Hartelan toteuttamia toimistokohteita Helsingissä ovat Bolero Business Park Pitäjänmäellä, Menuetto Business Center Munkkivuorella ja Jätkäsaaren Pacific toimistotalo Jätkäsaarella. Hartelan kehittämä Konalan lähipalvelukeskus Ristikko valmistuu kokonaisuudessaan syyskuussa 2015.

Tällä hetkellä Hartelalla on suunnitteilla Helsinkiin kauppakeskus Hertsin hanke Herttoniemeen ja Bolero Business Parkin neljäs vaihe Pitäjänmäelle.

Hartelan 2000-luvulla toteuttamia hankkeita pääkaupunkiseudulla ovat mm. Life Science Center ja Swing Plus Espoon Keilaniemessä, Quartetto Business Park Espoon Leppävaarassa, Verkkokauppa.com liiketilat Helsingin Jätkäsaarella, K-Supermarketit Paloheinä ja Hämeenkyliä sekä Taidetehtaan alue Porvoossa.

Tämän suunnitteluvarauspöytäkirjan yhteydessä Hartela luopuu Helsingin kaupunginhallituksen 18.11.2013 varaamasta alueesta POPA-hanketta varten (Pohjois-Pasila 17097 ja yleiset alueet).

#### Alueen omistus

Pasilan Ilmalan rakentamattomat toimitilatontit 17056/6-8 ovat kaupungin omistuksessa ja vapaassa hallinnassa. Kaupunki on saanut tontit omistukseensa Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa 7.10.2011 allekirjoitetulla vaihtokirjalla, joka perustuu ns. Ilmalanrinteen kaavamuutosta nro 11561 koskevaan maankäyttösopimukseen ja sen yhteydessä suoritettuihin po. toimitilatonttien ostoon.

Sponda rakennuttaa parhaillaan po. tonttien länsipuolelle toimistokokonaisuutta, johon sijoittuu Sweco-konsernin toimitilat.

#### Ilmalanrinteen asemakaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2011 Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561, joka on saanut lainvoiman 5.1.2012.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) 17056 tonttien 6-8 rakennusoikeus on yhteensä 22 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.



20.08.2015

Tontille 17056/6 rakennettavaan rakennukseen on kaavamuutoksessa merkitty yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatut alueen ja rakennusalan osat (jk1, jk2 ja jk3). Lisäksi tontin rakennukseen liittyy Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan johtava silta (y) ja Ilmalantori ja sen maanalaisen tila.

Tonttien 17056/1-8 autopaikat on sijoitettava kellarikerrokseen ja maan tai pihakannen alle tonteille 17056/2-8, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä. Niitä saa sijoittaa myös Ilmalantorin alle. Tonttien pysäköintitilojen ajoliuskat saa sijoittaa tonteille 17056/1, 3, 4, 6, 7 ja 8.

Hartelalle varataan myös Ilmalantorille merkitty 600 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennuksen rakennusala, johon saa sijoittaa ravintola-, kahvila-, myymälä-, näyttely-, sosiaali- ja julkisten palvelujen tiloja.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät Kehäradan ansiosta ja tulevat vielä paranemaan vuosikymmenen vaihteessa raitiolinja 9:n aloittaessa liikennöinnin Ilmalantorille.

Ote kaavamuutostokartasta ja korttelin havainnekuva ovat liitteinä 3-4.

#### Suunniteltava hanke

Hakija suunnittelee ja kehittää Airy-nimisen hankkeen Pohjois-Pasilaan Ilmalan juna-aseman välittömään läheisyyteen. Luoden Airy-hankkeesta houkuttelevan ja urbaanin toimistoratkaisun hyvien joukkoliikennepalveluiden äärelle.

Hankkeen laajuus on yhteensä noin 21 700 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja jatko-option laajuus noin 11 700 k-m<sup>2</sup>. Kohteen autopaikat sijoitetaan Ilmalantorin alle.

#### Toimistotontin varaaminen

Esittelijä puoltaa hakemusta ja pitää kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan työpaikkojen lisäämisen kannalta perusteltuna, että Hartelalle varattaisiin Ilmalan juna-aseman välittömästä läheisyydestä 10 000 k-m<sup>2</sup>:n toimitilatontti 17056/6 sekä Ilmalantorin alapuolinen alue ja Ilmalantorille sijoittuva liikerakennusoikeus toimistotalon suunnittelua varten.

Varaus tulisi tehdä 31.12.2016 saakka ja varauspäätökseen tulisi sisällyttää kaavamuutoksen mukaiset yleisten jalankulku- ja pyöräilyyhteyksien, Ilmalansillan, Ilmalantorin ja sen maanalaisen tilan sekä autopaikkojen suunnittelua ja toteutusta sekä rasitteita koskevat ehdot.

