



25.06.2015

Kokousaika	25.06.2015 klo 16:00 - 17:10	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espo (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Hakola, Juha Hamid, Jasmin Aaltonen, Jaana Das Bhowmik, Elina Hytti, Antti Perälä, Erkki Sademies, Olli Pulkkinen, Joonas Vierunen, Maarit	puheenjohtaja varapuheenjohtaja varajäsen varajäsen 295 - 334 §, klo 16:13 - 17:10
Muut	Rantanen, Tuomas Sinnemäki, Anni Stauffer, Jaakko Aarnio, Minna Hiltunen, Arto Tuuttila, Juhani Helle, Laura Montell, Kristina Mäkituomas, Laura	kaupunginhallituksen edustaja apulaiskaupunginjohtaja virastopäällikkö kiinteistöjen kehittämisspäällikkö tilakeskuksen päällikkö osastopäällikkö tiedottaja vs. osastopäällikkö lakimies
Puheenjohtaja	Juha Hakola	288 - 334 §
Esittelijät	Jaakko Stauffer Kristina Montell Arto Hiltunen Juhani Tuuttila	virastopäällikkö 288 - 290 §, 332 - 334 § vs. osastopäällikkö 291 - 292 §, 331 § tilakeskuksen päällikkö 293 - 307 § osastopäällikkö 308 - 330 §



25.06.2015

Pöytäkirjanpitäjä

Laura Mäkituomas

lakimies
288 - 334 §



25.06.2015

§	Asia	
288	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
289	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
290	Vp/3	Kiinteistölautakunnan virkamatka Vantaan asuntomessuille 2015
291	Ha/1	Kiinteistölautakunnan nimissä tehtävien sopimusten ja muiden asiakirjojen allekirjoittaminen ja varmentaminen kesällä 2015
292	Ha/2	Otto-oikeuden käyttäminen viikoilla 27 - 33
293	Tila/1	Päätösvalan siirtäminen kiinteistöviraston virastopäällikölle eräiden hankesuunnitelmien ja urakkapäätösten hyväksymistä koskevissa asioissa ajalla 26.6. - 19.8.2015
294	Tila/2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle koskien Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen (Munksnäs högstadieskola) perusparannus -hankesuunnitelman hankehinnan korotusta
295	Tila/3	Lasten päiväkoti Virkkulan ylätalon teknistä perusparannusta koskevan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen
296	Tila/4	Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat / Siltasaarenkatu 13:n sisä- ja ulkopuolisten toimenpiteiden hankesuunnitelman hyväksyminen
297	Tila/5	Lauttasaaren kartanon ja Punaisen huvilan myynti osoitteessa Otavantie 10, Kauppaneuvoksentie 18
298	Tila/6	Katajanokalla osoitteessa Vyökatu 3 sijaitsevan pientalon myyminen
299	Tila/7	Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 4.6.2015 § 33 : Metropolian Myllypuron kampus, Pää- ja arkkitehtisuunnittelijan valinta
300	Tila/8	Metropolian Myllypuron kampus; LVI- ja RAU- suunnittelijan valinta
301	Tila/9	Metropolian Myllypuron kampus; rakennesuunnittelu, tarjoajien valinta
302	Tila/10	Metropolian Myllypuron kampus; sähkö, tele, av- ja turvasuunnittelu, tarjoajien valinta
303	Tila/11	Keskustakirjasto, maarakennus- ja kellarin betonirakenneurakka, urakoitsijan valinta
304	Tila/12	Asiantuntijapalveluiden hankinta, puitejärjestely



25.06.2015

305	Tila/13	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Mari Holopaisen ym. talousarvioaloitteesta koskien määrärahoja varhaiskasvatusviraston tilojen kohentamiseen
306	Tila/14	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ym. talousarvioaloitteesta koskien varhaiskasvatuksen kehittämisestä
307	Tila/15	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Matti Enrothin ym. valtuustoaloitteesta koskien Pakilan yläasteen perusparannuksen aikaistamista
308	To/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lasipalatsin korttelin ja Amos Andersonin taidemuseon asemakaavanmuutoksesta nro 12298
309	To/2	Yleisten rakennusten tontin (Y) vuokraaminen Koneen Säätiölle (Lauttasaari, tontti 31033/7)
310	To/3	Varastotontin uudelleen vuokraaminen HL Group Oy:lle (Malmi, tontti 38254/9)
311	To/4	Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/6)
312	To/5	Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29049 tontin 3 pitkäaikainen vuokraaminen uuteen käyttötarkoitukseen (asuntotarkoitukseen)
313	To/6	Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)
314	To/7	Liiketontin vuokraaminen Ruokakesko Oy:lle (Oulunkylä, Patola, tontti 28310/3)
315	To/8	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren Nahkahousuntie 13 - 15 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12276
316	To/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Konalan, Aittatie 13, 14 ja 16 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12262
317	To/10	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toimistorakennusten tontin (KT) varaamisesta SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle



25.06.2015

		kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Pasila, tontti 17028/1)
318	To/11	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Gadolininkadun eteläpuolta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12336
319	To/12	Puurakenteisen hotellirakennuksen suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkaminen Stora Enso Oy:lle ja SRV Yhtiöt Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/21)
320	To/13	Palvelu- ja asuinrakennusten tontin (PA) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Itäreimarinkuja 10:lle (Vuosaari, tontti 54161/1)
321	To/14	Teollisuustonttien 45200/5 ja 6 sekä katualueen istutettavan alueen osan varauksen jatkaminen Dieta Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto)
322	To/15	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi Laajasalon asuntotontille (Laajasalo, tontti 49029/7)
323	To/16	Asuntotontin (AKS) pitkäaikainen vuokraaminen osto-optiolla sekä autopaikkatontin vuokraaminen As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4)
324	To/17	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin varaamisesta Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kalasatama, Hermannin, suunniteltu tontti 21678/1)
325	To/18	Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle Pornaistenniemen tervaleppälehdon luonnonsuojelualueen perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta
326	To/19	Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle Möylän metsän luonnonsuojelualueen perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta
327	To/20	Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle koskien Vanhankaupunginlahden lintuvesi-Natura 2000 alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa vuosille 2015 - 2024
328	To/21	Maanalaisen alueen vuokraaminen energiatunnelin ajoluiskaa varten ja kustannusten korvaaminen Helen Oy:lle
329	To/22	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kannelmäen ja Pitäjänmäen ostoskeskustonttien varaamiseksi kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten



25.06.2015

(Kannelmäki, tontit 33130/1 ja 33131/1, Pitäjänmäki 46117/11)

330	To/23	Vastaus Asunto-oy Naulakalliontie 23:n hakemukseen maanvuokran alentamiseksi (Mellunkylä, tontti 47254/1)
331	Ha/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
332	Vp/4	Pyydetty kaavalausunnot
333	Vp/5	Viraston tiedotuksia
334	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 288

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 Hamidin ja Das Bhowmikin sekä varatarkastajiksi jäsenet Perälän ja Aaltosen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.06.2015

Vp/2

§ 289

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 290

Kiinteistölautakunnan virkamatka Vantaan asuntomessuille 2015

HEL 2015-007293 T 01 02 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti tehdä virkamatkan Vantaan asuntomessuille 4.8.2015.

Samalla lautakunta päätti, että virkamatkasta aiheutuvat kustannukset maksetaan lautakunnan määrärahoista vastuualueelta 80121000 talousarviokohdasta 52101.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Hallinto-osasto/Kv

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Hallinto-osasto/Kv



25.06.2015

§ 291

Kiinteistölautakunnan nimissä tehtävien sopimusten ja muiden asiakirjojen allekirjoittaminen ja varmentaminen kesällä 2015

HEL 2015-007294 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hallintosäännön 26 §:n 2 momentin nojalla muuttaen 19.9.2013 (460 §) tekemäänsä päätöstä, että lautakunnan nimissä tehtävät sopimukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa virastopäällikkö, hallinto-osaston osastopäällikkö, hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö tai tonttiosaston osastopäällikkö ja varmentaa hallinto-osaston osastopäällikkö, hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö tai hallinto-osaston lakimies ajalla 22.6. - 26.7.2015.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hallinto-osasto/Kv
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Aikaisempaa päätöstä muutetaan tilapäisesti siten, että allekirjoittajaksi lisätään tonttiosaston osastopäällikkö kesäaikaisten kiireellisten allekirjoitusten varmistamiseksi mainitulla ajanjaksolla.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Lisätiedot



25.06.2015

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hallinto-osasto/Kv
Tonttiosasto



§ 292

Otto-oikeuden käyttäminen viikoilla 27 - 33

HEL 2015-007296 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että puheenjohtajan ja myös varapuheenjohtajan estyneenä ollessa kysymyksen otto-oikeuden käyttämisestä kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten osalta ratkaisee viikolla 27 jäsen Elina Das Bhowmik ja viikoilla 29 - 30 jäsen Antti Hytti.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lautakunnan jäsenet

Hallinto-osasto/Kv

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lautakunnan jäsenet



25.06.2015

Ha/2

Hallinto-osasto/Kv



25.06.2015

§ 293

Päätösvallan siirtäminen kiinteistöviraston virastopäällikölle eräiden hankesuunnitelmien ja urakkapäätösten hyväksymistä koskevissa asioissa ajalla 26.6. - 19.8.2015

HEL 2015-006551 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston virastopäällikön hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 26.6. - 19.8.2015 kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankkeiden enimmäishinnat eivät ylitä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Hallinto-osasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on hyväksyessään 29.10.2010 tilahankkeiden käsittelyohjeet päättänyt, että tilakeskus vastaa hankesuunnitelman kokoamisesta ja tekee hankepäätösesityksen kiinteistölautakunnalle kaikista kustannusennusteeltaan yli 500 000 euron (alv. 0 %) hankkeista.



25.06.2015

Kesäaika on rakentamisessa parasta toiminta-aikaa. Tilakeskus on sitoutunut edistämään hankkeiden nopeaa läpimenoa ja hankkeiden aikataulujen tehostamista.

Tilakeskus on kilpailuttanut urakoita, joista joidenkin urakkatarjoukset tulevat sisään kesäkuun lopulla tai heinäkuussa. Lisäksi kiinteistölautakunnan loman aikana voi tulla ohjelmoimaton tarve urakkatarjouksen ja hankesuunnitelman hyväksymiselle. Hankkeiden toteutuksen kannalta päätös urakan hyväksymisestä olisi tehtävä mahdollisimman pian, pakollinen odotusaika saatava kulumaan ja hanke saatava liikkeelle.

Suunnittelutyön jatkumisen kannalta tulisi valmiit hankesuunnitelmat, suunnittelutyön jatkamiset ja urakkatoteutukset hyväksyä ilman kesäviivytyksiä.

Tilakeskus esittää, että kiinteistölautakunta päättäisi oikeuttaa kiinteistöviraston virastopäällikön hyväksymään valmistuneet hankesuunnitelmat kiinteistölautakunnan päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, oikeuttamaan tilakeskuksen jatkamaan suunnitelmia odottamatta hankepäätöstä sekä hyväksymään urakat ehdolla, että hankesuunnitelmien enimmäishinnat eivät ylity.

Esittelijä toteaa, että kaupungin päätöskäytäntöjen mukaan poikkeuksellisissa tilanteissa, ja jos kaupungin etu sitä välttämättä vaatii, hankinnasta saa päättää viranhaltija, jolla ei ole toimivaltaa päättää kyseisestä hankinnasta. Tällaisen hankintapäätöksen tehneen viranhaltijan on saatettava päätöksensä viipymättä sen hyväksyttäväksi, jolle toimivalta hankintapäätöksen tekemiseen kuuluu.

Esittelijä pitää päätösehdotuksen mukaista ratkaisua käytännön toiminnan kannalta perusteltuna.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Mårten Lindholm, hankeohjelmoija, puhelin: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



25.06.2015

Tila/1

Otteet

Ote
Hallinto-osasto
Tilakeskus



25.06.2015

§ 294

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle koskien Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen (Munksnäs högstadieskola) perusparannus -hankesuunnitelman hankehinnan korotusta

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Munksnäs högstadieskolan perusparannus -hankesuunnitelman hankehinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 5 438 brm² ja että sen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12,69 miljoonaa euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan ja siitä aiheutuvan vuokranarvion tarkistuksen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Munksnäs högstadieskola_HKA_17062015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Opetusvirasto
HKR-rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Hankkeen lähtökohtina ovat rakennuksen sisäilmassa todetut puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet. Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa perusparannusta.

4.5.2013 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 10,45 milj. euroa. 27.3.2014 päivätyn luonnossuunnittelun kustannusarvion mukaan kustannukset ovat olleet 10 115 000 euroa. 9.3.2015 päivätyn työpiirustusvaiheen kustannusennusteen mukaan kustannukset ovat 12,69 milj. euroa huhtikuun 2015 kustannustasossa.

Työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät hankesuunnitelman kustannustason johtuen kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvusta. Lisäksi uusimmat kosteuden- ja puhtaudenhallintavaatimukset ovat tuoneet kustannusvaikutuksia.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kiinteistöviraston tilakeskus rakennuttaa hankkeen ja on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-rakennuttajalta.

Munksnäs högstadieskola, nyt Hoplaxskolan Solnantien toimipiste, koostuu monesta eri-ikäisestä, toisiinsa liittyvästä osasta. Se on rakennettu vuosien 1949 - 1966 aikana eikä rakennuksessa ole tehty kattavaa perusparannusta. Rakennuksen pinta-ala on 5 438 brm². Koulun tontti on pinta-alaltaan 6 790 m².

Perusparannuksessa rakennuksen sisäilmaolosuhteita parannetaan. Haitta-ainepitoiset materiaalit poistetaan ja kosteusvauriot korjataan. Talotekniset järjestelmät uusitaan ja esteettömyyttä sekä käyttöturvallisuutta parannetaan.

Rakennuksessa tehdään toiminnallisia muutoksia, jotka parantavat tilojen käyttöä vastaamaan muuttuneita toiminnallisia tarpeita. Rakennuksen salin aulatila muutetaan mediateekiksi, jolloin se toimii myös opetustilana.

Kustannusten nousu

Työpiirustusvaiheessa esiin tulleet lisäkustannukset koskevat pääosin keskeisiä rakennusteknisiä osia. Niiden oikeaoppisella korjauksella varmistetaan koulurakennuksen rakenteiden toimivuus, turvallisuus ja parannetaan sisäilman laatua. Rakennuksessa tehtiin toteutussuunnitteluvaiheessa lisää rakenneavauksia ja todettiin kastuneita rakenteita salisiiven osalla.



25.06.2015

Hyväksytyssä hankesuunnitelmassa oli mukana koulurakennuksen pihalla sijaitsevan holvikellarin kunnostus. Sen kunnostuksesta on luovuttu kustannussäästösyistä. Hankesuunnitelmavaiheessa rakennuksessa oli vielä yksi asunto, joka kunnostettiin. Asunnon tilat on toteutussuunnittelussa jouduttu muuttamaan talotekniikkatiloiksi.

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

Sisäpihan salaojitus sekä sokkeleiden kunnostus eristyksineen päätettiin lisätä suunnitelmaan.

Louhintojen sekä kaivantojen määrät ja tuennat ovat lisääntyneet suunnitelmien tarkennuttua.

Pihojen pintarakenteita joudutaan uusimaan hankesuunnitelmaa enemmän pihan kaivutöistä johtuen.

Alapohja- sekä välipohjarakenteiden uusimistarve on kasvanut.

Vanhojen väestönsuojien kunnostusmääräykset ovat muuttuneet hankesuunnitelman jälkeen.

Iv-konehuoneiden sekä tekniikkakanaalien ja -kuilujen tilantarpeet ovat suunnitelmien tarkentuessa kasvaneet.

Julkisivujen paikallisia korjaustoimenpiteitä on lisätty suunnitelmaan.

Pintalattioiden injektointi- ja uusimistarpeet on nyt huomioitu.

D-osan yläpohjan pintalaatan purku, rakenteiden palosuojaus ja eristeiden uusiminen on lisätty suunnitelmaan.

Suunnitelmaan on lisätty ikkunoiden apukarmien uusiminen sekä liittymien tiivistys.

Kunnostettavien ja uusittavien ikkunoiden sekä ovien määrät, paloluokat, lasitukset yms. ominaisuudet ovat tarkentuneet.

Väliseinien, lasiseinien, siirtoseinien ja jakoseinien laajuudet sekä ominaisuudet ovat tarkentuneet.

Perusparannus edellytetään toteutettavaksi kosteudenhallintaohjeen ja P1 - puhtaustasoluokituksen mukaan.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

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



HKR-rakennuttajan laatiman toteutussuunnitteluvaiheen kustannusennusteen mukaan hankkeen enimmäishinta on 12 690 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun kustannustasossa 2015. Tämä on 2 334 euroa brm².

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laskeman arvion mukaan koulun tuleva vuokra on 1 153 400 euroa vuodessa eli 96 120 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on 18,20 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,80 euroa/htm² eli yhteensä 22,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa vuoden 2015 tasossa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

TA 2015 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2015 - 2024 hankkeelle on varattu 10,45 milj. euroa, rakentamisen ajoitus 2015 - 2016. Kiinteistölautakunnan 12.5.2015 hyväksymässä ehdotuksessa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2016 - 2025 hankkeen arvioitu rakentamiskustannus on korotettu 12,70 milj. euroon, rakentamisen ajoitus 2016 - 2017.

Rakentaminen alkaa 2/2016 ja työ valmistuu 6/2017. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Väistötilat tulevat olemaan Kivitorpan kentän siirtokelpoisissa tiloissa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Munksnäs högstadieskola_HKA_17062015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Opetusvirasto
HKR-rakennuttaja
Tilakeskus



Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 03.07.2014 § 43

09.04.2014 Ehdotuksen mukaan

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

14.11.2013 Ehdotuksen mukaan

05.09.2013 Ehdotuksen mukaan

18.06.2013 Ehdotuksen mukaan

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan



25.06.2015

§ 295

Lasten päiväkotikiirkulan ylätilien teknistä perussaneerausta koskevan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-007128 T 10 06 00

Kiinteistökartta 51/671 497, Oikokatu 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Lpk Virkkulan ylätilien tarveselvityksen ja hankesuunnitelman päiväys 15.6.2015 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 539,5 brm² ja että kustannukset ovat enintään arvonnäköverottomina 2 100 000 euroa kustannustasossa huhtikuussa 2015.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma hyväksytään sillä ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto hyväksyy tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lpk Virkkula ylätilien tekninen perussaneeraus tarveselvitys ja hankesuunnitelma 15.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



25.06.2015

Tarveselvitys ja hankesuunnittelu on tehty kiinteistöviraston tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankesuunnitelman laatimisesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Virkkulan päiväkotiperustettiin jo 1937, jolloin toiminta alkoi ylätalossa joka on samalla tontilla sijaitsevan Krononhagen lågstadien entinen piharakennus. Ylätalossa on tehty vuosina 1966 ja 1978 muutos- ja korjaustöitä. Virkkulan ylätalo muodostaa yhdessä Krononhagen lågstadien kanssa yhtenäisen 1900-luvun alun jugend-tyyliä edustavan arkkitehtuurikonaisuuden. Sr-1 merkinnällä asemakaavassa suojellun rakennuksen perusparannus on tuotantoteknisesti erittäin haasteellinen. Kohde on ajalleen tyypillinen pieni rakennus, jossa on paksut kiviseinät ja puhdistusta edellyttävät väli- ja yläpohjat. Pääsy tontille ja rakennukseen onnistuu vain koulun ja päiväkodin leikkipihan puolelta, koska rakennus sijaitsee kalliojyrkänteiden reunalla.

Perusparannuksen suunnittelun alkuvaiheessa ja aikana päiväkotirakennuksesta on laadittu erillinen kaupunginmuseon edustajan tarkastama rakennushistoriaselvitys sekä rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, jotka ovat tämän hankesuunnitelman teknisiä liitteitä. Tutkimusten ja selvitysten mukaan päiväkotirakennuksen kattava tekninen perusparannus on välttämätön, jotta voidaan varmistaa tilojen turvallisuus, terveellisyys ja soveltuminen lasten päivähoidon tarpeisiin. Nyt toteutettava hanke on luonteeltaan tekninen perusparannus, jolla parannetaan sisäilmatilannetta, ilmanvaihtoa ja lämpötaloutta. Samalla tehdään pieniä toiminnallisia parannuksia wc-tiloihin ja keittiöjärjestelyihin. Kesällä 2012 suoritettiin ensimmäisen kerroksen lattian alapohjan hätäkorjaus huonon sisäilman takia. Ylätalossa on 49 lasta.

1980-luvun alusta alkaen osa Virkkulan päiväkodista on toiminut osoitteessa Kristianinkatu 12 sijaitsevassa vanhassa asuintalossa, jota kutsutaan Virkkulan alataloksi. Virkkulan alatalossa on 35 lasta. Alatalon perusparannuksen suunnittelu on käynnissä, ja perusparannus on tarkoitus toteuttaa yhtä aikaa samalla tontilla sijaitsevan Ruiskumestarin talon peruskorjauksen kanssa vuoden 2016 loppuun mennessä. Alataloon on tarkoitus sijoittaa myös kaupunginmuseon sosiaalityöt, jotka ovat kausiluontoisesti yhteiskäytössä varhaiskasvatusviraston henkilöstön kanssa.

Varhaiskasvatuslautakunta päättää Lpk Virkkulan ylätalon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta elokuussa 2015. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteinä.

Esittelijän perustelut

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



Lasten päiväkoti Virkkulalla on erittäin tärkeä merkitys Kruununhaan alueen päiväkotitarjonnassa. Sekä ylä- ja alatalon rakennusten tilaratkaisut eivät täysin vastaa uudisrakennusten vaatimuksia, muun muassa esteettömyyden osalta, mutta tilat ovat tehokkaassa käytössä. Idylliset ja pienet korttelin keskellä sijaitsevat rakennukset ja niiden turvalliset pihapiirit ovat käyttäjien arvostamat. Molemmat rakennukset ovat pysyneet vuosia koulu- ja päiväkotitoiminnassa. Tämän toiminnan jatkaminen on katsottu tärkeäksi jo vuoden 1975 perusparannusohjeessa, jonka perusteella suoritettiin vuoden 1978 perusparannus.

Tarveselvitys- ja hankesuunnittelun aikana tilakeskus on selvittänyt mahdollisuuksia sijoittaa Päiväkoti Virkkulan toiminta muihin alueella sijaitseviin kohteisiin. Tarkastelun kohteena on ollut kolme kiinteistöä, jotka kaikki tulisi vuokrata kaupungin ulkopuoliselta toimijalta. Kaikki kohteet on todettu soveltumattomiksi tai vaikeasti soveltuviksi alueen päivähoidon tarpeisiin.

Vuonna 2012 lattiaan ja alapohjaan kohdistetun hätäkorjauksen jälkeen tehtyjen jatkotutkimusten perusteella todettiin, että tällä hetkellä pelkkä poistoilmakone aiheuttaa rakennuksen sisälle alipaineen, joka vetää talvella kylmän sisään ja suljettaessa räppänät korvausilma tulee vääristä paikoista sisään. Tämä mahdollistaa myös rakenteiden sisällä olevien haitta-aineiden liikkumisen väärään suuntaan. Näin ollen käytön estävän sisäilmaongelman uusiutumisen riski kosteusvauroiden tapahtuessa on erittäin suuri.

Teknisen perusparannuksen tavoitteena on varmistaa tilojen terveellisyys ja niiden soveltuminen päiväkotikäyttöön nyt ja tulevaisuudessa. Tulo- ja poistoilmanvaihdon toteutus vaatii tilan erilliselle IV-konehuoneelle, joka sijoitetaan vesikaton alla olevaan ullakkotilaan.

Hankkeen kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 2 100 000 euroa (alv. 0 %) eli 3 896 euroa/brm². Kustannukset ovat hintatasossa huhtikuu 2015.

Vaikutukset käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakkuuksien laskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 40,00 euroa/htm² (pääomavuokra 36,50 ja ylläpito 3,50). Hankkeen vuokranmaksupinta-ala on 267 htm².



25.06.2015

Näin ollen hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa 10 680 euroa eli 128 160 euroa vuodessa.

Varhaiskasvatusvirastolle maksettavaksi tuleva pääomavuokra määräytyy toteutuneen investointikustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Päiväkoti Virkkulan ylätalon teknisen perusparannuksen ajaksi koko päiväkodin (ylä- ja alatalo) toiminta siirtyy Kaisaniemen puistossa sijaitseviin väliaikaisiin paviljonkeihin, jotka toimivat keskustan alueella tehtävien koulu- ja päiväkotien peruskorjaushankkeiden väistötiloina. Väistötilojen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä 57 467,20 euroa (alv. 0 %). Varhaiskasvatusvirasto maksaa vuokraa väistötiloista tilakeskukselle peruskorjauksen valmistuttua nykyisen vuokran ylittävältä osalta 10 vuoden aikana lisävuokrana 5 628 euroa kuukaudessa. Tilakeskus vastaa väistötilojen sähkölämmityskustannuksista.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään Helsingin kaupungin talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2015 - 2024, vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Hankkeen toteutusaikataulu perustuu siihen, että kaupungin oma urakoitsija Stara voi nyt loppusuoralla olevan Krononhagen lågstadien perusparannuksen valmistumisen jälkeen aloittaa Virkkulan ylätalon rakentamisen elokuussa 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lpk Virkkula ylätalo tekninen perusparannus tarveselvitys ja hankesuunnitelma 15.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet



25.06.2015

Tila/3

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus



25.06.2015

§ 296

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat / Siltasaarenkatu 13:n sisä- ja ulkopuolisten toimenpiteiden hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-007178 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 4.6.2015 päivätyn Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat / Siltasaarenkatu 13:n sisä- ja ulkopuolisten töiden hankesuunnitelman siten, että hankkeiden enimmäislaajuus on 9 559 brm² ja että rakentamiskustannusten yhteenlaskettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 270 000 euroa toukokuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70110
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi
Ari Pesonen, rakennustekninen asiantuntija, puhelin: 050 443 3120
ari.pesonen(a)ideastrutura.com

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 4.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma sisältää Siltasaarenkatu 13:ssa sijaitsevan toimistorakennuksen vuosina 2014 - 2015 suoritettavat korjaushankkeet, joita on yhteensä kaksi: sisäpuoliset



25.06.2015

korjaustoimenpiteet 2014 ja ulkopuoliset korjaustoimenpiteet 2015. Hankkeet suoritetaan erillisinä, koska niiden luonteet poikkeavat toisistaan ja vaativat mm. erityyppisiä urakkasuorituksia (urakoitsijoita).

Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa vilkkaassa kävely-ympäristössä (rakennukseen liittyy Hakaniemen metroaseman sisäänkäynti ja päiväkotia).

Sekä sisäpuoliset korjaustoimenpiteet 2014-hanke että ulkopuoliset korjaustoimenpiteet 2015-hanke perustuvat tehtyihin tutkimuksiin, joita ovat vuonna 2013 suoritettu talotekninen tutkimus, vuonna 2013 suoritettu julkisivu- ja ulkobetoni- rakenteiden kuntotutkimus ja vuonna 2014 suoritettut sisäilmatutkimukset ja rakennustekniset tutkimukset.

Korjaukset ovat välttämättömiä rakennuksen turvallisuuden ja terveellisyyden kannalta peruskorjauksen osin jo saavuttaneessa ja lähivuosina laajaa peruskorjausta tai kiinteistön kehittämistoimenpiteitä edellyttävässä kiinteistössä.

Sisäpuolisilla taloteknisillä korjauksilla eliminoidaan mahdolliset terveyshaittoja aiheuttavat tekijät.

Ulkopuoliset korjaukset keskittyvät ulkovaippaan ja siihen liittyviin rakenteisiin. Vesikattoa korjataan vuotojen korjaamiseksi ja eliminoinniseksi. Julkisivukorjauksilla pyritään erityisesti estämään keraamisten laattojen irtoaminen, koska putoavat laatat ovat erityinen turvallisuusriski.

Kaupunginhallitus on 16.12.2013 (1360 §) Helsingin kaupungin teknisen alan virastojen yhteisen tilahankkeen käsittelyn yhteydessä päättänyt kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelevaan kaavamuutoksen niille teknisen toimialan virastojen käytössä oleville kiinteistöille, joiden purkava saneeraus tulee kyseeseen. Siltasaarenkatu 13 on näiden kiinteistöjen joukossa. Kiinteistöjen kehittämisellä pyritään mm. kiinteistöjen tehokkaaseen hyödyntämiseen niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Korjaushankkeet on rakennuksen nykyisen käytön jatkaminen ja kaupunginhallituksen em. päätös huomioon ottaen mitoitettu niin, että korjauksilla saavutetaan elinkaaritavoite, joka on vähintään 5 vuotta, korkeintaan 7 vuotta.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelma sisältää kustannusarvion.

Kustannusarvio



25.06.2015

Hankesuunnitelman laatineen Ideestructura Oy:n tekemän kustannusarvion mukaan hankkeiden rakennuskustannukset ovat yhteensä 1 270 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2015 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Hankkeiden toteutuksen jälkeen rakennuksen käyttäjiltä perittävä lisävuokra on 1,25 euroa/htm²/kk. Vuokravaikutus on laskettu Helsingin kaupungin tilakeskuksessa kaupungin sisäisen vuokran määrittämisessä käytettävien periaatteiden mukaisesti.

Uusi vuokra on keskimäärin 16,50 euroa/htm²/kk.

Hankkeen toteutus, aikataulu ja rahoitus

Sisäpuoliset korjaustoimenpiteet 2014 -hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu tehtiin 2014. Rakentaminen aloitettiin viivytyksettä marraskuussa 2014 hankkeen perusteiden (sisäilman terveellisyys) takia. Hankkeen kiinteä arvonlisäveroton hinta oli 445 000 euroa eikä lisä- ja muutostöiden määrää voitu kovin tarkasti ennakoita. Hanke saadaan päätökseen kesällä 2015.

Ulkopuoliset korjaustoimenpiteet -hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu on tehty keväällä 2015. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa elokuussa 2015 ja saattaa päätökseen vuoden 2015 loppuun mennessä.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja on tilannut rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan konsultilta.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vastaa hankkeen rahoittamisesta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70110
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi
Ari Pesonen, rakennustekninen asiantuntija, puhelin: 050 443 3120
ari.pesonen(a)ideestructura.com

Liitteet

1

Hankesuunnitelma 4.6.2015



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



25.06.2015

§ 297

Lauttasaaren kartanon ja Punaisen huvilan myynti osoitteessa Otavantie 10, Kauppaneuvoksentie 18

HEL 2015-006117 T 10 01 03

Kiinteistökartta 49/671 493

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Koneen Säätiölle (Y-tunnus 0213537-1) osoitteessa Otavantie 10/Kauppaneuvoksentie 18, 00200 Helsinki sijaitsevan Lauttasaaren kartanon (päärakennus, Punainen huvila ja 2 talousrakennusta) 2 000 000,00 euron suuruiseen kauppahintaan. Kauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Leena Suikkanen, myyntineuvottelija, puhelin: 310 34297
leena.suikkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Käyttösuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen tekijät

Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



25.06.2015

Helsingin kaupunki omistaa Lauttasaaren kartanon (päärakennus, Punainen huvila ja 2 talousrakennusta) osoitteessa Otavantie 10 / Kauppaneuvoksentie 18, 00200 Helsinki, Päärakennus on ollut vuokratyössä vanhusten hoitokotina 31.1.2011 saakka, minkä jälkeen se on ollut tyhjillään 1.2.2011 alkaen. Punainen huvila on vuokrattu ulkopuoliselle käyttäjälle. Kaupungin hallintokunnilla ei ole rakennuksille käyttötarvetta ja tästä johtuen Kiinteistöviraston tilakeskus esittää rakennusten myyntiä.

Punaisessa huvilassa on voimassa oleva vuokrasopimus ja sopimus siirtyy kaupanteon yhteydessä ostajalle. Tulevaa ostajaa sitoo myös Länsimetro Oy:n kanssa tehty sopimus alueesta paineentasauskulurakennusta varten sekä YIT Rakennus Oy:n kanssa tehty sopimus alueesta työmaakäyttöä varten.

Esittelijän perustelut

Myyntin perustelut

Myynti perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään, pientaloja koskevaan päätökseen. Päätöksessä lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston pyytämään ostotarjoukset pientaloista, joille ei ole näkyvissä kaupungin omaa tai paikallista kansalaistoimintaa palvelevaa käyttöä ja jotka ovat asemakaavan ja kiinteistönmuodostuksen kannalta myytävissä.

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

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

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

- asuinpientalot, joissa ulkopuolisia vuokrauksia
- muut pientalot, jotka ovat tyhjinä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä



25.06.2015

- toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %
- muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön
- suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

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

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

Myynti-ilmoitus

Rakennukset ilmoitettiin ostettavaksi tarjouskilpailun perusteella internetissä (www.oikotie.fi) 2.4. - 18.5.2015 välisenä aikana sekä tilakeskuksen sivuilla www.tilakeskus.fi. Lehti-ilmoitus oli Helsingin Sanomissa 9.4.2015. Ostotarjoukseen pyydettiin liittämään selvitys suunnitellusta toiminnasta. Rakennusten myynti edellyttää 5733 m²:n suuruisen tontin vuokraamista. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 3727 kävijää ja 4436 käyntiä. Rakennukset esiteltiin paikan päällä sopimuksen mukaan.

Tilakeskukselle toimitettiin määräaikaan 18.5.2015 klo 15.00 mennessä viisi (5) tarjousta. Tarjoukset olivat 2 000 000,00 euron ja 121 000,00 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy selville tarjousten jakauma.

Kuvaus päärakennuksesta

Päärakennus on kaksikerroksinen empiretyylinen, rapattu tiilirunkoinen, vuonna 1837 valmistunut Claes Wilhelm Gyldénin rakennuttama rakennus. Gyldén myi kartanon vuonna 1841 Nils Adolf Silljanderille. Seuraavat omistajat Wavulinit asuivat talossa 1871 - 1911, jonka jälkeen Julius Tallberg osti tilan. Tallbergin suku myi kartanon 1946 Allergiatutkimussäätiölle sairaalakäyttöön eikä kartano ole ollut alkuperäisessä asuinkäytössä sen jälkeen. Helsingin kaupunki on omistanut rakennuksen vuodesta 1978 alkaen. Rakennus on ollut 1980 alkaen vanhusten sairaskoti ja huoltolaitos (Marian sairaskoti-säätiö).



Päärakennus on perustettu kalliolle, sokkelit graniittia, kantavat välipohjat pääosin puuta. Katto on konesaumattu peltikatto, vesikaton rakenteet, ikkunat ja ovet ovat puuta. Lisäksi talossa on kellari ja kylmä ullakko. Kosteusteknisen kuntotutkimuksen mukaan rakenteet ovat säilyneet verrattain hyvässä kunnossa. Vesikatteessa on havaittu muutama vuotokohta mm. kattolyhdyn ikkunan liittymässä, minkä seurauksena yläpohjakannattajien päät ovat ikkunan kohdalla lahonneet.

Punainen huvila

Punainen huvila on 1790-luvulta hirsirunkoinen kaksikerroksinen kartanon entinen päärakennus. Rakennuksesta ei ole tehty kuntoarviota.

Rakennukset on asemakaavassa suojeltu merkinnällä "ark". Kaavamerkintä tarkoittaa rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen ympäristössä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat pihan, julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Vuokrattava tontti

Vuokrattavalla tontilla (31033/7) on voimassa 16.11.1979 vahvistettu asemakaava nro 7945, jonka mukaan tontti kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). Tonttia koskee myös 31.12.2009 voimaan tullut Länsimetron asemakaava nro 11800.

Rakennusten ostajalle vuokrataan osoitteessa Otavantie 10/Kauppaneuvoksentie 18, 00200 Helsinki, sijaitseva tontti (31033/7) noin 30 vuodeksi. Tontin pinta-ala on noin 5733 m². Tontin vuokraaminen on tonttiosaston asiana tällä esityslistalla.

Tuleva käyttötarkoitus

Ennen Lauttasaaren kartanon myynnin aloittamista tilakeskus neuvotteli rakennusten tulevasta käyttötarkoituksesta kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteenvedona todettiin, että koska Lauttasaaren kartano on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, toiveena ja tavoitteena oli, että kartano voisi olla julkisessa Lauttasaarta palvelevassa käytössä.

Myyntitiedoissa ilmoitettiin, että ostotarjoukseen tulee liittää selvitys suunnitellusta toiminnasta mahdollisine referensseineen. Myyntitiedoissa kerrottiin myös, että tilakeskus tulee esittämään



25.06.2015

kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi euromääräisen tarjouksen lisäksi näkemyksensä mukaan toiminnallisesti parasta tarjousta.

Paras tarjous

Taloudellisesti parhaimman 2 000 000 euron tarjouksen tekijän Koneen Säätiön käyttösuunnitelma täyttää esittelijän mielestä asetetut tavoitteet.