Raitiovaunulinjan kääntöpaikka on suunniteltu toteutettavaksi Ilmalantorille, joten olisi kaupungin edun mukaista, että torin alapuoliset



20.08.2015

rakenteet ja ympäröivät rakennukset saataisiin toteutettua mahdollisimman pian.

Tonttien vuokrausperusteet ja niihin mahdollisesti liittyvä ostovelvoite valmistellaan myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavan muutos nro 11561
- 4 Havainnekuva
- 5 Kartta varausalueesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Varauksensaaja

Muut

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4





**§ 352**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Malmin Latokartanontien pohjoisosaa koskevasta asemakaavan  
muutosehdotuksesta nro 12274**

HEL 2012-009217 T 10 03 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 38. kaupunginosan (Malmi) Latokartanontien pohjoisosaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12274 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muuttaminen on tullut kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta sekä eri kiinteistöjen omistajien hakemuksista.

Muutosehdotuksen kohteena on yhteensä n. 11 hehtaarin alue Malmin keskustassa pääradalta Longinojalle johtavan Latokartanontien ympäristö. Alue käsittää pääradan ylikulkusillalla sijaitsevan joukkotermiinalin ympäristöineen, korttelit 38060, 38061, 38222 sekä tontit 38067/5, 38071/8, 38320/7 ja 8 sekä 38322/3.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tiivistää Malmin asemanseudun maankäyttöä uudella keskustamaisella asuin-, palvelu- ja liikenneterähtämisellä. Samalla mahdollistetaan uuden joukkoliikennetermiinalin toteuttaminen. Kerrosalaa asemakaavan muutosalueella on yhteensä 56 057 k-m<sup>2</sup>, josta asumista ja erityisasumista on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa muodostuu 33 951 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosalue on osittain kaupungin omistuksessa. Tontti 38222/2 on Kiinteistö Oy Latokartanontie 4:n ja tontti 38060/6 Malmin Liiketalo Oy:n omistuksessa. Kaupunki omistaa 56,42 % Malmin Liiketalo Oy:n osakekannasta.

Tontti 38060/6 jaetaan kahteen osaan tonteiksi 38060/8 ja 9. Tontin koillisosasta muodostetaan uusi asuinkerrostalojen tontti (AK) loppuosan jäädessä edelleen toimistokäyttöön. Tontin arvo ei asemakaavan muutoksen johdosta oleellisesti nouse, mutta tontin omistajan kanssa on kuitenkin käytävä neuvottelut muodostettavien tonttien aluejärjestelyistä.

Tontin 38222/2 arvo nousee merkittävästi asemakaavan muutoksen yhteydessä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.



20.08.2015

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin 38222/2 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

## Käsittely

Esteelliset: Antti Hytti (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.6.2015, 171 §
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 kartta
- 4 Havainnekuva

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta 27.8.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2015 päivätyssä pöytäkirjanotteessa kaupunginhallitukselle mainitaan mm. seuraavaa.

Tiivistelmä



20.08.2015

”Asemakaavan muutos mahdollistaa Malmin asemanseudun maankäytön tiivistämistä uudella keskustamaisella asuin-, palvelu- ja liikerakentamisella. Samalla kohennetaan nykyisen Latokartanontien kaupunkikuvaa ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Vanhat arvorakennukset sekä historialliset kyläpaikat suojellaan ja niiden hyödyntämisen edellytyksiä parannetaan. Kerrosalaa asemakaavan muutoksessa on yhteensä 56 057 k-m<sup>2</sup>, josta asumista ja erityisasumista on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa muodostuu yhteensä 33 591 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asumista ja erityisasumista on noin 22 500 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita tulee noin 600.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.6.2015, 171 §
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 kartta
- 4 Havainnekuva

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta



**§ 353**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helena  
Kantolan ym. talousarvioaloitteesta koskien ampumaratahankkeita  
Helsingissä**

HEL 2014-012193 T 00 00 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon koskien ampumaratahankkeiden toteuttamista Helsingissä:

Kivikon teollisuusalueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan sisäämpumaratahallin toteuttaminen. Hanke on tullut vireille yksityisten yrittäjien ja ampumaharrastajien aloitteesta.

Kiinteistövirasto on vuokrannut sisäisen vuokrauksen periaatteilla liikuntavirastolle maa-alueita, jotka on osoitettu erilaisia urheilu- ja vapaa-ajantoimintoja varten. Liikuntavirastolla on oikeus vuokrata alueita edelleen yrittäjille ja yhteisöille harrastus- ja vapaa-ajantoimintojen toteuttamiseksi.

Mikäli nykyisillä liikuntaviraston hallinnoimilla alueilla ampumaratahankkeiden toteuttaminen ei ole mahdollista, on kiinteistövirasto valmis vuokraamaan tarvittavia lisäalueita liikuntavirastolle edellyttäen, että alue soveltuu ampumaratahankkeelle.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Allekirjoitettu, Kantola Helena talousarvioaloite Kvsto 8.10.2014 asia 18
- 2 Kantola Helena talousarvioaloite Kvsto 8.10.2014 asia 18

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Lausuntoehdotus**

**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  
**Alvnro**  
FI02012566



20.08.2015

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Helena Kantola ja 8 muuta henkilöä ovat tehneet 8.10..2014 seuraavan talousarvioaloitteen:

”Reserviläisliitto (RES) ja Suomen Reserviupseeriliitto (RUL) vaativat parannusta koko metropolialueen ampumaratatilanteeseen. Puolustusvoimien sodan ajan joukoista yli 95 prosenttia koostuu reserviläisistä, joiden ampumataito on pitkälti omaehtoisen ampumaharjoittelun varassa. Harjoittelu on erityisen vaikeaa metropolialueella, jossa ampumaratoja on viime vuosina suljettu.

Nykyisellään laajaa harrastajakuntaa pääkaupunkiseudulla palvelevat vain Sipoon Savijärven sekä Espoon Lahnuksen julkiset ampumaratalueet. Ratojen määrä ja saavutettavuus eivät ole riittävät suhteessa ammunnan harrastajien määrään.

Koko metropolialueella asuu noin 63 000 aseiden hallussapitoon oikeutettua henkilöä, joilla on hallussaan noin 170 000 erilaista ampuma-asetta. RES:n ja RUL:n 65 000 henkilöjäsenestä 7 500 on jäsenenä pääkaupunkiseudulla toimivissa reserviupseerikerhoissa (25 kpl) ja reserviläisyhdistyksissä (16 kpl). Vuonna 2013 järjestettiin noin 13 500 erilaista ampumatilaisuutta ja -kilpailua, joissa kirjattiin noin 90 000 osallistumiskertaa.

Reserviläisten kenttäkelpoisuuden ja ampumataidon ylläpito Helsingissä edellyttää, että Helsingin kaupunki järjestää asianmukaiset ampumaratatilat tai -paikan alueeltaan. Eduskunta edellytti kesällä 2011 hyväksytyn ampuma-aselain muutoksen yhteydessä, että hallitus edistää kattavan ampumarataverkoston toteuttamista Suomessa yhteistyössä kaupunkien kanssa. Helsinki on yksi pääkaupunkiseudun kaupungeista, joka kantaa päävastuun metropolialueen ampumaradoista.

Helsingissä ei edelleenkään ole syntynyt päätöksiä uusista radoista, vaikka Helsingin Kivikon urheilupuiston sisäämpumahalli on jo kaavoitettu. Ulkoratahankkeet ovat vaikeampia pääkaupunkiseudun asutuksen ja meluvalitusten takia. Silti sekin vaihtoehto tulee selvittää ja sisällyttää ampuma-asepaikkaa koskevaan jatkotoimiin.

Esitän, että Helsingin kaupunki yhteistyössä ammunnan harrastajien, heitä edustavien yhteisöjen ja valtion kanssa selvittää jatkotoimenpiteet



Kivikon ampumaratahankkeen eteenpäin viemiseksi sekä muista vaihtoehtoisista ampumaratapaikoista Helsingissä vuonna 2016.

Ampumaratahanketta varten varataan 500 000 euroa talousarvioon vuodelle 2016.”

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Kantola Helena talousarvioaloite Kvsto 8.10.2014 asia 18
- 2 Kantola Helena talousarvioaloite Kvsto 8.10.2014 asia 18

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 354

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta

HEL 2011-007765 T 10 03 02 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksessa on onnistuneesti pystytty yhdistämään alueeseen liittyvät monet ristiriitaiset tavoitteet. Keskittämällä uusi tehokas kerrostalorakentaminen palveluineen saaren rakentamattomaan keskiosaan on pystytty tarjoamaan mahdollisuus asuntotavoitteen mukaiseen 5 000 - 7 000 uuden asukkaan merellisen asuinalueen muodostamiseen. Samalla on luotu hyvät edellytykset kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön ja rantaluonnon säilymiselle sekä rantavyöhykkeen avaamiselle virkistyskäyttöön. Saaren korkealla sijaitsevaa, rantaan voimakkaasti viettävää keskiosaa on kaavaluonnosratkaisussa hyödynnetty tavalla, joka mahdollistaa merinäkyymiä suurelle osalle asunnoista.

Raitiliikenne- ja sen jatkoyhteysvaraus Vuosaaren mahdollistaa tavoitellun ns. saaristoratikkareitin ja siihen kuuluvan polkupyöräyhteyden (saaristobaana) toteuttamisen. Täydentämällä keskustaan vievää raitiovaunuyhteyttä toimivalla suoralla linja-autoyhteydellä Herttoniemen metroasemalle, Vartiosaaren autonkäyttötarvetta voidaan minimoida ja autopaikoitustarvetta karsia.