Esittelijän mielestä Koneen Säätiön tarjous Lauttasaaren kartanosta tulisi hyväksyä. Kartanoa käytettäisiin seminaareihin, pienimuotoisiin konsertteihin, säätiön tiede- ja taidehankkeiden esittelemiseen. Kartanoon tulisi myös taidekahvila, työtiloja säätiön apurahalla työskenteleville tutkijoille ja taiteilijoille sekä omat henkilökunnan työ- ja kokoustilat.

Punaisessa huvilassa toimivan käyttäjän vuokrasopimuksen jatkaminen sopisi hyvin yhteen näiden suunnitelmien kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Leena Suikkanen, myyntineuvottelija, puhelin: 310 34297
leena.suikkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Käyttösuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouksen tekijät

Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti
Liite 1



§ 298

Katajanokalla osoitteessa Vyökatu 3 sijaitsevan pientalon myyminen

HEL 2015-007001 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Kaupunginkanslia
Rakennusvirasto
Tilakeskus
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää myydä GEK Consulting Oy:lle perustettavan As. Oy:n lukuun osoitteessa Vyökatu 3, 00160 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen 701 000 euron hintaan.

Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:



25.06.2015

1.
Rakennuksen hinta on 701 000 euroa.
2.
Kauppasumma maksetaan kokonaan siten, että kaupantekotilaisuudessa 50 000 euroa ja toinen maksuerä 30.11.2015 mennessä.
3.
Hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ensimmäisen maksuerän tultua kokonaan maksetuksi. Pitkäaikainen määräalaa koskeva siirtokelpoinen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun koko kauppasumma on kokonaan maksettu. Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kun toinen maksuerä on kuitattu maksetuksi kauppakirjaan tehtävällä kirjauksella. Ostajalla on kaupan purkuoikeus, mikäli kohteen toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut viranomaisluvut eivät tule lainvoimaisiksi. Purkuoikeus on voimassa 31.12.2016 saakka.
4.
Rakennus luovutetaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se on hallinta-/omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.
5.
Myyjä ei vastaa miltään osin ostajalle rakennusten korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.
6.
Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena olevaan rakennukseen ja on täysin tietoinen rakennusten kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksista esitettyihin tietoihin.
7.
Kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät siirtyvät ostajalle ilman eri korvausta.
8.
Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.
9.
Lisäksi noudatetaan soveltuvien osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.



25.06.2015

Tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Vyökatu 3, 00160 Helsinki, sijaitsevan vanhan vankilan henkilökunnan sosiaalitalon, joka on alaltaan noin 388 k-m². Rakennus toimi alkuun pitkään perustamisen aikaisessa käytössä. Rakennus on ollut vuokrattuna paikallisen huoltoyhtiön konesuojaksi.

Rakennus ei ole kaupungin omassa käytössä eikä näkyvissä ole myöskään tarvetta omaan käyttöön tulevaisuudessa.

Ostajan tarkoituksena on kehittää kohteesta asuinrakennus. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt päätöksen kaavasta poikkeamisesta ja päätös (110 §, 2015) mahdollistaa asuntojen toteutuksen.

Rakennus on paikalla tehty jyrkärunkoinen pääosin tiilestä rakennettu. Rakennuksen käytetty kerrosala on noin 388 k-m². Kauppahinta huonokuntoiselle ja remontin tarpeessa olevalle rakennukselle on noin 1 807 euroa/m². Rakennuksen korjaustarve on merkittävä.

Asemakaava nro 11253 on vahvistettu 13.12.2004. Rakennus on suojeltu merkinnällä SR-3 (säilytettävä rakennus).

Rakennuksen ostajalle vuokrataan määräala osoitteessa Vyökatu 3, 00160 Helsinki. Tonttiosaston esitys määräalan pitkäkestoisesta vuokraamisesta on esillä lautakunnan kokouksessa 25.06.2015 toisaalla. Pitkäaikainen määräalan vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta kun koko kauppasumma on maksettu.

Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen ja 6.9.2012 (457 §) tekemään päätökseen myydä sellaiset rakennukset, joilla ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet



1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Kaupunginkanslia
Rakennusvirasto
Tilakeskus
Tonttiosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1



25.06.2015

§ 299

Kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi otettu tilakeskuksen päällikön päätös 4.6.2015 § 33 : Metropolian Myllypuron kampus, Pää- ja arkkitehtisuunnittelijan valinta

HEL 2014-014209 T 02 08 03 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Työyhteisliittymä Arkkitehtitoimisto Sarc Oy - Verstaas Arkkitehdit Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Tarjous on puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

B

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy ja Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Tarjous on puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy ja Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy antaman tarjouksen vertailupistein 100.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimuksen, sekä mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjousvertailun yhteenveto 20.5.2015
- 2 Laadunpisteytys 22.4.2015
- 3 Laatuvertailumuistio

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - C

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai

Päätöskohdasta D



25.06.2015

täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet
päättökohdat A - C

Tarjouksen jättäneet
päättöskohta D
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian ottaminen ylemmän toimielimen käsiteltäväksi

Kuntalain 51 §:n mukaan kunnan ylempi toimielin tai viranhaltija voi ottaa alemman toimielimen tai viranomaisen päätöksen käsiteltäväkseen (ns. otto-oikeus). Päätöksen lautakunnan käsiteltäväksi ottamisesta voi tehdä lautakunta, lautakunnan jaosto sille siirretyn toimivallan rajoissa, lautakunnan puheenjohtaja tai kunnan viranhaltija, jolle on annettu tämä oikeus kunnan johtosäännössä.

Asia on kuntalain 51 §:n 4 momentin mukaan otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi viimeistään sen ajan kuluessa, jossa lain 89 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista (KuntaL 93 §).

Tilakeskuksen päällikön päätös (33 §) oli tehty 4.6.2015, ja kiinteistölautakunnan puheenjohtaja on päättänyt käyttää lautakunnan otto-oikeutta kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päätökseen 4.6.2015. Päätös otto-oikeuden käyttämisestä on näin ollen tehty kuntalain mukaisessa määräajassa, ja päätöksen on tehnyt kuntalain 51 §:ssä tarkoitettu toimija.

Metropolian Myllypuron kampus hankkeesta 11.12.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 5.5.2015 § 120 / Khs 20.4.2015 § 399 / Klk 22.1.2015 § 36 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56015 br-m² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa hintatasossa huhtikuu 2014.



25.06.2015

Tilakeskus on kilpailuttanut pää- ja arkkitehtisuunnittelun EU-hankintana rajoitettua hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinta menettely:

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 13.10.2014.

Hankepäällikön päätöksellä (18.12.2014 § 7) tarjouskilpailuun valittiin kahdeksan tarjoajaa. Määräaikaan 21.4.2015 mennessä tarjouksen jätti viisi tarjoajaa.

Tarjoukset oli pyydetty nk. kahden kuoren tarjouksena, erikseen laatutarjous ja hintatarjous. Laatutarjoukset avattiin 21.4.2015 jonka jälkeen tarjoajat pisteytettiin laadun osalta. Hintatarjoukset avattiin 11.5.2015.

Tarjouksessa laadun painoarvo on 60 % ja hinnan 40 %.

Laatuvertailuun on suoritettu kaikkien viiden tarjouksen osalta ja vertailusta on laadittu muistio sekä pisteytystaulukko.

Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen & Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy sekä työyhteisöliittymä Arkkitehtitoimisto Sarc Oy -Verstas Arkkitehdit Oy:n tarjous oli tarjouspyynnön vastainen sillä molempien hintatarjous oli puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

Hyväksyttävien tarjousten kokonaispisteet jakautuivat välille 100 - 60,96.

Hankinnasta tehdään kokonaishintainen sopimus. Hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen arvonlisäverottoman kokonaishinnan vaihteluväli on 3 290 000 euroa - 4 300 000 euroa.

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjousvertailun yhteenveto 20.5.2015



2 Laadunpisteytys 22.4.2015
3 Laatuvertailumuistio

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - C

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet
päätöskohdat A - C

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus
Tarjouksen jättäneet
päätöskohta D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tilakeskus Tilakeskuksen päällikkö 04.06.2015 § 33

18.12.2014 Lausunto annettu



§ 300

Metropolian Myllypuron kampus; LVI- ja RAU- suunnittelijan valinta

HEL 2014-014300 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/678504, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Sweco Talotekniikka Oy:n tarjouksen LVI- ja RAU-suunnittelusta vertailupistein 93,57.

B

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjousvertailun yhteenveto 3.6.2015
- 2 Laatusopimus 12.5.2015
- 3 Laatuvertailumuistio 19.5.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättöskohta A

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,



25.06.2015

kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättöskohta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on päätöksessään 24.6.2013 § 741 kehottanut Tila-keskusta käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän suunnittelijoiden hankinnan tarvittavilta osin Metropolian Myllypuron kampuksen toteuttamista varten.

Metropolian Myllypuron kampus hankkeesta 11.12.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 5.5.2015 § 120 / Khs 20.4.2015 § 399 / Klk 22.1.2015 § 36 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa hintatasossa huhtikuu 2014.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus on kilpailuttanut Metropolian Myllypuron kampuksen LVI- ja RAU-suunnittelun EU-hankintana rajoitettua hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 8.10.2014.

Rakennuspäällikön päätöksellä (15.12.2014 § 14) tarjouskilpailuun valittiin viisi tarjoajaa.

Määräaikaan 7.5.2015 mennessä tarjouksen jätti kolme tarjoajaa.

Tarjoukset oli pyydetty nk. kahden kuoren tarjouksena, erikseen laatutarjous ja hintatarjous. Laatutarjoukset avattiin 7.5.2015, jonka jälkeen tarjoajat pisteytettiin laadun osalta.

Hintatarjoukset avattiin 25.5.2015.

Tarjouksessa laadun painoarvo on 50 % ja hinnan 50 %.

Laatuvertailuun on suoritettu kaikkien kolmen tarjouksen osalta ja vertailusta on laadittu muistio sekä pisteytystaulukko.



25.06.2015

Hyväksyttävien tarjousten kokonaispisteet jakautuivat välille 93,57 - 59,67.

Hankinnasta tehdään kokonaishintainen sopimus. Hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen arvonlisäverottoman kokonaishinnan vaihteluväli on 1 130 000 euroa - 2 230 000 euroa.

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjousvertailun yhteenveto 3.6.2015
- 2 Laatuspisteytys 12.5.2015
- 3 Laatuvertailumuistio 19.5.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättökohta A

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättökohta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 15.12.2014 § 14



§ 301

Metropolian Myllypuron kampus; rakennesuunnittelu, tarjoajien valinta

HEL 2014-014980 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/678504, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä WSP Finland Oy:n tarjouksen rakennesuunnittelusta vertailupistein 91,72.

B

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Tarjousvertailun yhteenveto 15.6.2015 |
| 2 | Laatupisteytys 14.6.2015 |
| 3 | Laatuvertailumuistio 14.6.2015 |

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

Otteen liitteet

Muutoksenhaku



25.06.2015

päätöskohta A

hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päätöskohta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on päätöksessään 24.6.2013 § 741 kehottanut Tilakeskusta käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän suunnittelijoiden hankinnan tarvittavilta osin Metropolian Myllypuron kampuksen toteuttamista varten.

Metropolian Myllypuron kampus hankkeesta 11.12.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 5.5.2015 § 120 / Khs 20.4.2015 § 399 / Klk 22.1.2015 § 36 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa hintatasossa huhtikuu 2014.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus on kilpailuttanut Metropolian Myllypuron kampuksen rakennesuunnittelun EU-hankintana rajoitettua hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 23.10.2014.

Rakennuspäällikön päätöksellä (15.12.2014 § 13) tarjouskilpailuun valittiin neljä tarjoajaa.

Määräaikaan 12.6.2015 mennessä tarjouksen jätti neljä tarjoajaa.

Tarjoukset oli pyydetty nk. kahden kuoren tarjouksena, erikseen laatu-tarjous ja hintatarjous. Laatutarjoukset avattiin 12.6.2015, jonka jälkeen tarjoajat pisteytettiin laadun osalta.

Hintatarjoukset avattiin 15.6.2015.

Tarjouksessa laadun painoarvo on 30 % ja hinnan 70 %.

Hyväksyttävien tarjousten kokonaispisteet jakautuivat välille 91,72 - 62,20.



25.06.2015

Hankinnasta tehdään kokonaishintainen sopimus. Hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen arvonlisäverottoman kokonaishinnan vaihteluväli on 1 878 000 euroa - 3 986 990 euroa.

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjousvertailun yhteenveto 15.6.2015
- 2 Laatuspisteytys 14.6.2015
- 3 Laatuvertailumuistio 14.6.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättökohta A

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
päättökohta B

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätöshistoria



25.06.2015

Tila/9

Rakennuspäällikkö 15.12.2014 § 12



§ 302

Metropolian Myllypuron kampus; sähkö, tele, av- ja turvasuunnittelu, tarjoajien valinta

HEL 2014-014982 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/678504, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Instakon Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Tarjous on puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

B

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Optiplan Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Tarjous on puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

C

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Karawatski Engineering Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Tarjous on puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

D

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Insinööritoimisto Rejlers Oy (ent. insinööritoimisto Lausamo Oy) tarjouksen sähkö-, tele, av- ja turvalaitesuunnittelusta vertailupistein 100.

E

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



25.06.2015

Liitteet

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Tarjousvertailun yhteenvedo 10.6.2015 |
| 2 | Laatupisteytys 4.6.2015 |
| 3 | Laatuvertailumuistio 4.6.2015 |

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - D	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kohdassa A mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Kohdassa B mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Kohdassa C mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat kohta D	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat kohta E Tilakeskus	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on päätöksessään 24.6.2013 § 741 kehottanut Tilakeskusta käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän suunnittelijoiden hankinnan tarvittavilta osin Metropolian Myllypuron kampuksen toteuttamista varten.



Metropolian Myllypuron kampus hankkeesta 11.12.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 5.5.2015 § 120 / Khs 20.4.2015 § 399 / Klk 22.1.2015 § 36 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa hintatasossa huhtikuu 2014.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus on kilpailuttanut Metropolian Myllypuron kampuksen sähkö-, tele-, av- ja turvalaitesuunnittelun EU-hankintana rajoitettua hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 13.10.2014.

Rakennuspäällikön päätöksellä (15.12.2014 § 13) tarjouskilpailuun valittiin kuusi tarjoajaa.

Määräaikaan 20.5.2015 mennessä tarjouksen jätti kuusi tarjoajaa.

Tarjoukset oli pyydetty nk. kahden kuoren tarjouksena, erikseen laatutarjous ja hintatarjous. Laatutarjoukset avattiin 20.5.2015, jonka jälkeen tarjoajat pisteytettiin laadun osalta.

Hintatarjoukset avattiin 9.6.2015.

Tarjouksessa laadun painoarvo on 30 % ja hinnan 70 %.

Laatuvertailuun on suoritettu kaikkien kuuden tarjouksen osalta ja vertailusta on laadittu muistio sekä pisteytystaulukko.

Instakon Oy:n, Optiplan Oy:n ja Karawatski Engineering Oy:n tarjoukset olivat tarjouspyynnön vastaisia sillä kunkin tarjoajan hintatarjous oli puutteellinen pyydettyjen yksikköhintojen osalta.

Hyväksyttävien tarjousten kokonaispisteet jakautuivat välille 100 - 58,78.

Hankinnasta tehdään kokonaishintainen sopimus. Hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen arvonlisäverottoman kokonaishinnan vaihteluväli on 726 400 euroa - 1 510 000 euroa.

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



25.06.2015

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Tarjousvertailun yhteenveto 10.6.2015
- 2 Laaturaportti 4.6.2015
- 3 Laatuvertailumuistio 4.6.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - D

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta E

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kohdassa A mainittu yritys

Kohdassa B mainittu yritys

Kohdassa C mainittu yritys

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
kohta D

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
kohta E
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 15.12.2014 § 13



§ 303

Keskustakirjasto, maarakennus- ja kellarin betonirakenneturakka, urakoitsijan valinta

HEL 2015-001242 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 63/673496, osoite Töölönlahdenkatu 4 - 10

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea Keskustakirjaston maarakennus- ja kellarin betonirakennusurakatöistä Lemminkäinen Infra Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska yrityksen projektipäällikkö ei täyttänyt vähimmäisvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea Keskustakirjaston maarakennus- ja kellarin betonirakennusurakatöistä Kreate Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska yrityksen vastaavan työnjohtaja ei täyttänyt vähimmäisvaatimuksia.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä E.M.Pekkinen Oy:n antaman kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen Keskustakirjaston maarakennus- ja kellarin betonirakennusurakatöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 7 809 000 euroa.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 1.6.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn maanrakennusurakka-vaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

E

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

F



25.06.2015

Kiinteistölautakunta päätti vahvistaa 17.3.2015 laaditun ja allekirjoitetun tarjouskilpailuun osallistuvien valintamuistion.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanrakenusvaiheen kustannusarvio (UKA) 1.6.2015
- 2 Tarjoajien laadunarvioinnin muistio 1.6.2015
- 3 Hinta-laatu-arvointi standardointimenetelmällä 1.6.2015
- 4 Tilaajavastuuasioiden tarkistus 1.6.2015
- 5 Tarjoajien valintamuistio 17.3.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - C, F	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista D - E	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kohdassa A mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Kohdassa B mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet (C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2 Liite 3
Osallistumishakemuksen jättäneet urakoitsijat (F)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Esitysteksti Liite 5
Osallistumishakemuksen	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



jättäneet urakoitsijat (D - E)
Tilakeskus

täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen, 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen "Käännös".

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen rakennustehtävä. Siinä on uudentyyppisiä rakenneratkaisuja. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Tontilla on pilaantuneita maa-aineksia ja tontti on logistisesti haastavalla paikalla. Rakennuksen kellarikerros on osittain pohjavedenpinnan alapuolella ja pohjaveden virtaukset ja taso pitää säilyttää sallituissa arvoissa. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.

Hanke toteutetaan kahtena erillisenä urakkana, ensiksi käynnistyy maarakennus- ja kellarin betonirakennusurakka ja sen jälkeen projektinjohtourakka.

Esittelijän perustelut

Keskustakirjasto hankkeesta 5.9.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 28.1.2015 (32 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 17 250 brm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 98 000 000 euroa hintatasossa heinäkuu 2014. Maanrakennusurakan osuus enimmäishinnasta on 10 300 000 euroa hintatasossa heinäkuu 2014.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat EU-hankintana kokonaisurakkana siten, että urakan kilpailutuksessa on käytetty rajoitettua hankintamenettelyä.