Vanha harvahko rantahuvilamiljöö on osa Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Se on onnistuneesti esitetty täydennettäväksi tavalla, joka mahdollistaa vanhojen huviloiden säilymisen kaupunkirakennetta ja -kuvaa rikastuttavana osana. Tonteille sijoittaminen ja käyttötarkoituksen joustava kaksoismerkintä AP/P mahdollistaa vanhojen huviloiden monipuolista käyttämistä niin asumiseen kuin palvelu- ja hallintotoimintaan. Onnistuneella ratkaisulla edistetään huviloiden säilyminen tilanteessa, jossa tavanomainen, vain yhden käyttötarkoituksen ratkaisun mukainen kaavoitusvaiheessa ajateltu (erikois)toiminta päättyy ilman jatkajaa ja huvila jää tyhjilleen. Monipuolinen käyttömahdollisuus nopeuttaa huvilan uuden käyttäjän löytämistä ilman hidasta kaavamuutostarvetta. Vartiosaaren siltayhteys uusine katuyhteyksineen alentavat huomattavasti huviloiden ylläpito- ja kunnostuskustannuksia. Kaupunki omistaa noin puolet saaren huviloista.

Puistoalueille on jäänyt varsin vähän rakennuksia ja rakennusryhmiä. Niiden säilymisen edistämiseksi tulisi jatkosuunnittelussa pyrkiä muodostamaan rakennuksista ja niiden toimivista pihapiireistä AP/P -tontteja.

Kaupungin pääosin omistaman saaren ranta-alueet on hyvin suuressa määrin varattu kaupunkilaisten virkistykseen. Ohjeellinen ulkoilu- ja rantareitistö sekä niihin liittyvät palvelurakennemahdollisuudet on sijoitettu virkistyskäyttöä tukevalla ja rantaluonnon sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön säilymistä edistävällä tavalla.

Lautakunta katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa ei tule tinkiä asukastavoitteesta. Vain asukastavoitteen ylärajan asukasmäärä voi pitkälläkin tähtäimellä varmistaa alueelle hyvän, autonkäyttötarvetta minimoivan joukkoliikennetason sekä toimivat lähipalvelut. Tiiviin rakentamisen, rantaluonnon, rantavirkistystavoitteiden ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rantahuvilaympäristön vuoksi tulevaisuuden täydennysrakentamisella on hyvin vaikea torjua uusille asuinalueille ominaista ensimuuttoaallon jälkeistä asukasmäärän laskutrendiä.

Pysäköintijärjestelyihin on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Lautakunta pitää kaavaselostuksessa pohdittua keskitettyihin autopaikkojen pysäköintilaitoksiin perustuvaa pääratkaisua toimivana. Pysäköintilaitosten käyttöä tehostavia nimeämättömien autopaikkojen ratkaisuja voidaan suosia lievemmillä pysäköintinormeilla. Hyvällä suunnittelulla pysäköintilaitokset voidaan urbaanin, tiiviisti rakennettavan keskiosan topografiaa hyödyntäen





toteuttaa kustannustehokkailla, pääosin maanpäällisillä  
pysäköintilaitoksilla, joihin voi sijoittaa myös muita toimintoja.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 3.8.2015 mennessä,  
mutta myöntänyt lisääaikaa elokuun 2015 loppuun asti.

## Vartiosaaresta

Vartiosaari on noin 80 hehtaarin kokoinen saari Laajasalon Yliskylän ja  
Vuosaaren Ramsinniemen välissä. Keskiosaltaan rakentamattoman  
saaren rannoilla sijaitsee harva, kulttuurihistoriallisesti arvokas  
kesähuvila-alue, jonka hyvin vaihteleva rakennuskanta pääosin on  
1900-luvun alkupuolelta. Huviloita on noin 50.

Helsinki on hankkinut omistukseensa noin 90 % saaresta ja noin puolet  
huviloista, pääosin vuonna 1979 tehdyllä vaihdolla. Loppuosa  
maanomistajista ovat yksityisiä yhden-kahden rantarakennuspaikan  
omistajia. Yksityisten omistajien kiinteistöt ovat kooltaan pääosin 0,2 -  
1,0 hehtaaria.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## Liitteet

1 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnos 2015-04-28

## Oheismateriaali

1 Vartiosaaren osayleiskaavaluonnoksen selostus 2015-04-28

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



## § 355

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi kehittämishanketta varten Espoon Leppävaarasta (SRV, VVO, Asuntosäätiö, 49-452-2-1313 ym.)