Urakkakilpailusta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 13.2.2015.

Maarakennus- ja kellarin betonirakennusurakatöiden osalta rajoitetussa menettelyssä osallistumishakemuksia määräaikaan mennessä saatiin kahdeksalta urakoitsijalta, jotka kaikki täyttivät soveltuvuusvaatimukset.



Hankintailmoituksessa on ilmoitettu, että tarjouspyyntö lähetetään kaikille jotka täyttävät soveltuvuusehdot.

Tarjoajien valinnasta on tehty valintamuistio 17.3.2015.

Soveltuvuusehdot täyttäneille kahdeksalle urakoitsijalle lähetettiin tarjouspyynnöt. Maarakennus- ja kellarin betonirakenneurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja päätoteuttajana.

Maarakennus- ja kellarin betonirakenneurakkatöistä saatiin viisi tarjousta määräaikaan 29.5.2015 klo 14:00 mennessä. Hyväksyttäviä tarjouksia on kolme. Hyväksyttävien tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 7 809 000 - 9 200 000 euroa. Valintaperusteena on kokonaistaloudellisin tarjous standardointimenetelmään perustuen, tarjoushinnan osuus on 75 % ja laatupisteiden osuus 25 %. Standardointitaulukko antaa kokonaistaloudellisesti edullisimman E.M.Pekkinen Oy:n pistemäärän summaksi 0,52.

Tarjouksen antaneen Lemminkäinen Infra Oy:n tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska yrityksen esittämä projektipäällikkö ei täytä vähimmäisvaatimuksia kokemusvuosien osalta. Lemminkäinen Infra Oy:n tarjous esitetään poissuljettavaksi.

Tarjouksen antaneen Kreate Oy:n tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen, koska yrityksen esittämä vastaava työnjohtaja ei täytä vähimmäisvaatimuksia kokemusvuosien osalta. Kreate Oy:n tarjous esitetään poissuljettavaksi.

Hankkeen maanrakennusurakkavaiheen (UKA) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa huhtikuu 2015 arvonlisäverottomina yhteensä 8 854 000 euroa, joka alittaa hankesuunnitteluvaiheen enimmäishinnan 22 %.

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

Työ aloitetaan 9/2015 ja työn on suunniteltu valmistuvan 9/2016. Aikataulu on hankesuunnitelman mukainen.

Koko Keskustakirjasto hankkeen rahoitus on talousarvion ja talous-suunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2015 - 2025, vuosina 2015 - 2018 toteutettavana hankkeena ja maanrakennusrakan osuus on arvioitu vuosille 2015 - 2016.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



25.06.2015

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866

erkki.huitti(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334

jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanrakenusvaiheen kustannusarvio (UKA) 1.6.2015
- 2 Tarjoajien laadunarvioinnin muistio 1.6.2015
- 3 Hinta-laatu-arviointi standardointimenetelmällä 1.6.2015
- 4 Tilaajavastuuasioiden tarkistus 1.6.2015
- 5 Tarjoajien valintamuistio 17.3.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - C, F

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdista D - E

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kohdassa A mainittu yritys

Kohdassa B mainittu yritys

Tarjouksen jättäneet (C)

Osallistumishakemuksen
jättäneet urakoitsijat (F)

Osallistumishakemuksen
jättäneet urakoitsijat (D - E)
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Esitysteksti

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano



§ 304

Asiantuntijapalveluiden hankinta, puitejärjestely

HEL 2015-004526 T 02 08 02 00

Päätös

A1

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois osa-alueen B kiinteistökaupan asiantuntijapalveluiden tarjouskilpailusta seuraavat yritykset:

- Ecorum Oy:n, koska molemmilta tarjotuilta asiantuntijoilta oli vaadittu vähintään laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) tutkinto, eikä Ecorum Oy:n tarjouksessa toisella tarjotuista asiantuntijoista ollut LKV-tutkintoa. Lisäksi Ecorum Oy:n tarjouksessa toisella tarjotulla asiantuntijalla oli vaadituista neljästä referenssitoimeksiannoista esitetty vain kolme toimeksiantoa.
- Newsec Valuation Oy:n, koska kummallakaan tarjotulla asiantuntijalla ei ollut vaadittua laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) tutkintoa.
- Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n, koska molemmilta tarjotuilta asiantuntijoilta puuttui vaadittu laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) tutkinto.
- DTZ Finland Oy:n, koska toiselta tarjotulta asiantuntijalta puuttui vaadittu laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) tutkinto. Lisäksi vaadittua neljättä referenssitoimeksiantoa ei voitu huomioida toisen tarjotun asiantuntijan osalta, koska se oli päättynyt yli kolme (3) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

A2

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois osa-alueen C kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalveluiden tarjouskilpailusta seuraavat yritykset:

- Ecorum Oy:n, koska toiselta tarjotulta asiantuntijalta puuttui vaatimuksena ollut ylempi korkeakoulututkinto.
- Jones Lang LaSalle Finland Oy:n, koska toiselta vaaditulta asiantuntijalta puuttui vähimmäisvaatimuksena ollut ylempi korkeakoulututkinto.

A3



25.06.2015

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään asiantuntijapalveluiden puitesopimukset seuraavien hinnaltaan edullisimpien asiantuntijapalveluita tarjoavien yritysten kanssa 14.8.2017 asti ja oikeuttaa tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden optioiden mahdollisesta käyttöönotosta. Puitesopimuksen kesto on enintään neljä (4) vuotta; 2+2.

A. Kiinteistöarviointi- ja konsultointipalvelut

Newsec Valuation Oy
PricewaterhouseCoopers Oy
CBRE Finland Oy
Realia Management Oy
Jones Lang LaSalle Finland Oy
Catella Property Oy
DTZ Finland Oy

B. Kiinteistökaupan asiantuntijapalvelut

Realia Management Oy
CBRE Finland Oy
Catella Property Oy
Jones Lang LaSalle Finland Oy

C. Kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalvelut

Realprojekti Oy
Deloitte Oy
PKsubstanssi Oy
Catella Property Oy

D. Verotuksen asiantuntijapalvelut

KPMG Oy Ab
Deloitte & Touche Oy
PricewaterhouseCoopers Oy

E. Julkisten hankintojen asiantuntijapalvelut

Deloitte Oy
KPMG Oy Ab
Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy
PTCServices Oy
Asianajotoimisto Hammarström Puhakka Partners Oy
Asianajotoimisto Mäkitalo Rantanen & Co Oy
Asianajotoimisto Pelttonen LMR Oy



F. Muut lainopilliset asiantuntijapalvelut

Asianajotoimisto Mäkitalo Rantanen & Co Oy
Asianajotoimisto Hammarström Puhakka Partners Oy
Asianajotoimisto Peltonen LMR Oy
Asianajotoimisto Project Law Oy

Puitesopimus on määräaikainen. Sopimus alkaa 15.8.2015 sillä edellytyksellä, että sitä koskeva hankintapäätös on tehty ja sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu.

Puitesopimuksella tilattavien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä kahdeksan miljoonaa (8 000 000) euroa. Arvoon on laskettu mukaan myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

A4

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston osastot hankintavaltuuksien mukaisesti palvelujen tilaamiseen seuraavasti:

Palvelujen tilaaminen ilman minikilpailutusta

- Tilaaja voi antaa toimeksiannon suoraan soveltuvimmaksi katsomalleen asiantuntijalle puitesopimuksen ehtojen mukaisesta hankinnasta, jos tilaajan hankinnan ennakoitu arvo suunnitellulla sopimuskaudella alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnysarvon tai jos hankintalain 27 ja 28 §:ssä tarkoitetut suora hankinnan perusteet täyttyvät.

Minikilpailutus

- Puitejärjestelyn asiantuntijavalinta tapahtuu minikilpailutuksella muissa kuin sopimuksen kohdan 4.1 mukaisissa tilanteissa, jos Tilaajan hankinnan ennakoitu arvo ylittää hankintalain kansallisen kynnysarvon. Tilaajalla on aina oikeus tehdä minikilpailutus myös kohdan 4.1 mukaisessa tilanteessa.

- Minikilpailutus järjestetään osa-alueittain niiden palveluntuottajien välillä, joilla on edellytykset tilattavan palvelun toteuttamiseen ja jotka on valittu puitejärjestelyyn sopimustoimittajiksi.

Hankintasopimus sopijapuolten välillä syntyy myöhemmin erikseen allekirjoitettavalla sopimuksella. EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.



Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Ruut Malmberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31832
ruut.malmberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Vertailutaulukko kiinteistöarvointi- ja konsultointipalvelut
- 3 Vertailutaulukko kiinteistökaupan asiantuntijapalvelut
- 4 Vertailutaulukko kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalvelu
- 5 Vertailutaulukko verotuksen asiantuntijapalvelut
- 6 Vertailutaulukko julkisten hankintojen asiantuntijapalvelut
- 7 Vertailutaulukko muut lainopilliset asiantuntijapalvelut

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A1 - A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta A4	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet osa-alue A kohdasta A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Tarjouksen jättäneet osa-alue B kohdista A1, A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 3
Tarjouksen jättäneet osa-alue C kohdista A2 - A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 4
Tarjouksen jättäneet osa-alue D kohdasta A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 5
Tarjouksen jättäneet osa-alue E kohdasta A3	Muutoksenhaku hankintapäätökseen,



25.06.2015

Tarjouksen jättäneet osa-alue F kohdasta A3	kiinteistölautakunta Liite 6 Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 7
Tarjouksen jättäneet osa-alueilta A - F kohta A4 Asunto-osasto Geotekninen osasto Hallinto-osasto/Kv Kaupunkimittausosasto Kiinteistöjen kehittämissyksikkö Tonttiosasto Tilakeskus	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yhteenveto tarjousmenettelystä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus on järjestänyt asiantuntijapalveluiden tarjouskilpailun. Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston 29.4.2015 päivättyyn tarjouspyyntöön Dnro HEL 2015-004526. Asiantuntijapalveluiden hankinta on toteutettu avoimella menettelyllä.

Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus 29.4.2015 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa (www.hankintailmoitukset.fi). Määräaikaan 8.6.2015 kello 12.00 mennessä kaksikymmentä (20) palvelun tuottajaa jätti tarjouksensa.

Avauspöytäkirja on liitteenä 1.

Hankinnan kuvaus

Hankinnan tavoitteena on luoda kiinteistöviraston eri osastojen (asunto-osaston, geoteknisen osaston, hallinto-osaston, kaupunkimittausosaston, kiinteistöjen kehittämissyksikön, tilakeskuksen sekä tonttiosaston) käyttöön puitejärjestely, jonka avulla voidaan kahden vuoden sopimuskauden aikana ostaa asiantuntijapalveluita kiinteistöviraston tarpeisiin. Hankintaan kuuluu lisäksi kahden (2) vuoden optiokausi.



Hankinnan kohteena olevat asiantuntijapalvelut on jaettu osa-alueisiin palveluiden luonteen ja sisällön mukaan seuraavalla tavalla:

- A. Kiinteistöarviointi- ja konsultointipalvelut
- B. Kiinteistökaupan asiantuntijapalvelut
- C. Kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalvelut
- D. Verotuksen asiantuntijapalvelut
- E. Julkisten hankintojen asiantuntijapalvelut
- F. Muut lainopilliset asiantuntijapalvelut

Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

Tarjouspyynnön kohdassa 5 (Hankinnan kohteen kriteerit) ja kohdassa 7 (Kelpoisuus- ja vähimmäisvaatimukset) on esitetty tarjoajan soveltuvuudelle asetetut vaatimukset ja selvitysvelvollisuudet.

Tarjouspyynnön kohdassa 5 on, kiinteistökaupan asiantuntijapalveluita koskevan osa-alueen B vaatimuksena, esitetty, että molemmilla tarjotuilla asiantuntijoilla tulee olla vähintään laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) tutkinto, jonka lisäksi olisi voitu hyväksyä ylempi kiinteistövälittäjän koulutus ja tutkinto (YKV/KJK). Tämä soveltuvuusvaatimus ei ole täytynyt seuraavien yritysten kohdalla: Ecorum Oy, Newsec Valuation Oy, Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy ja DTZ Finland Oy, minkä vuoksi nämä yritykset tulee sulkea pois osa-alueen B tarjouskilpailusta tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun takia.

Tarjoajalta on lisäksi vaadittu kiinteistökaupan asiantuntijapalveluita koskevan osa-alueen B vaatimuksena, että molempien tarjottujen asiantuntijoiden tulee esittää selvityksenä kokemuksestaan vähintään neljä (4) toimeksiantoa, joista vähintään kolme (3) koskee kauppaan johtaneita myyntitoimeksiantoja, jotka ovat kohdistuneet yli 500 brm² suuruisiin kiinteistöihin, ja joista vähintään yksi (1) on myyntitoimeksianto, joka on kohdistunut vähintään miljoonan (1 000 000) euron arvoiseen kohteeseen.

Ecorum Oy oli tarjouksessaan esittänyt, että toisella tarjotulla asiantuntijalla oli vaadituista neljästä toimeksiannosta vain kolme toimeksiantoa, minkä vuoksi Ecorum Oy tulee sulkea pois osa-alueen B tarjouskilpailusta.

DTZ Finland Oy:n osalta ei voitu hyväksyä neljättä vaadittua referenssitoimeksiantoa toisen tarjotun asiantuntijan osalta, koska toimeksianto oli päättynyt yli kolme (3) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.



Tarjouspyynnön kohdassa 5 on, kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalveluita koskevan osa-alueen C vaatimuksena, esitetty, että molemmilla tarjotuilla asiantuntijoilla tulee olla kauppatieteiden maisterin (KTM) tai diplomi-insinöörin (DI) tutkinto taikka oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto (OTM/OTK) tai muu ylempi korkeakoulututkinto. Ylemmiksi korkeakoulututkinnoiksi luetaan kaikki maisterin tutkinnot, diplomi-insinöörin tutkinto sekä ylemmät AMK-tutkinnot. Tätä soveltuvuusvaatimusta eivät täyttäneet Ecorum Oy ja Jones Lang LaSalle Finland Oy, minkä vuoksi nämä yritykset tulee sulkea pois osa-alueen C tarjouskilpailusta.

Tarjousten vertailu

Hankittavien palveluiden valintaperusteena oli halvin hinta. Tarjouspyynnön mukaisesti jokaiselle osa-alueelle valitaan 4 - 8 palveluntuottajaa, joiden kanssa tehdään puitesopimus, ellei tarjouspyynnön vaatimukset täyttäviä tarjouksia saada vähemmän. Tarjousten vertailu hintapisteineen on tämän päätöksen liitteinä olevissa vertailutaulukoissa.

Vertailutaulukot liitteinä 2 - 7.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi asiantuntijapalveluiden puitesopimukseen valita seuraavat osa-alueittain halvimman tarjouksen jättäneet yritykset:

Osa-alue A. Kiinteistöarviointi- ja konsultointipalvelut

Newsec Valuation Oy
PricewaterhouseCoopers Oy
CBRE Finland Oy
Realia Management Oy
Jones Lang LaSalle Finland Oy
Catella Property Oy
DTZ Finland Oy

Osa-alue B. Kiinteistökaupan asiantuntijapalvelut

Realia Management Oy
CBRE Finland Oy
Catella Property Oy
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Osa-alue C. Kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalvelut

Realprojekti Oy
Deloitte Oy



PKsubstanssi Oy
Catella Property Oy

Osa-alue D. Verotuksen asiantuntijapalvelut

KPMG Oy Ab
Deloitte & Touche Oy
PricewaterhouseCoopers Oy

Osa-alue E. Julkisten hankintojen asiantuntijapalvelut

Deloitte Oy
KPMG Oy Ab
Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy
PTCServices Oy
Asianajotoimisto Hammarström Puhakka Partners Oy
Asianajotoimisto Mäkitalo Rantanen & Co Oy
Asianajotoimisto Pelttonen LMR Oy

Osa-alue F. Muut lainopilliset asiantuntijapalvelut

Asianajotoimisto Mäkitalo Rantanen & Co Oy
Asianajotoimisto Hammarström Puhakka Partners Oy
Asianajotoimisto Pelttonen LMR Oy
Asianajotoimisto Project Law Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Ruut Malmberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31832
ruut.malmberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Vertailutaulukko kiinteistöarvointi- ja konsultointipalvelut
- 3 Vertailutaulukko kiinteistökaupan asiantuntijapalvelut
- 4 Vertailutaulukko kiinteistöjen kehittämisen asiantuntijapalvelu
- 5 Vertailutaulukko verotuksen asiantuntijapalvelut
- 6 Vertailutaulukko julkisten hankintojen asiantuntijapalvelut
- 7 Vertailutaulukko muut lainopilliset asiantuntijapalvelut

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A1 - A3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Päätöskohdasta A4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet osa-alue A kohdasta A3

Tarjouksen jättäneet osa-alue B kohdista A1, A3

Tarjouksen jättäneet osa-alue C kohdista A2 - A3

Tarjouksen jättäneet osa-alue D kohdasta A3

Tarjouksen jättäneet osa-alue E kohdasta A3

Tarjouksen jättäneet osa-alue F kohdasta A3

Tarjouksen jättäneet osa-alueilta A - F kohta A4
Asunto-osasto
Geotekninen osasto
Hallinto-osasto/Kv
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 2

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 4

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 5

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 6

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 305

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Mari Holopaisen ym. talousarvioaloitteesta
koskien määrärahoja varhaiskasvatusviraston tilojen
kohentamiseen**

HEL 2015-003152 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon kaupunginvaltuutettu Mari Holopaisen ym. talousarvioaloitteesta koskien määrärahoja varhaiskasvatusviraston tilojen kohentamiseen:

Kaupunginvaltuutettu Mari Holopaisen talousarvioaloitteessa ehdotetaan 300 000 euron lisämäärärahaa varhaiskasvatusvirastolle tilojen toiminnallisuuden kohentamiseen esimerkiksi akustiikkaa parantamalla.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksymissä strategiaohjelmassa sekä talousarviossa on asetettu tilakeskuksen toimintaa ohjaavat tärkeimmät linjaukset. Tilakeskuksen toimintaa ohjaavat myös talousarviossa eri palveluiden tuottamiseen kohdennetut määrärahat, joilla palveluita tuottavat virastot maksavat tilakustannuksensa sisäisenä vuokrana osana toimintansa kustannuksia. Investointihankkeet pyritään toteuttamaan mahdollisimman tehokkaasti. Laajemmat peruskorjaukset ja uudishankkeet toteutetaan talousarvioon sisältyvän kymmenvuotisen rakentamisohjelman puitteissa.

Sisätilojen akustisia verhouksia sisältyy kaikkiin em. hankkeisiin. Tilakeskus toteuttaa myös suoraan toiminnallisuuden parantamiseen tähtääviä hankkeita sekä tilojen akustisten ominaisuuksien parantamiseen kohdennettuja korjauksia sekä käyttäjien että tilakeskuksen aloitteesta. Tilakeskus priorisoi korjausinvestoinnit ja muut parannustoimet ensisijaisesti turvallisuuden ja terveellisyiden mukaan.

Aloitteessa esiin tuotu huoli tilojen akustisista ominaisuuksista on aiheellinen. Tilankäytön tehostaminen on lisännyt entuudestaan palvelutilojen meluisuutta ja erityisesti äänenvaimennuksen vaatimuksia. Tilakeskus pyrkii kiinnittämään huomiota myös palvelutilojen akustisiin ominaisuuksiin kaikissa hankkeissaan. Helsingissä on noin 300 päiväkotia ja 100 ryhmäperhepäiväkotia. Akustinen verhous on edullinen asentaa sisäkatoissa, joissa talotekniikka ei aseta rajoituksia.



25.06.2015

Lisämäärärahan myöntäminen rakennuslupaa edellyttäviin toimenpiteisiin edellyttäisi rakennuttamisen, suunnittelun ja toteuttamisen lisäresurssitarpeiden selvittämistä. Tilakeskuksen näkemyksen mukaan tällaiset resurssit olisi tehokkainta suunnata irtokalustein ja - verhouksin sekä vastaavin ei-kiintein ratkaisuin käyttötaloudesta toteuttaviin akustisten ja muiden toiminnallisten ominaisuuksien parantamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Mari Holopainen talousarvioaloite 11.3.2015, asia 13
- 2 Mari Holopainen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 13

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Mari Holopainen talousarvioaloite 11.3.2015, asia 13
- 2 Mari Holopainen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 13

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



25.06.2015

Tila/13

Ote
Kaupunginhallitus



§ 306

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ym. talousarvioaloitteesta
koskien varhaiskasvatuksen kehittämisestä**

HEL 2015-003167 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ym. talousarvioaloitteesta koskien varhaiskasvatuksen kehittämistä:

Talousarvioaloitteessa esitetään varhaiskasvatustoimen määrärahojen lisäämistä viidellä miljoonalla eurolla toiminnan kehittämiseen kaupungin omana toimintana ja päiväkotien rakentamisen lisätarpeen ottamista huomioon sekä näiden palveluiden toteuttamista rakennettavilla uusilla alueilla etupainotteisesti.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuosien 2013 - 2016 strategiaohjelman, jossa on asetettu tilakeskuksen toimintaa ohjaavat tärkeimmät linjaukset. Valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan sisältyvät kaupungin investointiraami sekä tarkemmin toimitilojen rakentamista ohjaava seuraavan kymmenvuotiskauden talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden. Palveluiden tilatarpeiden kuvaamisesta ja palveluverkon suunnittelusta vastaa palvelut tuottava hallintokunta. Tilakeskus sovittaa tilatarpeet investointiraamiin ja strategiaohjelman tavoitteisiin yhteistyössä palveluhallintokuntien ja kaupunginkanslian taloussuunnitteluosaston kanssa.

Uusien alueiden tilatarpeet perustuvat tietokeskuksen laatimiin asuntorakentamisen toteuman mukaan päivittyviin väestöennusteisiin. Palvelutilojen käytössä, suunnittelussa sekä tilahankkeiden ajoituksessa tulee pyrkiä kaupungin resurssien tehokkaaseen hyödyntämiseen strategiaohjelman mukaisesti. Uuden alueen palvelutilaverkon suunnittelussa huomioidaan myös lähialueiden olemassa olevien palvelutilojen kapasiteetti. Korjaushankkeiden yhteydessä tutkitaan myös olemassa olevien palvelutilojen kehittämis- ja laajentamismahdollisuudet.

Jos uuden alueen palvelutarve edellyttää uudishanketta, uudishanke suunnitellaan kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti yhteistyössä palveluhallintokuntien ja kaupunginkanslian taloussuunnitteluosaston kanssa. Toteutuksessa tulee pyrkiä oikea-aikaisuuteen, koska liian etupainotteinen



toteuttaminen sitoisi kaupungin resursseja tehottomasti. Uusien alueiden palvelutilojen ajoituksen lisäksi niiden oikea mitoitus on tärkeää, ja tilat tulee suunnitella mahdollisimman muuntojoustaviksi. Näin voidaan reagoida nopeasti eri hallintokuntien muuttuviin tilatarpeisiin.

Kiinteistölautakunta toteaa, että valmisteltu päiväkotien investointiohjelma on laadittu hyvässä yhteistyössä varhaiskasvatusviraston ja tilakeskuksen kesken ottaen huomioon uusien alueiden tilatarpeet.

Lisäksi kiinteistölautakunta toteaa, että varhaiskasvatuslautakunta ottaa osaltaan kantaa aloitteessa esitettyihin päiväkotien käyttötalousmäärärahan kehitysnäkymiin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Yrjö Hakanen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 23
- 2 Yrjö Hakanen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 23

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Yrjö Hakanen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 23



2 Yrjö Hakanen talousarvioaloite, Kvsto 11.3.2015, asia 23

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 307

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Matti Enrothin ym. valtuustoaloitteesta
koskien Pakilan yläasteen perusparannuksen aikaistamista**

HEL 2015-006198 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Matti Enrothin ym. valtuustoaloitteesta koskien Pakilan yläasteen perusparannuksen aikaistamista:

Kiinteistölautakunta pyytää myös kaupunginhallitusta antamaan lausunnon Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry:lle, jonka vetoomus on liitteenä 3.

Pakilan yläasteen koulurakennus

Pakilan yläasteen koulu sijaitsee osoitteessa Pakilantie 67, 00660 Helsinki. Rakennuksessa on tehty useita sisäilman laatuun liittyviä kosteusteknisiä tutkimuksia sekä radonpitoisuuden mittauksia viime vuosina. Niiden perusteella on suoritettu paikallisia korjauksia ja tiivistyksiä olosuhteiden parantamiseksi. Rakennus on kuitenkin laajan perusparannuksen tarpeessa, kuten sekä valtuustoaloitteessa että vanhempainyhdistyksen vetoomuksessa todetaan.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelma

Pakilan yläasteen perusparannukselle on varattu kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2015 - 2024 määrärahaa 11,0 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus tapahtuisi vuosina 2020 - 2021.

Tilakeskuksen uudessa ehdotuksessa rakentamishjelmaksi vuosille 2016 - 2025 hankkeen ajoitus on sama kuin TA 2015:n 10-vuotisessa talonrakentamishjelmassa. Opetuslautakunta on lausunnossaan talonrakentamishjelmaluonnoksesta vuosiksi 2016 - 2025 esittänyt, että Pakilan yläasteen perusparannusta tulisi aikaistaa vuosille 2018 - 2019, kuten myös valtuustoaloitteessa esitetään.

Talonrakennuksen vuosittainen osuus investointiraamista on lähivuosina noin 180 - 190 milj. euroa, josta perusparannuksiin on käytettävissä noin 120 - 140 milj. euroa. Rakentamishjelmaan on ohjelmoitu enimmäismäärä perusparannushankkeita. Koulujen perusparannukset on ohjelmassa priorisoitu kiireellisyyden perusteella, ja kunkin vuoden perusparannusmäärärahan riittävyys on otettava



25.06.2015

huomioon ohjelmaa laadittaessa. Pakilan yläasteen perusparannushanketta olisi mahdollista aikaistaa vain muuttamalla hankkeiden keskinäistä järjestystä. Hankkeiden ajoitusta ei kuitenkaan muutettu tällä talousarvion valmistelukierroksella.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Enroth Matti valtuustoaloite Kvsto 20.5.2015 asia 38
- 2 Enroth Matti valtuustoaloite Kvsto 20.5.2015 asia 38
- 3 Pakilan Yläasteen peruskorjauksen kiirehtimisen vetoomus 22.4.2015.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, Enroth Matti valtuustoaloite Kvsto 20.5.2015 asia 38
- 2 Enroth Matti valtuustoaloite Kvsto 20.5.2015 asia 38
- 3 Pakilan Yläasteen peruskorjauksen kiirehtimisen vetoomus 22.4.2015.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 308

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Lasipalatsin korttelin ja Amos Andersonin taidemuseon
asemakaavanmuutoksesta nro 12298**

HEL 2014-011895 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/673496

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Lasipalatsin korttelin ja Amos Andersonin taidemuseon asemakaavan
muutoksesta nro 12298 seuraavan lausunnon:

Korttelin ja rakennusten omistus

Kiinteistölautakunta toteaa, että Lasipalatsin kortteli ja sillä sijaitsevat
Lasipalatsin ja Vanhan linja-autoaseman rakennukset ovat kaupungin
omistuksessa.

Voimassa oleva asemakaava

Lasipalatsin korttelissa on voimassa vanha asemakaava nro 447
vuodelta 1906. Siihen on merkitty vain korttelin rajat, jotka ovat
muokkautuneet ympäröivien kaavamuuotosten rajauksien mukaisesti.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1361 §) varata Föreningen
Konstsamfundet r.f.:lle Lasipalatsin korttelin määräalan ja osan sillä
sijaitsevista Lasipalatsin rakennuksista yksityisen Amos Andersonin
taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka.

Apportti- ja vuokrausperustepäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 (198 §) oikeuttaa
kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab
Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Lasipalatsin rakennukset
liitteenä olleen apporttisopimusluonnoksen mukaisesti.

Samalla lautakunta oikeutettiin vuokraamaan yhtiölle asemakaavan
muutoksen mukainen uusi tontti 4218/1 taidemuseota ja toimisto- sekä
liiketiljoja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen
31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin vuokrausperustein.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen ja osakassopimus



25.06.2015

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 (682 §) hyväksyä Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön perustamisen liitteinä olleiden perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti. Yhtiön osakkeenomistajia ovat Föreningen Konstsamfundet r.f. (75 %) ja Helsingin kaupunki (25 %).

Perustamissopimus sekä osakassopimus on allekirjoitettu 27.6.2014. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 19.8.2014.

Kaavamuutoksen toteutus

Kiinteistöyhtiön on tarkoitus aloittaa Amos Andersonin taidemuseon rakentaminen ja Lasipalatsin peruskorjaus loppuvuodesta 2015 ja museo valmistuisi 2017 - 2018.

Kiinteistölautakunta tulee kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti luovuttamaan Lasipalatsin rakennuksen kiinteistöyhtiölle apporttisopimuksella ja vuokraamaan tontin kiinteistöyhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Maanvuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten ehtojen lisäksi varauspäätöksen, asemakaavan muutoksen määräysten ja kaupungin hallintokuntien yhteistyössä valmistelemia lisäehtoja.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 3 Asemakaavakartta määräyksineen
- 4 Lasipalatsi-korttelin suunnitelmaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus



25.06.2015

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2015 (104 §) hyväksymästä Lasipalatsin korttelin ja Amos Andersonin taidemuseon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12298. Lausunnon antamisen määräaika on 1.7.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Amos Andersonin taidemuseon (museotilat yhteensä noin 7 850 k-m²) sijoittumisen Lasipalatsin pohjoisosaan sekä sen siipien rajaamaan Lasipalatsinaukion alaiseen tilaan. Lasipalatsin ja Vanhan linja-autoaseman rakennukset suojellaan. Rakennuksista ja niiden välisestä aukiosta muodostetaan korttelialue.

Lasipalatsinaukio kunnostetaan jalankulkuun, oleskeluun sekä kaupunkitapahtumia ja museon ulkonäyttelytiloja varten. Aukiolle sijoittuu myös museon salien yläosien kattomuotoja, valoaukkoja ja ravintoloiden ulkotarjoilualueita.

Aukio on autoton. Museon tilat huolletaan maanalaisesti linja-autojen tavara-aseman kautta. Asemakaavaan on merkitty ohjeellisena Pisararadan asema-kaavan mukaiset keskusta-aseman yleishissiaula sekä aukiolle sijoittuva asemalle johtava yleisön sisäänkäyntirakennus.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 3 Asemakaavakartta määräyksineen
- 4 Lasipalatsi-korttelin suunnitelmaluonnos



25.06.2015

To/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



§ 309

Yleisten rakennusten tontin (Y) vuokraaminen Koneen Säätiölle (Lauttasaari, tontti 31033/7)

HEL 2015-006881 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 493, Otavantie 10

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Koneen Säätiölle (Y-tunnus: 0213537-1) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31033 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-31-33-7, pinta-ala 5 733 m², osoite Otavantie 10) kokoustila-, työtila-, kulttuuri- ja asumistarkoituksiin ajaksi 1.9.2015 - 31.8.2045 alla olevin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on yleishyödyllisen toiminnan osalta 956 euroa vuodessa ja asumisen osalta 154 euroa vuodessa sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka yhteensä 21 178 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.9.2015 - 31.12.2016 tulee 28 237 euroa.

Maanvuokra perustuu kerrosalaan 939 k-m² (yleishyödylliseksi katsottavaa kerrosalaa on 869 k-m² ja asumiseen käytettyä kerrosalaa 70 k-m²).

Talousrakennuksen ja varaston osalta ei peritä maanvuokraa, mikäli niitä käytetään em. tarkoituksiin.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa.



25.06.2015

Samalla lautakunta päätti, ettei sopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevia rakennuksia koskevan kauppakirjan.

(L2131-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontti 31033-7 muut sopimusehdot
- 2 Ohje Lauttasaaren kartanon kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisestä
- 3 Sopimus Länsimetron paineentasauskuilurakennuksen sijoittumisesta kiinteistön 91-31-33-7 alueelle
- 4 Tontista 31033-7 vuokratut määräalat
- 5 Rakennuksen ulottuminen katualueelle (Punainen huvila)
- 6 Toimintasuunnitelma
- 7 Asemakaavan muutos nro 7945
- 8 Asemakaavan muutos nro 11800

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/To
Kv/Tila
Kv/Ha

Kv/Kmo
Hkr

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 1
Liite 1
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistöviraston tilakeskus on järjestänyt tarjouskilpailun Lauttasaaren kartanon päärakennuksesta ja Punaisesta huvilasta talousrakennuksineen. Rakennukset sijaitsevat kaupungin omistamalla tontilla 31033/7. Rakennusten myynti edellyttää tontin vuokraamista. Tontti esitetään vuokrattavaksi 30 vuoden ajaksi.

Kartanoalueella on merkittävä kulttuuri- ja puistohistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen merkitys. Tämän vuoksi maavuokrasopimukseen otetaan vakioehtojen lisäksi ehdot suojelumääräysten ja -ohjeiden noudattamisesta.

Tontilla sijaitsevien rakennusten myyntiesitys on tilakeskuksen asiana aiemmin tällä esityslistalla.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vuokrattavalla tontilla 31033/7 on voimassa sisäasiainministeriön 16.11.1979 vahvistama asemakaavan muutos nro 7945. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). Vuokrattavaa tonttia koskee lisäksi kaupunginvaltuuston 11.11.2009 hyväksymä ja 31.12.2009 voimaan tullut maanalainen kaava ja asemakaavan muutos nro 11800.

Tontin pinta-ala on 5 733 m². Tonttijako nro 551 on hyväksytty 3.7.1952. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.9.1952.

Sopimukset

Tontista 31033/7 on vuokrattu Länsimetro Oy:lle noin 95 m²:n kokoinen alue ja YIT Rakennus Oy:lle noin 820 m²:n kokoinen alue työmaakäyttöön metroaseman rakentamisen ajaksi. Asiasta on otettu ehto maanvuokrasopimukseen.

Lisäksi Kiinteistöviraston tilakeskus ja Länsimetro Oy ovat 27.6.2014 päivätyllä sopimuksella sopineet Länsimetron paineentasauskuilurakennuksen sijoittumisesta kiinteistön 91-31-33-7 alueelle. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan em. sopimuksen ehtoja ja asiasta on otettu ehto maanvuokrasopimukseen.

Tontilla sijaitsevat rakennukset



25.06.2015

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen empiretyylinen Lauttasaaren kartanon päärakennus, joka on valmistunut vuonna 1837. Päärakennuksen kerrosala on 658 k-m². Lisäksi tontilla sijaitsee 1700-luvun lopulta oleva kaksikerroksinen puinen sivurakennus, Punainen huvila. Punaisen huvilan kerrosala on 281 k-m², josta asuinkäytössä tällä hetkellä on noin 70 k-m². Punainen huvila myydään vuokrattuna ja vuokrasopimus siirtyy ostajalle. Kartanon päärakennuksen ja Punaisen huvilan ohella tontilla on betoninen talousrakennus sekä puinen vaja.

Punainen huvila sijaitsee noin 1 m²:n verran vuokra-alueen ulkopuolella, katualueella (Kauppaneuvoksentie). Rakennusvirastolta 4.6.2015 sähköpostitse saadun lausunnon mukaan katualueelle ulottuva rakennuksen nurkka ei tarvitse rakennusviraston sijoituslupaa, vaan asia voidaan hoitaa kiinteistöviraston maanvuokrasopimukseen otettavalla rasite-ehdolla.

Suojelu

Tontilla oleva päärakennus ja Punainen huvila on merkitty kaavamerkinnällä "ark". Kaavamerkintä tarkoittaa rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen ympäristössä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat pihan, julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Kartanoalueella on merkittävä kulttuuri- ja puistohistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen merkitys. Kartanon päärakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja piha-alueesta Lauttasaaren kartanon puistohistoriallinen selvitys.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut sisätiloja ja piha-aluetta koskevan suojeluohjeen. Maanvuokrasopimukseen otetaan ehdot suojelumääräysten ja -ohjeiden noudattamisesta.

Suunnitelmat

Tontilla sijaitsevien rakennusten ostajaksi esitettävä Koneen Säätiö on itsenäinen ja riippumaton yleishyödyllinen organisaatio, joka edistää suomalaista tieteellistä tutkimustyötä, kulttuuria ja taidetta.

Ostaja on liittänyt ostotarjoukseen käyttösuunnitelman, josta ilmenee, että ostaja aikoo remontoida kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset huolellisesti kunnostamiselle laadittuja ohjeistuksia noudattaen.