HEL 2015-007721 T 10 01 01 00

Linnoitustie, Espoo

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että SRV Yhtiöt Oyj:n, VVO-yhtymä Oyj:n ja Asuntosäätiön muodostamalle yhteistyöryhmälle varataan karttaliitteestä nro 3 ilmenevä noin 2,8 hehtaarin kokoinen rakentamaton alue Espoon Leppävaaran ns. Säterinkallion alueelta asuinalueen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajilla on oikeus hakea Espoon kaupungilta asemakaavan laatimista varauspäätöksen mukaiselle rakentamiselle.

2

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan alueen suunnittelusta asemakaavaa varten sekä kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.

Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että pikaraitiotien (Jokeri I) kaavailtu uusi linjaus Linnoitustielle saattaa supistaa rakentamisaluetta.

3

Varauksensaajat vastaavat vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

4

Alueelle kaavoitettavat tontit luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

5



20.08.2015

Kaupunki käy omistamiensa maiden osalta maankäyttösopimusneuvottelut Espoon kaupungin kanssa yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

Maankäyttösopimukseen perustuva korvaus otetaan huomioon tonttien kauppahinnassa niitä luovutettaessa. Tarkoituksena on, että maankäyttösopimukseen perustuvan korvauksen suoritus hoidetaan asemakaavan perusteella muodostettavien tonttien luovutuksen yhteydessä.

6

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäättöksen tarkoittamaa asemakaavaa saada aikaan eikä tontteja siksi voida luovuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausanomus
- 2 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
- 3 Liitekartat

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Varauksensaajat

Tonttiosasto

Esoon kaupunki / Tonttiyksikkö

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kokeneista rakennus- ja asuntoalan toimijoista koostuvan yhteistyöryhmän tarkoituksena on kehittää ja toteuttaa hankealueelle asuntoratkaisuiltaan monipuolinen ja hallintamuodoltaan vaihteleva noin 30 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen asuinkerrostaloalue Leppävaaran eteläosaan, kaavaillun pikaraitiotien (Jokeri I) varrelle. Varauksensaajien tarjoamiin hallintamuotoihin kuuluvat omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut asemakaavoituksen aloittamista yhteistyöryhmän alustavien suunnitelmien pohjalta.

Kaupungin omistama varausalue muodostaa hankealueen pääosan. Toteutuessaan hanke nostaisi merkittävästi kaupungin omistaman, nykyisellään asemakaavoittamattoman maan arvoa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hanke

Varauksensaajien tarkoituksena on kehittää ja toteuttaa alueelle koteja eri ikäryhmille, asumisuraa aloittelevista ensiasunnon hankkijoista senioreihin. Asuntoja on tarkoitus toteuttaa vaihteleviin elämäntilanteisiin; kompakteista pienistä yksioista suurempiin useaan ilmansuuntaan avautuviin perheasuntoihin. Tavoitteena on lisäksi muodostaa alueen asutokannasta omistus- ja hallintamuodoltaan monipuolinen. Varauksensaajien tarjoamiin asumisratkaisuihin kuuluvat omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot.

Suunnittelualueen asuntorakentamisen laajuudeksi on esitetty noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Kevyen liikenteen yhteys jakaa suunnittelualueen pohjois-etelä -suunnassa kahteen kortteliin. Pohjoispuoli on esitetty asuinkorttelialueena johon VI ja VIII -kerroksiset asuinrakennukset voisi sijoittaa vaihtelevaan suurkortteliin. Eteläkortteli toimisi pysäköintialueena ja sille voisi sijoittaa VI-kerroksinen puolittain rinteeseen upotettu pysäköintitalo.

Hakemus on liitteenä nro 1. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

### Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut asemakaavoituksen aloittamista edellä selostettujen alustavien suunnitelmien pohjalta. Sen lausunto on liitteenä nro 2



### Varausalueen tiedot

Varattava alue sijaitsee Leppävaaran eteläosassa, Kehä I:n ja Turunväylän eritasoristeyksen läheisyydessä, Säterinmetsän town house -alueen ja Linnoitustien toimistokeskittymän välissä. Rakentamaton alue on maastoltaan topografisesti vaihtelevaa, osin kallioista metsää. Alueella ei ole asemakaavaa.

Varattavaan alueeseen kuuluu 13 Helsingin kaupungin omistamaa rakentamatonta kiinteistöä taikka niiden määrää, joiden yhteispinta-ala on noin 2,8 ha.

Sijaintikartat ovat liitteenä nro 3.

### Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaajat vastaavat alueen kaavoituksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.

Pikaraitiotien (Jokeri I) kaavailtu uusi linjaus Linnoitustiellä ja sen Turunväylää ylittävä silta supistaneen jossain määrin varausalueen itä- ja eteläosan rakentamismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunki vastaa maanomistajana Espoon kaupungin kanssa sovittavan maankäyttösopimuksen velvoitteista, jotka varauksensaajat voivat kuitenkin ottaa vastattavakseen tonteista maksettavan kauppahinnan suorituksen yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.

Asemakaavan vahvistuttua Helsingin kaupunki myy varauksensaajille tai niiden määräämille muodostettavissa olevat hankkeen vaatimat tonttialueet luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista omistaa ulkokunnissa sijaitsevia vuokratontteja.

### Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Kaupungin resurssit ulkokunnissa omistamiensa alueiden kaavalliseen ja toiminnalliseen kehittämiseen ovat varsin rajalliset. Hyvä vaihtoehto kaupungin omalle suunnittelulle on tällaisissa tilanteissa varauksen kautta kiinnittää aluetta kehittämään taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla toteutuu kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen arvonnousu realisoituu alueen myynnin kautta.



Varauksensaajat ovat olleet asiassa aloitteelliset ja Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti, joten alueen varaamista hakijoille on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausanomus
- 2 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
- 3 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus  
Varauksensaajat

Tonttiosasto

Esoon kaupunki / Tonttiyksikkö

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



**§ 356**

**Kaupunkipientalotonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Suurmetsä, Alppikylä, tontit 41302/35-41)**

HEL 2015-008889 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 131/682 503, Tattarikatu 7a - 7g

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti varata Sikla Oy:lle (Y-tunnus 2148459-3) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41302 tontit 35 - 41 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehdoja.

2

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin Alppikylän asemakaava-alueelle laadittamaa alueellista pohjaveden hallintasuunnitelmaa, Ramboll 31.12.2004.

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

3

Vuokralainen on velvollinen sopimaan muiden tonttien kanssa tonttien tai niillä sijaitsevien rakennusten käytön tai rakentamisen tai hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä sekä asemakaavan edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista asioista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään edellä mainitut sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Tonttiosasto liittää tällöin hyväksytyt sopimukset osaksi pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.



Vuokranantaja ei vastaa mistään em. rasitteista sopimisesta, niiden perustamisesta, toteuttamisesta tai käyttämisestä aiheutuvista kustannuksista, vahingoista tai haitoista.

(A1141-714R, A1141-715R, A1141-716R, A1141-717R, A1141-718R, A1141-719R, A1141-720R)

B

Kiinteistölautakunta päätti, että varauksissa noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

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

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

3





Varauksensaajan tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita (liite 1). Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

4

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta. Varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää varausta kolmannelle.

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

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

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

5

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien tulevien vuokralaisten tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kunkin tontin tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut 1 460 euroa/tontti.

C

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



20.08.2015

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Sijaintikartta ja ote kantakartasta
- 3 Asemakaavaote ja -määräykset
- 4 Hakemus
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 31.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kv/To  
Rakvv

Kanslia

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 2

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 2

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alppikylän tontit 41302/35 - 41 ovat olleet jatkuvassa tonttihaussa 7.5.2015 alkaen. Tontteihin kohdistui vain yksi hakemus.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella Alppikylän po. tontit esitetään varattavaksi Sikla Oy:lle asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten.



Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua sekä Alppikylän tonttien rakentumista. Varausta voidaan pitää perusteltuna. Varattavaksi esitetyille tonteille on mahdollista toteuttaa 7 - 14 asuntoa.

#### Jatkuva tonttihakua

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa, siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuaan. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoitetaan haettaviksi kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin olleet yleisesti haettavina julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tonteilla ei ole vireillä hankkeita ja tonteilla ei ole varaajaa. Tonttiosasto on tonttien varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseiset tontit haettaviksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä. Jatkuvaan tonttihakuaan siirrettyjen tonttien haku jatkuu kunkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tonttiosasto ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määräpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen. Niitä hakijoita, jotka olivat toimittaneet hakemuksensa ennen hakuajan alkamista ja joille nyt esitetään varattavaksi tontti, pyydettiin täydentämään hakemuksiaan mm. edellä mainittujen todistusten osalta.



Tontit ovat olleet aiemmin varattuina Seve Ehitus As:lle, mutta varaus päättyi 31.12.2014, eikä varausta ole pyydetty jatkettavaksi. Kiinteistölautakunta päätti 28.4.2015 (208 §) merkitä edellä mainitun varauksen päättyneeksi ja siirtää tontit jatkuvaan hakuun. Tontit 41302/35 - 41 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 7.5. - 29.6.2015.

#### Tonttien asemakaavat ja perustiedot

##### Alppikylän tontit 41302/35-41

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41302 tonteilla 35 - 41 on kaavamerkintä A-2 (asuinrakennusten korttelialue). Rakennusoikeus tonteilla vaihtelee välillä 132 - 156 k-m<sup>2</sup>/tontti. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 192 - 227 m<sup>2</sup> välillä. Kyseessä oleville tonteille on tehty tonttijaon muutos ja lohkominen v. 2013 lopussa, jossa tonttien määrä ja rakennusoikeudet hieman poikkeaa asemakaavasta.