Käyttösuunnitelman mukaan kartanon päärakennukseen on tarkoitus toteuttaa Koneen Säätiön toimitilat. Toimitiloissa olisi oman



henkilökunnan työ- ja kokoustilojen lisäksi suurempi monitoimitila, jota voisi käyttää esimerkiksi seminaareihin ja pienimuotoisiin konsertteihin, sekä tila, jossa voisi esitellä suurelle yleisölle säätiön rahoittamien tiede- ja taidehankkeiden etenemistä ja tuloksia. Lisäksi tavoitteena olisi tarjota työtiloja muutamille säätiön apurahalla työskenteleville tutkijoille.

Punainen huvila on vuokrattuna Lauttasaari-Seuralle. Kaupan myötä rakennus siirtyy Koneen Säätiön omistukseen, joka jatkaa vuokrasopimusta Lauttasaari-Seuran kanssa. Saatujen selvitysten mukaan Punaisessa huvilassa on asuinhuoneisto, jota on tarkoitus käyttää asumiseen myös jatkossa. Vanhoista rakennuspiirustuksista on selvitetty, että asumiseen käytettyä kerrosalaa Punaisessa huvilassa on noin 70 k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vastaavissa tapauksissa käytettyä 30 vuoden vuokra-aikaa.

Tontin maanvuokra

Myyntiesitteessä tontin vuosivuokran osalta on todettu, että alustava maanvuokra on alkaen noin 20 000 euroa vuodessa ja että lopullinen maanvuokra määräytyy käyttötarkoituksen mukaan.

Ottaen huomioon, että ostaja on yleishyödyllinen organisaatio ja mitä ostaja on toimintasuunnitelmassa rakennusten käytön osalta esittänyt, voidaan toimintaa muuten paitsi asumisen osalta pitää yleishyödyllisenä.

Esittelijän mielestä tontin vuokra voitaisiin määritellä 22 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 420 euroa/k-m² (ind. 1908). Maanvuokran esitetään määräytyvän Y-tilan hinnan mukaan, joka noudatetun käytännön mukaan on noin puolet siitä, mitä vastaavilla alueilla on asumiseen vuokratuilla tonteilta peritty.

Punaisessa huvilassa sijaitsevan asuinkerrosalan osalta vuokra esitetään perittäväksi 44 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 840 euroa/k-m² (ind. 1908).

Muilta kuin asumiseen tarkoitetuilta tonteilta tuottoprosentti on 5 %. Tuottoprosentti määräytyy tontin pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Tontilla sijaitsevan betonisen talousrakennuksen ja puisen vajan osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa, mikäli niitä käytetään em. tarkoituksiin.



25.06.2015

Maanvuokra määräytyy rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen mukaan ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

Edellä kerrotun mukaan tontin maanvuokra esitetään määräytyväksi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1908)
869 (päärakennus 658 k-m ² ja punainen huvila 211 k-m ²)	22	420	956	18 240
70 (Punaisen huvilan asumiseen käytet- ty kerrosala)	44	840	154	2 938

$(869 \times 22 \times 5 \%) \times 19,08$

$(70 \times 44 \times 5 \%) \times 19,08$

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontti 31033-7 muut sopimusehdot
- 2 Ohje Lauttasaaren kartanon kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisestä
- 3 Sopimus Länsimetron paineentasauskuilurakennuksen sijoittumisesta kiinteistön 91-31-33-7 alueelle
- 4 Tontista 31033-7 vuokratut määräalat
- 5 Rakennuksen ulottuminen katualueelle (Punainen huvila)
- 6 Toimintasuunnitelma
- 7 Asemakaavan muutos nro 7945
- 8 Asemakaavan muutos nro 11800

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



25.06.2015

	kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Kv/To	Liite 1
Kv/Tila	Liite 1
Kv/Ha	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Kv/Kmo	
Hkr	Liite 1



25.06.2015

§ 310

Varastotontin uudelleen vuokraaminen HL Group Oy:lle (Malmi, tontti 38254/9)

HEL 2015-006979 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 500, Hiekkakiventie 5

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38254 tontin nro 9 (pinta-ala 5 588 m², os. Hiekkakiventie 5) HL Group Oy:lle (y-tunnus 0108731-2) varastotarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (Liite 1) vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

T1138-318

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



25.06.2015

HL Group Oy pyytää 25.3.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin nro 38254/9 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 38254/9 on vuokrattu HL Group Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 879,67 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 32 064,54 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 38254/9 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 28.11.1983 hyväksymän ja 9.12.1983 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8690 mukaan varastorakennusten korttelialueeseen (TV). Tontille sallitusta rakennusalaasta saa käyttää enintään 35 % liiketoiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin.

Tontin pinta-ala on 5 588 m² ja sen rakennusoikeus 4 191 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,75.

Tontilla sijaitsee 4 163 k-m²:n suuruinen kauppavarastorakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 38254/9 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

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

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
4 191	12	229	2 515	47 986

Esittelijä

osastopäällikkö



25.06.2015

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1



§ 311

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/6)

HEL 2015-006980 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 16

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Tera Oy:lle (y-tunnus 0164613-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 6 (os. Takkatie 16, pinta-ala 1 382 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 20796, laskutustunnus T1146-162) 1.7.2015 alkaen seuraavasti sopimuksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2015 asemasta

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

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.

Viimeisin vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen päättyessä ehdon 16 mukaisesti alueen pilaantuneisuudesta ja jätteistä vuokranantajaan nähden myös edellisten vuokralaisten osalta.

3

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 tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, 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.

4

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja



25.06.2015

korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tonttiosaston toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Tera Oy on pyytänyt, että tontin 46038/6 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46038/6 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 521 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 9 951,10 euroa.



Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46038/6 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan nro 4869 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 382 m² ja sen rakennusoikeus 1 382 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 869 m²:n suuruinen rakennus.

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

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontin 46038/6 vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2030 entisen 31.12.2015 asemasta.

Po. alueen vuokrasopimuksia on tarkistettu viimeksi 10 vuotta sitten sen hetkiseen hintatasoon. Tämän hetkiseen taloudelliseen tilanteeseen suhteutettuna tontin vuokrataso voidaan pitää edelleen käypänä, joten vuokraa ei ole tarpeellista tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



25.06.2015

§ 312

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29049 tontin 3 pitkäaikainen vuokraaminen uuteen käyttötarkoitukseen (asuntotarkoitukseen)

HEL 2015-007074 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 494, Mäkipellontie 15

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29049 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-29-49-3, pinta-ala 2 076 m², osoite Mäkipellontie 15) Kiinteistöasakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15:lle (Y-tunnus 2174537-8) uuteen käyttötarkoitukseen asuntotarkoitukseen ajaksi 1.7.2015 - 30.6.2045 alla olevin ja liitteestä 1 (sopimusehdot 2-13) ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1705 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 32 531 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2015 - 31.12.2016 perittävä vuokra on 48 797 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa rakennusoikeuden käyttöä vastaavasti ja noudattaen kaupungin tavanomaisia vuokranmäärittelyperiaatteita, mikäli vuokralainen rakentamalla ottaa käyttöönsä rakennusoikeutta tontilla enemmän kuin 1 705 k-m².

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



25.06.2015

2 (v)

Kiinteistölautakunta päätti, että vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun lautakunta on päättänyt tontin vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen, ellei kaupungista johtuvista syistä muuta johdu. Tonttiosaston osastopäällikkö voi painavista syistä vuokralaisen erillisestä hakemuksesta pidentää edellä mainittua kahden kuukauden määräaika.

Mikäli vuokraoikeus rakennuksineen on maanmittauslaitoksen tekemällä päätöksellä siirtynyt ennen sopimuksen allekirjoittamista, vuokralaiseksi merkitään luovutuksensaaja Asunto Oy Helsingin Mäkipellontie 15 (Y-tunnus 2656061-2).

Samalla kiinteistölautakunta päätti merkitä tontista 6.8.1969 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nro 8797 päättymään uuden sopimuksen voimassaoloajan alkamiseen.

(A1129-257)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusehdot 2-13, tontti 29049-3
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29049-3
- 3 Sijaintikartta, Mäkipellontie 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin
Mäkipellontie 15

Asunto Oy Helsingin
Mäkipellontie 15

Kv/To

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1



25.06.2015

Kv/Ha
Kv/Kmo

Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 29049/3 on 6.8.1969 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 8797 vuokrattu ajalle 1.8.1969 - 31.12.2030 toimi- ja kuntoutustalon rakentamista varten. Tontti on vuokraushetkellä voimassa olleen asemakaavan mukaisesti kuulunut sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS). 5.12.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12184 mukaan tontti 29049/3 kuuluu asuinrakennusten sekä sosiaalitoima ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Kiinteistöviraston tonttiosastolle esitettyjen suunnitelmien mukaan vanha toimi- ja kuntoutustalo tullaan muuttamaan asuinrakennukseksi.

Tontin 29049/3 vuokraa esitetään tarkistettavaksi uutta käyttötarkoitusta vastaavaksi sekä maanvuokrasopimuksen ehtoja muutettavaksi yleisten vakiosopimusehtojen mukaisiksi. Samalla esitetään, että vuokra-aikaa pidennetään siten, että vuokrasopimus on voimassa 30.6.2045 asti (30 vuotta).

Vuokralainen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15 on sitoutunut allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kiinteistölautakunta on tehnyt päätöksen tontin 29049/3 vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen.

Esittelijän perustelut

Voimassaoleva maanvuokrasopimus ja sopimuksen tekohetken mukaiset asemakaavamääräykset

Helsingin kaupunki on vuokrannut tontin 29049/3 6.8.1969 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 8797 ajalle 1.8.1969 - 31.12.2030. Tontinvuokralaisena on Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15.

Vuokraushetkellä on ollut voimassa 7.8.1968 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 6049. Asemakaavan nro 6049 määräysten mukaisesti tontti 29049/3 on kuulunut sosiaalista toimintaa palvelevien



25.06.2015

rakennusten korttelialueeseen (YS). Tontista maksettava maanvuokra on aikanaan määritetty pitäen lähtökohtana sosiaalista toimintaa palvelevaa rakentamista ja tontille on rakennettu toimi- ja kuntoutustalo.

Ajantasaiset asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.10.2013 hyväksymän ja 5.12.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12184 mukaan tontti 29049/3 kuuluu asuinrakennusten sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m² ja tontille saa rakentaa kaksi enintään kolmikerroksista rakennusta.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat sekä talopesula, talosaunoja sekä 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin on rakennettava maantasopiha- tai terassi.

Asemakaavamääräysten mukaan tontilla on vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosittava hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennuksen kattovesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Rakentamatta jäävät tontin osat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto on säilytettävä.

Tontille kaavoitettuun autokatokseen on kaavamääräysten mukaan rakennettava viherkatto ja -seinät.

Tontin rajalla kulkee alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Autopaikkannormi on suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto eli yhteensä 25 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tontille sekä rakennuksen kellarikerrokseen.

Tontti 29049/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.2.1968. Tontin pinta-ala on 2 076 m².

Hankkeen tiedot

Vuonna 1970 valmistunut, alun perin Kuulonhuoltoliiton kaksikerroksinen, kellarillinen ja osin ullakollinen rakennus, joka



sittemmin on toiminut neurologisena tutkimuskeskuksena ja viime vuodet ollut tyhjillään, muutetaan asuinrakennukseksi (senioritaloksi).

Rakennuksen julkisivut rakennetaan uudelleen, kellari, 1. ja 2. kerros uusitaan sisätiloiltaan ja rakennukseen rakennetaan täysi 3. kerros.

Rakennukseen tulee yhteensä 42 asuntoa (14 asuntoa jokaiseen kerrokseen). Asunnoista pääosa on yksiöitä, mutta joukossa on myös muutama kaksio. Asuntojen keskipinta-ala on 29,5 m².

Rakennuslupaehdojen mukaan voimassa olevan asemakaavan määräyksistä poiketaan siten, että rakennusoikeus ylitetään vähäisesti johtuen kolmen täyden kerroksen rakentamisesta. Tontille rakennettavien kahden 3-kerroksisen uudisrakennuksen sijasta säilytetään ja hyödynnetään vanha 2-kerroksinen rakennusrunko, jota korotetaan lisäkerroksella. Lisäksi autopaikat (15 kappaletta) tehdään avopaikkoina nykyistä pysäköintialuetta hieman laajentaen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta ja rakennusvalvontavirasto ovat pitäneet rakennusta ja autopaikkoja koskevia poikkeamisia asemakaavasta vähäisinä, perusteltuina ja hyväksyttävinä.

Rakennuslupa ja suunnitelmien hyväksyminen

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 5.3.2015.

Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö on 16.2.2015 tekemässään päätöksessä (36 §) todennut, että tontille suunnitellun rakennuksen pinta-ala ylittää asemakaavassa sallitun kerrosalan 5 k-m²:llä. Asemakaavan mukainen tontin kokonaisrakennusoikeus on 1 700 k-m² ja esitettyjen suunnitelmien mukaan rakennusoikeutta käytetään 1 705 k-m², jolloin kokonaiskerrosala ylittyy 5 k-m².

Päätöksen mukaan tonttiosasto hyväksyy kohteen rakennuspiirustukset ehdolla, että asiassa allekirjoitetaan sitoumus, jonka ehtojen mukaisesti Kiinteistöasakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15 sitoutuu allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kiinteistölautakunta on tehnyt päätöksen tontin 29049/3 vuokraamisesta uuteen käyttötarkoitukseen.

Yhtiön toimivaltainen edustaja on allekirjoittanut edellä kuvatun sitoumuksen 18.2.2015. Kiinteistöasakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15 on lisäksi sitoutunut siirtämään sitoumuksen mukaiset velvoitteet eteenpäin luovutuksensaajalle, mikäli rakennus ja vuokraoikeus siirretään uudelle omistajalle, ennen kuin uusi vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokran suuruus ja vuokra-aika

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



25.06.2015

Esittelijän mielestä tontin vuokra voitaisiin määritellä 25 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 477 euroa/k-m² (ind.19,08). Vuokrattavalla tontilla sijaitsevasta vanhasta rakennuksesta johtuen nyt esitettävä vuokrahinta on uudiskohteen vuokrahintaa alhaisempi.

Kiinteistölautakunta päätti 11.12.2014 (622 §) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) tontin 29179/3 vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Myös tontilla 29179/3 sijaitsee vanha rakennus, joka saneerattiin asuntokäyttöön, ja tontin 29179/3 vuokra määriteltiin 25 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan.

Nyt uuteen käyttötarkoitukseen vuokrattavan tontin 29049/3 vuokra-aikaa esitetään samalla pidennettäväksi siten, että vuokra-aika päättyy ajankohdan 31.12.2030 sijasta ajankohtana 30.6.2045.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen huomioidaan maanvuokrassa ja vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa rakennusoikeuden käyttöä vastaavaksi noudattaen kaupungin tavanomaisia vuokranmäärittelyperiaatteita, mikäli vuokralainen rakentamalla ottaa käyttöönsä tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin tontille nyt toteutettavan 1 705 k-m². Vuokranantajalla on lisäksi oikeus tarkistaa maanvuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Mikäli tontille toteutetaan liike-, toimisto- tai vastaava tiloja, niiden osalta peritään asuintilan maanvuokraa vastaavaa vuokraa.

Uuden maanvuokran ja vuokrasopimusmääräysten esitetään astuvan voimaan 1.7.2015 alkaen.

Tontin maanvuokra

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

K-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1908)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1908)
1705	25	477	1705	32 531



25.06.2015

Kuukausivuokraksi tulee 2711 euroa.

$((1705 \times 25 \times 4 \%) \times 19,08): 12$

Rekisteritietoja vuokralaisesta

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15 (Y-tunnus 2174537-8) on merkitty kaupparekisteriin 17.4.2008.

Kiinteistön 91-29-49-3 rasisitodistuksesta ilmenevästi maanmittauslaitokselle on 16.3.2015 tullut vireille hakemus vuokraoikeuden siirtämiseksi tapahtuneen kaupan johdosta. Asia on huomioitu sopimusneuvotteluissa siten, että vuokrauspäätöksen ehdot on hyväksytetty myös luovutuksensaajalla (Asunto Oy Helsingin Mäkipellontie 15, Y-tunnus 2656061-2), vaikkei maanmittauslaitos ole vielä tehnyt lopullista päätöstä vuokraoikeuden siirrosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1, sopimusehdot 2-13, tontti 29049-3
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29049-3
- 3 Sijaintikartta, Mäkipellontie 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin
Mäkipellontie 15

Asunto Oy Helsingin
Mäkipellontie 15

Kv/To
Kv/Ha
Kv/Kmo

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1



25.06.2015

§ 313

Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)

HEL 2014-003990 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 117/681 503, Masuunikuja

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Stena Recycling Oy:lle varattujen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38171 tontin nro 28 (pinta-ala 6 782 m²) sekä määräalojen kiinteistöistä 91-418-1-58 (pinta-ala 6 465 m²) ja 91-418-1-59 (pinta-ala 39 m²) osoitteessa Masuunikuja varausaika 30.6.2016 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin.

T1138-308

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Stena Recycling liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Liite 1
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



25.06.2015

Vireille tulo

Stena Recycling Oy pyytää 12.6.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattujen tontin nro 38171/28 sekä määräalojen kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 varausaikaa jatkettaisiin vuodella teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.

Aiempi varaus

Kaupunginhallitus päätti 20.2.2012 varata tontin nro 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 Stena Recycling Oy:lle 30.6.2013 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten. Kiinteistölautakunta päätti 13.6.2013 (311 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2014 saakka sekä 3.4.2014 (187 §) edelleen 30.6.2015 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 38171/28 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 30.1.2008 vahvistaman ja 14.3.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11550 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 6 782 m² ja rakennusoikeus 3 391 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 rajoittuvat em. tonttiin ja kuuluvat vuonna 1964 hyväksytyn asemakaavan nro 5343 mukaan puistoalueeseen (P). Määräaloilla ei ole rakennuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan tontin alueelle ko. toiminta on mahdollista toteuttaa, mutta määräaloille on hankkeen toteuttamiseksi laadittava asemakaavan muutos.

Varausajan jatkaminen perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille kierrätyslogistiikkaa varten toimitilarakennus. Määräaloille sijoittuisi kierrätyslogistiikan apualueita.

Hakijalle on myönnetty 12.11.2013 ympäristölupa toiminnalleen. Hakija on aloittanut kierrätyslogistiikan toimitilarakennuksen suunnittelun vasta ympäristöluvan saatuaan. Hankkeen yleissuunnitelma on laadittu ja sen yksityiskohtainen suunnitelma laaditaan varausaikana sekä rakentaminen kilpailutetaan. Arvioiden mukaan rakentaminen voidaan aloittaa noin vuoden päästä.