Sijaintikartta ja ote kaavakartasta liitteenä 2. Asemakaavaote ja määräykset liitteenä 3.

#### Hakemusten käsittely

Hakuajan päättymiseen mennessä Alppikylän tonteille 41302/35 - 41 kohdistui yksi hakemus.

Alppikylän tontteihin 41302/14 ja 27 kohdistui yksi hakemus, joten tontit esitetään varattavaksi sen perusteella Sikla Oy:lle. Sikla on rakennus- ja talotekniikka -alan konserni, joka työllistää yli 80 henkeä. Sikla Helsinki Oy ja Sikla Oulu Oy toteuttaa vuosittain n. 120 omakotitaloa pääosin Oulun ja pääkaupunkiseudun talousalueelle.

#### Esittelijän perustelut

##### Lopuksi

Esittelijä toteaa, että tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Nyt esitetty tontinvaraus tukisi asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisi kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaus edistäisi pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Alppikylän tonttien rakentamista. Varausta voidaan pitää perusteltuna. Alppikylän tonteille 41302/35 - 41 voidaan rakentaa noin 7 - 14 asuntoa riippuen asuntojen koosta.



Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Sijaintikartta ja ote kantakartasta
- 3 Asemakaavaote ja -määräykset
- 4 Hakemus
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 31.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kv/To  
Rakvv

Kanslia

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 2

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 2

Liite 4



**§ 357**

**Kiinteistö Oy Takkatie 6:lle vuokratun teollisuustontin  
vuokrasopimuksen muuttaminen (Pitäjänmäki, tontti 46022/6)**

HEL 2015-008945 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 6

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Takkatie 6:lle teollisuustarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46022 tontin nro 6 (os. Takkatie 6, pinta-ala 1 600 m<sup>2</sup>) vuokrasopimusta (sop.nro 19618, laskutustunnus T1146-152) seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2020 entisen 31.12.2015 asemasta.

2

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimukset sopimusnumeroilla 6709 ja 19618 (vuokraustunnukset T1146-8 ja T1146-152). Tässä sopimuksessa on kyse viimeisimmän vuokrasopimuksen jatkamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleiden vuokrasopimusten aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.



Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

Vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (6.7.2015) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut konepajatoiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

5

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisempien että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien vuokrasopimusten mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai aikaisempien vuokrasopimusten mukaisena aikana sijoitettu jätteitä, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.



Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Takkatie 6:lle on vuokrattu 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella tontti nro 46022/6 teollisuus ja varastotarkoitukseen. Tontin perusvuosivuokra on 2 691,01 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 51 398,29 euroa vuodessa.





## Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 46022/6 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 5775 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 600 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus 5 460 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,7.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama n. 3 958 k-m<sup>2</sup> teollisuusrakennus.

## Vuokrasopimuksen muuttaminen

Tontin 46022/6 vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2020 entisen 31.12.2015 asemasta.

Tontti on ollut Kiinteistö Oy Takkatie6:n hallinnassa jo vuosia ja nykyisellä maanvuokrasopimuksella 1.1.2001 alkaen, joten yritys vastaa maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta vuokra-alueelta koko vuokra-ajalta.

Esittelijä toteaa, että tontti kuuluu Pitäjänmäen Patterimäen ympäristössä tehtävään asemakaavan muutosalueeseen, jolla aluetta tullaan kehittämään tehokkaampaan käyttöön ja osittain myös asumiseen.

Esittelijän mielestä Kiinteistö Oy Takkatie 6:lle vuokratun tontin maanvuokrasopimukseen voitaisiin tehdä edellä esitetyt muutokset muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta



**§ 358**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnosta koskien  
tonttien ja tilojen luovuttamista päihdeettömyyteen kannustaville  
asumispalveluille**

HEL 2014-013731 T 00 00 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Kaupunki luovuttaa asuntotontteja kaupunginvaltuuston lokakuussa 2012 hyväksymän AM-ohjelman ja sitä tarkentavien päätösten mukaisesti. Ohjelman mukaisena tavoitteena on luovuttaa erityisryhmille vuosittain 250 asuntoa vastaava määrä tontteja sekä lisäksi opiskelija- ja nuorisotasumiseen tontteja 300 asuntoa vastaava määrä. Opiskelija- ja nuorisotasumiseen tarkoitettuja tontteja lukuun ottamatta AM-ohjelmassa ei kuitenkaan tarkemmin määritellä, mille erityisryhmille (esim. vammaiset, mielenterveyskuntoutujat, vanhukset, pitkäaikaisasunnottomat) palveluasumiseen tarkoitettuja tontteja luovutetaan. Tästä syystä erityisryhmille tarkoitettujen tonttien ja tilojen luovutukset pyritään suunnittelemaan yhteistyössä sosiaali- ja terveysviraston sekä kaupunginkanslian välillä.

Kaupunki on luovuttanut viime vuosina uudisrakentamista varten tontteja erityisesti opiskelija- ja nuorisotasumisen hankkeita varten sekä kaupungin omille hankkeille, jotka liittyvät mm. vammaisten laitotasumisen purkuun (ASU-hanke). Vuosien 2012 - 2015 aikana pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi kaupunki on osoittanut tontteja ja tiloja/asuntoja yli 700 asuntoa vastaavan määrän.

Kaupungilla on tällä hetkellä varattuna tontteja eri tyyppisiä erityisryhmille tarkoitettuja hankkeita varten noin 434 asuntoa vastaava määrä sekä opiskelija- ja nuorisotasuntoja varten yhteensä noin 600 asuntoa vastaava määrä. Nämä tontit on varattu kehitysvammaisten laitotasumisen purkua varten toteutettaville hankkeille sekä mielenterveyskuntoutujia varten. Erityisryhmille suunnattujen tonttien varauskanta on alhainen, koska soveltuvia, ARA:n ja Valviran määräykset sekä sosiaali- ja terveysviraston toiveet täyttäviä tontteja on nykyisellään hyvin vähän kaavoitettuna. Ponnassa mainitun tyyppisille päihdeettömyyttä edistävillä palveluasunnoille ei ole tällä hetkellä varattuna tontteja.



20.08.2015

Tonttien luovutuksen lisäksi erityisasumishankkeiden tarveselvitysvaiheessa tilakeskus selvittää yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa, onko kaupungin omassa palvelutilakannassa kulloisenkin hankkeen taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset reunaehdot täyttäviä tiloja. Mikäli tällaisia tiloja löytyy, ne siirretään Helsingin kaupungin asunnoille joka hakee hankkeille vaadittavat korkotukilainat sekä investointiavustukset.

Uuden AM-ohjelman valmistelun on määrä alkaa kuluvaan vuoden aikana. Kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi, että aloitteessa mainittu selvitys kaupungin mahdollisuuksista tarjota tontteja ja tiloja päihitteettömyyttä edistävälle palveluasumisen ratkaisuille tehdään AM-ohjelman valmistelun yhteydessä. Erityisryhmille suunnatulle palveluasumiselle tulisi AM-ohjelmassa tai muutoin antaa nykyistä tarkemmat tarveharkintaan perustuvat ohjeet siitä, miten erityisryhmille suunnattavat asunnot jakautuvat erityyppisten erityisryhmien välillä. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista määritellä, miltä osin erityisryhmille suunnattavat tontit ja hankkeet toteutetaan kaupungin omina hankkeina esim. asuntotuotantotoimiston toimesta ja miltä osin ne on syytä toteuttaa yksityisten toimijoiden toimesta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhuvaara Arja, toivomusponsi 1, Kvsto 12.11.2014 asia 4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote  
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi ja lausuntopyyntö



Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2014 (348 §) vuoden 2015 talousarvion hyväksymisen yhteydessä hyväksyä kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus painottaa asumispalveluille tarkoitettujen tonttien ja tilojen luovutuksessa päihteettömyyteen kannustavia asumispalveluja.

Kaupunginkanslia pyytää asiasta kiinteistölautakunnan lausuntoa 31.7.2015 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 20.8.2015 saakka.

Esittelijä toteaa, että lausunto on valmisteltu kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen yhteistyönä.

Kopio toivomusponnesta on esityslistan liitteenä 1.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Karhuvaara Arja, toivomusponsi 1, Kvsto 12.11.2014 asia 4

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 359

### Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten 10. - 20.8.2015 tekemiä päätöksiä:

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tilakeskuksen päällikkö                                                   | 53, 54    |
| Tilakeskuksen<br>asiakkuuksien<br>asiakaspäällikkö (ulkoinen<br>vuokraus) | 77, 78    |
| Tonttiosaston<br>osastopäällikkö                                          | 160 - 164 |
| Tonttiosaston<br>yrittäjätoimiston<br>toimistopäällikkö                   | 190 - 206 |
| Tonttiosaston<br>asuntotonttitoimiston<br>toimistopäällikkö               | 218 - 221 |

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Kristina Montell

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Pirkko Vainio

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.08.2015

Vp/7

## § 360

### Viraston tiedotuksia

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.08.2015

Vp/8

## § 361

### 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



20.08.2015

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 335, 336, 337, 338, 340, 342 (Päätöskohdasta B), 343, 344, 345, 346, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 358, 359, 360 ja 361 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 339, 341, 342 (Päätöskohdasta A), 347, 348, 349 ja 357 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.





20.08.2015

## Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(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.



20.08.2015

---

**Kiinteistölautakunta**

Juha Hakola  
puheenjohtaja

Laura Mäkituomas  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kirsi Pihlaja

Maarit Vierunen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin  
kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 28.08.2015.