25.06.2015

Varattavien alueiden ja Lahdenväylän väliselle alueelle on suunnitteilla meluvallien rakentamista ylijäämämaita tehokkaasti hyödyntämällä. Määräalojen osalta hankkeen toteuttaminen vaatii kuitenkin asemakaavan muutosta. Varauksen saaja hakee alueelle asemakaavan muutosta varausaikana.

Esittelijän mielestä po. alueen varausajan jatkaminen hakijalle 30.6.2016 saakka on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Stena Recycling liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Liite 1
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.04.2014 § 187



§ 314

Liiketontin vuokraaminen Ruokakesko Oy:lle (Oulunkylä, Patola, tontti 28310/3)

HEL 2015-007129 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 497, Kisällinkuja 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28310 tontin nro 3 (os. Kisällinkuja 2, pinta-ala 3 600 m²) Ruokakesko Oy:lle liiketarkoituksiin 1.8.2015 - 31.7.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (Liite 1) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

L1128-43

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



25.06.2015

Ruokakesko Oy pyytää, että yhtiölle vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella liiketontti nro 28310/3.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2013 (399 §) varata tontit 28310/3 ja 4 Ruokakesko Oy:lle myymälärakennuksen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka.

Ruokakesko Oy:lle on vuokrattu 31.5.2015 saakka lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella tontti nro 28310/3 rakennusluvan hakemista varten.

Tontille 28310/3 on myönnetty 9.6.2015 rakennuslupa 1 251 k-m²:n suuruiselle myymälärakennukselle.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 28310/3 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 15.2.2012 hyväksymän ja 16.11.2012 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 12045 mukaan liikerakennusten korttelialueeseen (KL). Tontille rakennettavan päivittäistavaramyymälän saa olla enintään 1 500 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 600 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua $e=0,53$.

Tontti on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontti nro 28310/3 voitaisiin vuokrata Ruokakesko Oy:lle liiketarkoituksiin 1.8.2015 - 31.7.2045 väliseksi ajaksi.

Tontin 28310/3 vuokra tulisi määritellä käyttäen elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 27 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 515 euroa/k-m² (ind. 1908). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, mitä vastaavien liiketonttien vuokrauksissa on käytetty.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1908)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
1 900	27	515	2 565	48 940

Tontin vuokraus perusteltua



25.06.2015

Esittelijä pitää kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta perusteltuna tontin vuokraamista liikerakentamista varten.

Esittelijän mielestä po. liiketontti voitaisiin vuokrata Ruokakesko Oy:lle 1.8.2015 - 31.7.2045 väliseksi ajaksi edellä esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



25.06.2015

§ 315

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren Nahkahousuntie 13 - 15 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12276

HEL 2012-006235 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/670 493, Nahkahousuntie 13 - 15

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31119 tontteja 1 ja 12 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12276 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontinomistaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Muutosehdotuksessa yhdistetään tontinomistajan kaksi nykyistä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen kuuluvaa tonttia 31119/1 ja 12. Tonteilla sijaitsee kolme 80-luvulla valmistunutta asuinkerrostaloa sekä toimistorakennus, joka puretaan. Tonteista muodostetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 31119/20 (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 700 k-m². Rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisestä yhteensä 2 542 k-m².

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

Kaavamutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2015 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12276.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentamisen ja lasten päiväkodin sijoittumisen. Tontilla 12 sijaitseva toimistorakennus puretaan. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaisiin tiloihin, jonne ajo ohjataan Itälahdenkadulta. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan uusia asuntoja noin 80 asukkaalle.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.06.2015

To/8

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



§ 316

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Konalan, Aittatie 13, 14 ja 16 asemakaavan muutosehdotuksesta nro
12262**

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Kiinteistökartta 111/680 491, Aittatie 13, 14 ja 16

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32025, korttelin 32026 tontin 1, korttelin 32032 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12262 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Asunto Oy Konalanrinne 1 - 2 omistaa kaavatontit 32025/1 ja 32026/1 ja tontin 32032/1 omistaa Asunto Oy Konalanrinne 3. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin ja tontinomistajien aloitteesta ja pohjautuu kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2010 teettämään selvitykseen Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksista.

Kaavamuutoksessa tonttien 32025/1, 32026/1 ja 32032/1 olemassa oleville rakennuksille muodostetaan omat tontit ja asuinkerrostalot suojellaan. Lisärakentamiselle muodostetaan tontinosista sekä kaupungin omistamista puistoalueen osista kolme uutta AK-tonttia 32025/3, 32026/8 ja 32032/3. Uusille tonteille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m².

Kaavamuutoksesta ei koidu tontinomistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

Kaupungille syntyy oikeus lunastaa Asunto Oy Konalanrinne 1 - 2 omistamasta kaavatontista 32026/1 noin 939 m²:n suuruinen osa, joka liitetään uuteen AK-tonttiin 32026/8. Lisäksi kaupungin tulee hankkia yhtiöiltä yhteensä noin 98 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi puistoon ja noin 86 m² suuruinen alue Aittatien katualueeseen.



Edelleen kaavan toteuttamiseksi kaupunki myy yhtiöille nykyisestä puistoalueesta 33-9903-1 yhteensä noin 998 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi muodostettavaan AK-tonttiin 32025/3 (570 m²) ja 32032/3 (428 m²).

Kiinteistövirasto neuvottelee yhtiöiden kanssa aluejärjestelyjä koskevat esisopimukset ennen kaavan lainvoimaistumista ja lopulliset kaupat tullaan tekemään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on lainvoimaistunut.

Kaavan toteuttamisessa on myös huomioitava, että tontin 32026/8 alueella sijaitseva vähäinen määrä metallikuonaa, tulee viimeistään rakentamisen yhteydessä poistaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan, ja kuonan poistosta tulee ilmoittaa Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Lautakunta esittää, että asemakaavaa ei tulisi hyväksyä ennen kuin esisopimukset alueluovutuksista on tehty.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö



25.06.2015

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2015 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12262.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m², rakentamisen Konalan Aittatien pohjoispäähän ja Aittalehdon puiston pohjoisreunaan. Uusia asukkaita tulee noin 120. Uudisrakentaminen sijoittuu osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Ajoneuvoliikenteen katuverkkoa ei laajenneta. Uudisrakentamista ja piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksen siten, että alueen yhtenäisyys säilyy. 1950-60-lukujen vaihteessa rakennetut, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaat asuinkerrostalot suojellaan.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



§ 317

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toimistorakennusten tontin (KT) varaamisesta SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Pasila, tontti 17028/1)

HEL 2014-012298 T 10 03 03

Kiinteistökartta 89/676 496, Asemamiehenkatu 3

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle (2101605-2) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

2

Varausta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.

Hankkeen toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Hyväksytyn yhteistyökumppanin / hyväksytyjen yhteistyökumppanien on noudatettava varausehtoja, ellei yhteistyökumppanin / -kumppanien hyväksymistä koskevassa päätöksessä toisin määrätä.

3

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä.



25.06.2015

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa asemakaavan muutosta ja/tai poikkeamispäätöstä.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ja/tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös tai asemakaavan muutos ei tule voimaan.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varausaluetta koskeva asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan varauksensaajan ehdotusten mukaisena / tämän suunnitelmien edellyttämän sisältöisenä.

4

Varausalue tulee suunnitella ja toteuttaa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita vastaavia ohjeita tai lähiympäristön suunnitteluohjeita.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 31.3.2015).



6

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kullekin tontille 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.

7

Omistusasuntotuotannossa varausalueen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m².

Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

8

Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Myyntipäätöksessä määritellään tontin kauppahinta ja myyntiehdot. Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutusasiakirjoihin.

9



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 päättymään kesken varausajan.

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

Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja että hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

10

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.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).

11

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös tule lainvoimaiseksi tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei



kaupungin toimivaltainen toimielin aikanaan päättää tontin luovuttamisesta varauksensaajalle tai tämän yhteistyökumppanille tai näiden osoittamille tahoille / osoittamalle taholle, ettei tonttia saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan päättymään tai päättää olla jatkamatta varausta.

Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varauksensaajat

Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että toimistorakennusten tontti 17028/1 varattaisiin SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten.

Esityksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulisi toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että



25.06.2015

rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Varausehdoissa esitetään, että tontille toteutettavassa omistusasunto-tuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulisi toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulisi olla 75 as-m².

Tontti luovutettaisiin myymällä.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

SRV Rakennus Oy (SRV) ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 pyytävät 22.9.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistövirasto ryhtyisi toimiin Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttamiseksi toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

SRV / Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu ovat käyneet alustavia neuvotteluja mahdollisesta kaavamuutoksesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja laadittanut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:llä alustavia suunnitelmia tontin käytöstä asuntorakentamiseen. Suunnitelmissa asuntorakennusoikeuden laajuudeksi on esitetty noin 14 000 k-m².

Hakemus liitteineen on nähtävillä esittelijällä.

Tontin nykyinen hallinta ja vuokrasopimus

SRV on 10.7.2014 ostanut Sireo Immobilienfonds No 4 Laituri 8 Oy:n koko osakekannan. Yhtiön nimi on muutettu tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:ksi. Yhtiö omistaa tontin 17028/1 vuokraoikeuden.

Tontin vuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 saakka.

Voimassa oleva asemakaava ja tontin perustiedot

Voimassa olevan kaupunginvaltuuston 15.3.2006 hyväksymän ja 28.4.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11462 mukaan tontti 17028/1 kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen (KT).

Tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m² + 2 500 k-m², joista ensimmäinen luku ilmoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan ja



25.06.2015

jälkimmäinen luku tontin pihamaan tason alapuolisissa tiloissa ja ullakolla sallitun kerrosalan.

Tontin pinta-ala on 2 916 m² ja sen osoite on Asemamiehenkatu.

Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta ovat esityksen liitteenä 1.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistöviraston pyynnöstä 12.12.2014 antanut lausunnon tontin 17028/1 käyttötarkoituksen muuttamisesta toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa käyttötarkoituksen muuttamista, sillä tontti sijaitsee puiston vieressä eikä rajoitu vilkasliikenteisiin katuihin. Tontti olisi siten soveltuva asuntorakentamiseen. Toimitilan tarjonta olisi tarkoitus varmistaa muualla Pasilassa sellaisissa paikoissa, joissa ympäristöhäiriöiden takia edellytykset asumiselle eivät ole yhtä hyvät kuin nyt kyseessä olevalla tontilla.

Virasto toteaa kuitenkin, että asuntorakennusoikeuden määrä tutkitaan kaavoitustyön aikana, eikä se siten välttämättä ole yhtä suuri kuin tontin nykyisen toimistorakennuksen.

Varausehdotus sekä rahoitus- ja hallintamuoto

Tontti esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitusta, asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka.

Varausalue tulisi toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voitaisiin toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Varausalueen rahoitus- ja hallintamuodosta on pyydetty kannanotto kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asuminen-yksiköstä, jonka mukaan ehdotettu rahoitus- ja hallintamuoto on hyväksyttävissä.

Alueella on jo noin 25 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joten sitä ei ole tarvetta painottaa. Toteuttajan kannalta varaaminen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon on perusteltua, sillä rakennusoikeuden määrä ei tulle olemaan kovin suuri ja toteuttajalle on syntynyt ja syntyy ylimääräisiä kustannuksia vuokraoikeuden hankkimisesta sekä nykyisen rakennuksen purkukustannuksista.



25.06.2015

Vuokratuotannon määrä ehdotetaan rajoitettavaksi enintään noin 50 % varausalueelle vastaisuudessa osoitettavasta rakennusoikeudesta.

Muut varausehdot

Varausehtoihin sisällytettäisiin muun muassa perheasuntovaatimusta koskeva ehto. Ehdon mukaan omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m².

Varauksensaajan on hyväksyttävä mahdolliset yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Muutoin varausehdoiksi esitetään tavanomaisesti käytettyjä varausehtoja, kuten energiatehokkuutta koskeva ehto sekä ehto varauksensaajalta edellytettävistä yhteiskuntavelvoitteiden noudattamisesta.

Varausalueen luovutustapa

Varausalue luovutettaisiin myymällä ja noudattaen kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Varausalue luovutettaisiin käypään arvoon, joka perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Varauksensaaja

Varaus esitetään tehtäväksi sekä vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkadun että tämän kokonaan omistaman SRV Rakennus Oy:n nimiin.

Lopuksi

Varausta on pidettävä tarkoituksenmukaisena ja siksi kannatettavana.

Varauksen myötä voitaisiin edistää asuntorakentamista keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Tontti soveltuu sijaintinsa vuoksi hyvin asuntorakentamiseen.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen myötä menetettävä toimistotila pystyittäisiin kaavoittajan mukaan kompensoimaan muualla tarkoituksenmukaisemmalla alueella Pasilassa, minkä vuoksi tästä ei syntyisi haittaa toimistotilatarjonnalle.

Esittelijä

osastopäällikkö



Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varauksensaajat

Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 12.12.2014



§ 318

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Gadolininkadun eteläpuolta koskevasta asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12336**

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Kiinteistökartta 89/676 498, Gadolininkatu

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12336 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa korttelin 24960. Kaupunki omistaa katualueen sekä autopaikkojen tontin 24962/3, joka on vuokrattu SatoKoti Oy:lle sekä Osuuskunta VVO-yhtymälle 31.12.2050 saakka.

Kaavoitustyö on käynnistetty Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa YOT-korttelin 24960 rakentamattomista osista sekä katualueen osista (443m²/1 041 k-m²) muodostetaan erityisasumisen tontti 24960/4 (AKS) sekä asuinkerrostalojen tontti 24960/5 (AK). Tonteille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 800 k-m² ja liikerakennusoikeutta 50 k-m².

Kaavan toteuttaminen tonteilla 24960/4 ja 5 edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä. Autopaikkojen tontilla 24962/3 kaavan toteuttaminen edellyttää huolto-, pelastus- ja tontille ajon sallimisen kortteliin 24960, sekä autopaikkojen uudelleen järjestelyjä.

Tarvittavat aluejärjestelyt sekä muutokset autopaikkatontin vuokra- ja rasitesopimukseen tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutos korottaa yksityisen maanomistajan omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.



25.06.2015

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 17.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.3.2015 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12336.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Kumpulan kampuksella sijaitsevan kemian laitoksen tontin rakentamattomille osille suunnitellaan asuinrakennuksia. Gadolininkadun päätteeksi, Kustaa Vaasan tien varteen, suunnitellaan erityisasumisen korttelialueen (AKS) tonttia opiskelija-asuntojen rakentamista varten ja Gadolininkadun varteen, sen eteläpuolelle, suunnitellaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia. Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on suunnitteilla yhteensä 16 800 k-m².

Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Helsingin yliopiston kemian laitos vuodelta 1995, jonka toteutettu kerrosala on noin



16 000 k-m² sekä autopaikkojen korttelialueen tontti 24962/3.
Kaavamuutos on tullut vireille korttelin 24960 omistavan Helsingin
Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksesta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa
kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 17.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



§ 319

Puurakenteisen hotellirakennuksen suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkaminen Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/21)

HEL 2013-011687 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tontin 21 varausaikaa Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisen hotellirakennuksen suunnittelua varten 30.6.2016 saakka entisin ehdoin.

(L1120-92R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Varauspääätös Khs 30.10.2011 § 978
- 3 Kopio asemakaavan kaavakartasta
- 4 Tonttijako

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Muut

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



Stora Enso Oyj ja SRV Yhtiöt Oyj pyytävät hakemuksessaan 5.6.2015, että kaupunki jatkaisi yhtiöille myönnettyä suunnitteluvarausta, jonka nykyinen voimassaolo päättyy 30.6.2015. Varauksen jatkoa haetaan ainoastaan hotellitontille, sillä toimisto- ja asuintonttien hankkeita varten on jo tehty lyhytaikaiset vuokrasopimukset rakennuslupien hakemista varten.

Hakemus on liitteenä 1.

Edelliset päätökset

Kaupunginhallitus päätti 31.10.2011 (978 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaareen suunnitellut tontit 20007/15 ja 16 Att:lle, Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten.

Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 19.9.2013 (472 §) ja 21.8.2014 (429 §) 30.6.2015 saakka entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen tekemä varauspäättös on liitteenä 2.

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen nro 12246 4.6.2014 ja se tuli lainvoimaiseksi 18.7.2014.

Kortteliin 20007 tuleva asuntorakennus toteutetaan tontille 19, toimistorakennus tontille 20 ja hotelli tontille 21. Korttelin toimisto- ja hotellitontteille on tehty tonttijako (nro 12560), joka on hyväksytty 27.1.2015.

Asemakaava on liitteenä 3 ja tonttijako liitteenä 4.

Hankkeen tilanne

Korttelin asunto- ja toimistohankkeet ovat edenneet jo toteutusvaiheeseen. Varauksen jatko tehdään hotellitontille 20007/21.

Hotelliin etsitään tällä hetkellä hotellioperaattoria ja sijoittajia. Tarkoituksena on täsmentää suunnitelmia syksyllä operaattorin kanssa. Rakentaminen hotellitontilla voisi alkaa keväällä 2016.

Lautakunnan toimivalta jatkaa varauksia

Kaupunginhallitus on päätöksellään 12.2.2007 (186 §) oikeuttanut kiinteistölautakunnan jatkamaan varauksia yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta.



Varauksen jatkaminen on perusteltua

Varauksensaajat ovat järjestäneet varausehtona olevan kutsukilpailun. Asemakaavan voimaantulo heinäkuussa 2014 mahdollisti hankkeen aktiivisemmän suunnittelun käynnistämisen. Heikko taloustilanne on kuitenkin hidastanut hankkeen etenemistä. Lisäksi hankkeen koko ja puurakentamisen vaativuus huomioon ottaen suunnittelulle on varattava riittävästi aikaa. Varauksensaaja on edistänyt hanketta aktiivisesti ja osa hankkeesta on jo edennyt rakennuslupavaiheeseen. Em. syistä esittelijä puoltaa varausajan jatkamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Varauspätös Khs 30.10.2011 § 978
- 3 Kopio asemakaavan kaavakartasta
- 4 Tonttijako

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Muut

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 320

**Palvelu- ja asuinrakennusten tontin (PA) pitkäaikainen
vuokraaminen As Oy Helsingin Itäreimarinkuja 10:lle (Vuosaari,
tontti 54161/1)**

HEL 2015-007011 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 95/677 508, Itäreimarinkuja 10

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Itäreimarinkuja 10:lle (Y-tunnus 2694509-6) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54161 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-54-161-1, pinta-ala 525 m², os. Itäreimarinkuja 10) asumista varten ajaksi 1.9.2015 - 31.12.2044 seuraavin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 380 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuosivuokra on 31.12.2016 saakka 7 250 euroa, jolloin vuokra ajalla 1.9.2015 - 31.12.2016 on 9 667 euroa.

Maanvuokra perustuu kerrosalaan 317 k-m². Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennuksen kerrosala tai käyttötarkoitus muuttuu.

Samalla lautakunta päätti, ettei sopimusta allekirjoiteta, ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

(A1154-917)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



25.06.2015

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Ote asemakaavan nro 11110 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
Kiinteistövirasto	Liite 1
Muut otteensaajat	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistöviraston tilakeskus on järjestänyt tarjouskilpailun Vuosaaren kartanon Pehtorin talosta ja pihavajasta. Rakennukset sijaitsevat kaupungin omistamalla tontilla 54161/1. Rakennusten myynti edellyttää tontin vuokraamista. Tontti esitetään vuokrattavaksi noin 30 vuoden ajaksi.

Kartanoympäristön rakennukset on merkitty suojelumerkinnöin ja kartanon pihapiiri on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Tämän vuoksi maanvuokrasopimukseen otetaan vakioehtojen lisäksi ehdot suojelumääräysten ja -ohjeiden noudattamisesta.

Tontilla sijaitsevien rakennusten myynnistä päättää kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö. Myyntiesitys annetaan tiedoksi lautakunnalle.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 24.9.2003 hyväksymän ja 7.11.2003 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11110 mukaan tontti 54161/1 kuuluu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeseen (PA).



Tontin pinta-ala on 525 m² ja osoite Itäreimarinkuja 10. Tontti 54161/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2014.

Tontilla sijaitsevat rakennukset

Tontilla sijaitsee 1½-kerroksinen Vuosaaren kartanon pehtorin talo, joka on 1850-luvulta ja mahdollisesti Vuosaaren vanhin rakennus. Rakennuksen kokonaisala on 317 k-m². Rakennuksessa on toiminut vuokralla päiväkotia. Sopimus on päättynyt 31.3.2011, jonka jälkeen rakennus on ollut tyhjiä. Kyseinen rakennus ei sovellu kaupungin hallintokuntien tarpeisiin, joten kiinteistöviraston tilakeskus tulee myymään rakennuksen.

Tontilla sijaitsee lisäksi pihavaja, pehtorin talon talousrakennus, jonka kerrosala on 60 k-m².

Rakennusten myynnistä päättää kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö. Myyntiesitys annetaan tiedoksi lautakunnalle.

Suojelu

Tontilla oleva pehtorin talo on merkitty kaavamerkinnällä sr-1 (suojeltava rakennus). Kaavamerkinnän mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa ja tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Pihavaja on merkitty kaavamerkinnällä sr-3 (suojeltava rakennus). Kaavamerkinnän mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen perusmuotoa muuttaa. Rakennukseen saa tehdä uusia ikkuna- ja oviaukkoja.

Maanvuokrasopimukseen otetaan ehdot suojelumääräysten ja -ohjeiden noudattamisesta. Suojeltavien rakennusten rakentamishankkeissa on oltava yhteistyössä kaupungin museon kanssa. Täydentävän uudisrakentamisen on tyyliään sovitettava kartanomiljööseen.

Myös kartanopuistolla on merkittävä kulttuuri- ja puistohistoriallinen arvo sekä maisemallinen merkitys. Vuosaaren kartanoympäristöstä on laadittu Vuosaaren kartanopuiston ympäristöhistoriallinen selvitys ja yleissuunnitelma.

Tarjouskilpailu



Pehtorin talo ja talousrakennus ilmoitettiin myytäviksi tilakeskuksen järjestämän tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailu päättyi 29.5.2015 ja rakennuksista saatiin viisi tarjousta 72 090 euron ja 375 000 euron välillä. Parhaan tarjouksen 375 000 euroa teki KOA-Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun. Rakennusten myynnistä päättää kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö.

Suunnitelmat

As Oy Helsingin Itäreimarinkuja 10 on ilmoittanut suunnitelmissaan rakennusten käyttötarkoitukseksi yksinomaan asuinkäytön. Pehtorin taloon on tarkoitus toteuttaa kolme asuntoa. Talon ikä tullaan huomioimaan sisutusmateriaaleissa ja yhteistyö kaupungin museon kanssa sisältyy suunnitelmiin.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vastaavissa tapauksissa käytettyä 30 vuoden vuokra-aikaa.

Tontin maanvuokra

Myyntiesitteessä tontin vuosivuokran osalta on todettu, että alustava maanvuokra on noin 5 000 - 7 500 euroa vuodessa, ja että lopullinen maanvuokra määräytyy käyttötarkoituksen mukaan.

Ostaja on ilmoittanut, että pehtorin talo tulee yksinomaan asuinkäyttöön. Pehtorin talon asuinkerrosalan osalta tontin vuokra esitetään määrättäväksi 30 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 572 euroa/k-m² (ind. 1908).

Asumiseen tarkoitetuilta tonteilta tuottoprosentti on 4 % ja muilta 5 %. Tuottoprosentti määräytyy tontin pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Tontilla sijaitsevan talousrakennuksen eli pihavajan osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa, mikäli sitä käytetään em. tarkoitukseen.

Maanvuokra määräytyy rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen mukaan ja se on sidottu elinkustannusindeksiin.

Edellä kerrotun mukaisesti tontin maanvuokra esitetään määräytyväksi seuraavasti:



25.06.2015

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1908)	perusvuosi- vuokra/e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra/e (ind.1908)
317	30	572	380	7 250

$(317 \times 30 \times 4 \%) \times 19,08$

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Itäreimarinkuja 10 (Y-tunnus 2694509-6) on merkitty kaupparekisteriin 5.6.2015.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Ote asemakaavan nro 11110 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto
Muut otteensaajat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1
Liite 1



§ 321

Teollisuustonttien 45200/5 ja 6 sekä katualueen istutettavan alueen osan varauksen jatkaminen Dieta Oy:lle (Vartiokylä, Roihupelto)

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/677 503, Holkkitie 4 ja 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45200 kaavatontin 5 ja rekisteröidyn tontin 6 sekä tontin 6 pohjoispuolella sijaitsevan likimäärin liitekartan 1 mukaisen katualueen istutettavan osan varaamista Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2015 saakka entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



Dieta Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa ja 19.12.2014 päivätyssä kirjeessä, että sille varattaisiin osoitteissa Holkkitie 4 ja 5 sijaitsevat tontit 45200/5 ja 6 sekä osa viheraluetta (katualueen istutettava alueen osa) uuden toimitalon suunnittelua varten.

Hakemuksen sisältö ilmenee kokonaisuudessaan esityksen liitteestä 2. Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille on myöhemmin muuttunut.

Hakija

Dieta Oy on Dieta Groupin emoyhtiö. Dieta Groupin liikevaihto vuonna 2014 oli 32 miljoonaa euroa ja henkilökunnan määrä 152. Ryhmään kuuluu kolme yhtiötä Suomessa ja kaksi Virossa. Yhtiö on valmistanut ja markkinoinut ammattikeittiölaitteita ja tarvikkeita suomalaisille ammattikeittiöasiakkaille ja vientiin jo 20 vuoden ajan. MB Rahastot Oy on ostanut koko Dieta Oy:n osakekannan helmikuussa 2015.

Kuvaus hakijan toiminnasta on hakemuksen yhteydessä liitteessä 2.

Asemakaavatiedot

Kortteli 45200 kuuluu 8.6.1988 vahvistetun asemakaavan nro 9385 mukaan enintään kolmikerroksisten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tonttien rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=1,0$ mukaisesti. Tontin 45200/5 rakennusoikeus on 5 431 ja tontin 45200/6 rakennusoikeus on 4 661. Tonttien kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % toimistotilana.

Varauksen kohteena oleva katualueen istutettavan alueen osa sijaitsee tontin 45200/6 pohjoispuolella. Kaavamerkinnän mukaan kyseessä on istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita. Alueella sijaitsee muuntamo, joka on otettava huomioon suunnittelussa.

Ote asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 4.

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 5.

Hankkeen kuvaus

Hakijan päätoimipaikka on tällä hetkellä varauksen kohteen naapuritontilla 45200/14, osoitteessa Holkkitie 8. Muutoin hakijan Suomen toiminnot ovat sijoittuneet hajanaisesti eri puolille Helsinkiä ja muihin kuntiin. Hakijan tarkoituksena on siirtää toimintonsa varattaville tonteille sijoittuviin uusiin yhtenäisiin toimitiloihin, joihin sijoittuisivat Dietan varasto-, tuotanto-, myymälä- ja näyttelytilat sekä pääkonttori. Hankkeen kerrosala on noin 6 500 k-m². Huoltopihaa varten tarvitaan alue asemakaavan mukaisesta katualueen istutettavan alueen osasta



tontin 45200/6 pohjoispuolella, mikä edellyttää poikkeamispäätöstä.
Alueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos myöhemmin.

Aiempi varauspäätös

Alue on varattu Dieta Oy:lle 31.12.2014 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 4.11.2013 (1151 §) seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevat rakennukset ja huoltopiha on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.

4

Hanketta suunniteltaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

5

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varattavan alueen maaperän kunnostuksesta saattaa aiheutua lisäkustannuksia hankkeelle.

6

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

Varaus jatkaminen perusteltua

Dieta Oy on hakenut varaukselle jatkoaikaa Roihupellon tonteille 45200/5 ja 6 lisäalueineen toimitilojensa suunnittelua varten. Hanke on viivästynyt muun muassa yrityksen omistusjärjestelyistä johtuen, mutta varauksensaajan on tarkoitus allekirjoittaa pitkäaikainen maanvuokrasopimus vielä vuonna 2015.



Esittelijän mielestä varaushakemuksessa esitetty hanke on tarkoituksenmukainen mahdollistaen helsinkiläisen yhtiön tuotannon ja muiden toimintojen säilymisen tulevaisuudessakin Helsingissä. Varauksen jatkaminen 31.12.2015 asti turvaisi hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttaisi osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.11.2013 § 1151

19.09.2013 Ehdotuksen mukaan

10.9.2013 Lausunto annettu



§ 322

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle
vuokrausperusteiden määrittämiseksi Laajasalon asuntotontille
(Laajasalo, tontti 49029/7)**

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 65/673 502, Isosaarentie

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 11743 sisältyvä suunniteltu tontti 49029/7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määrittämisestä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 49029/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotonttien 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).

3

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.12.2012 Laajasalon alueen asemakaavan muutoksen nro 11743, ja se tuli lainvoimaiseksi 9.1.2015.

Kaavaan merkitty asuinrakennusten tontti 49029/7 (A) on varattu Nuorisosäätiölle ja Asuntotuotantotoimistolle (Att) valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Nuorisosäätiö on hakenut tontin lyhytaikaista vuokraamista, minkä johdosta tontille tulee vahvistaa vuokrauserusteet.

Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan tontin 49029/7 laskennallinen asuintilojen k-m²-hintaa on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 553 euroa/k-m² ja ARA-alennus huomioiden noin 443 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,21 euroa/as-m²/kk ja ARA-alennus huomioiden noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

Mainittu tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata Laajasalon korttelin 49029 tontin A Nuorisosäätiölle työssä käyville nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ja VVO Rakennuttaja Oy:lle



25.06.2015

tontin B valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ja tontin C vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-2 -ehdoin sekä ehdolla, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Sittemmin VVO on luopunut varauksesta ja tontit on esitetty varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2017 saakka (Kiinteistölautakunta 11.6.2015, 281 §).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.12.2012 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen Laajasalon asemakaavan muutoksen nro 11743 mukaan tontti 49029/7 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 11 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on II, III, V ja VI.

Tontin 49029/7 pinta-ala on 9 480 m² ja osoite Isosaarentie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Vireillä on tonttijako nro 12640, jolla tontista on tarkoitus muodostaa kaksi uutta tonttia, tontti 49029/8 Nuorisosäätiölle varatusta alueesta (rakennusoikeus 3 700 k-m²) ja tontti 49029/9 Att:lle varatusta alueesta (rakennusoikeus 7 800 k-m²).

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontilla on ollut vanhoja rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2011 (509 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49027 tontin 1 (A, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas I -ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvät asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin,



valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntolina, lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta.

Asuntotontin maanvuokra

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

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (A) 49029/7 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 553 euroa/k-m² ja ARA-alennus huomioiden noin 443 euroa/k-m².

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,21 euroa/as-m²/kk ja ARA-alennus huomioiden noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

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

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan edellä mainitun tontin osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.06.2015

To/15

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 323

Asuntotontin (AKS) pitkäaikainen vuokraaminen osto-optiolla sekä autopaikkatontin vuokraaminen As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4)

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/678 507, Mustalahdentie 1 ja 7

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-52-6, pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) asuntotarkoituksiin 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 1 mukaisin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 2 282 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja liike- ja julkisten tilojen osalta 140 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka asuintilojen osalta 43 541 euroa ja liike- ja julkisten tilojen osalta 2 671 euroa eli yhteensä 46 212 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on yhteensä 65 467 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 2 113 k-m² tai liike- ja julkisia tiloja enemmän kuin 250 k-m².

(A3154-4)

B



25.06.2015

Lautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54054 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-54-54-4, pinta-ala 381 m², os. Mustalahdentie 7) autopaikkoja varten 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 2 mukaisin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 19 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 yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 363 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on 514 euroa.

(A4154-124)

C

Lautakunta päätti, että kohdan A ja B mukaisten vuokrasopimusten vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2080 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kyseisten tonttien vuokrausperusteet.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontti 54052-6 Muut sopimusehdot
- 2 Tontti 54054/4 Muut sopimusehdot
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Muut otteensaajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Graniittiholvi Oy:lle on varattu Keski-Vuosaaresta AKS-tontti 54052/6. Varsinaiset rakennustyöt on tarkoitus aloittaa loppukesästä/syksyllä 2015, joten tontti tulisi vuokrata pitkäaikaisesti. Tontille rakennetaan 45 vanhuksille suunnattua vuokra-asuntoa.

Asuntotontin vuokraus edellyttää myös LPA-tontin 54054/4 vuokrausta, koska kyseinen tontti on asemakaavassa varattu tontin 54052/6 autopaikkoja varten.

Vuokrasopimuksia tullaan jatkamaan 31.12.2080 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kyseisten tonttien vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Hakemus

As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 pyytää 15.5.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 54052/6 sekä LPA-tontin 54146/4 (uuden tonttijaon mukainen tontti 54054/4) pitkäaikaisesti 1.8.2015 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Vuosaaren asuntotontin (AKS) 54052/6 Graniittiholvi Oy:lle 31.12.2016 saakka senioreille suunnattujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle



25.06.2015

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.

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

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

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoimaiseksi tulleen Keski-Vuosaaren asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaan tontti 54052/6 kuuluu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten tarkoitettuun asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AKS). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 250 k-m², jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan ja toinen luku asumista palvelevan liike- tai julkisille tiloille varattavan kerrosalan. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on VI.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevat liike- tai julkiset tilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja yhteistiloja terasseineen. Vesikatto tulee toteuttaa viherkattona.

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerros saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolisissa kerroksissa ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan



merkitystä kerrosalasta, jollei ylityksellä saavuteta erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on AKS-korttelialueella 1 ap/110 k-m². Tontin pysäköintipaikat on sijoitettava LPA-korttelialueelle.

Tontti 54052/6 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2015. Tontin pinta-ala on 1 279 m² ja osoite Mustalahdentie 1.

LPA-tontti 54054/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2015. Tontin pinta-ala on 381 m² ja osoite Mustalahdentie 7.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 6.5.2015 (125 §) vuokrata tontin 54052/6 As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5. - 31.10.2015.

Energiaselvitys

Esitettyjen energiaselvitysten mukaan rakennus täyttää energiatehokkuusluokan C vaatimukset.

Rakennussuunnitelmat

Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö on todennut 22.5.2015 (144 §) Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy:n laatimat piirustukset tontille 54052/6 vuokrasopimuksen mukaiseksi. Piirustukset esittävät kuusikerroksisen asuintalon, jossa asuntojen kerrosala on 2 113 k-m² ja liiketilojen 170 k-m².

Tontille rakennetaan yhteensä 45 vapaarahoitteista senioreille suunnattua vuokra-asuntoa. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa loppukesästä 2015.

Tontin autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 54054/4 (kaavassa tontti 54146/4).

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla 54052/6 ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Vuokralainen on tietoinen tontin poikki kulkevista ulkovalaistus-kaapeleista, jotka tullaan vuokranantajan kustannuksella siirtämään.

LPA-tontilla 54054/4 on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Ympäristökeskuksen kunnostuksesta 16.12.2014 antaman kirjeen



mukaan puhdistus on tehty hyväksyttävällä tavalla. Alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden vuoksi vuokranantajalla on kuitenkin viiden vuoden ajan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien velvollisuus korvata mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siten, kun vuokranantajan kanssa tarkemmin sovitaan.

Vuokrausperusteet

Tontille 54052/6 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperusteita. Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta päättää asuntotonttien antamisesta vuokralle enintään 30 vuoden ajaksi kerrallaan.

Kiinteistölautakunta on 11.6.2015 (esityslista To/asia 6) tehnyt esityksen kaupunginhallitukselle tontin 54052/6 vuokrausperusteiden määrittämiseksi. Tontin maanvuokra esitetään määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 27 euron kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta ja 14 euron kerrosneliömetrihintaa liike- ja julkisten tilojen osalta. Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

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

Maanvuokra

Tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1908)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1908)
2 113	27	534	2 282	43 541
250	14	267	140	2 671
				46 212

$$(2\,113 \times 27 \times 4\%) \times 19,08 + (250 \times 14 \times 4\%) \times 19,08$$

Osto-optio

Vuokrasopimukseen on neuvoteltu sisällytettävän myös osto-optio. Kiinteistölautakunta voisi tehdä päätöksen osto-optiosta toimivaltansa puitteissa, koska kauppahinta olisi alle 2 milj. euroa (noin 1,3 milj. euroa).



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan 30 euron kerrosneliömetrihintaan asuntokerrosalan osalta ja 15 euron kerrosneliömetrihintaan liike- ja julkisten tilojen kerrosalan osalta sekä kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908, 572 euroa/286 euroa).

Mikäli vuokralainen käyttää osto-optiotaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asutuskäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Osto-optio on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Autopaikkatontin vuokrausperusteet

LPA-tontin 54054/4 maanvuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on yleisesti käytetty hinta kaupungin vuokratessa alueita pysäköintitarkoituksiin.

Perusvuosivuokra on 5 % elinkustannusindeksiin sidotusta pääoma-arvosta (ind. 100) eli $381 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 (\text{ind. } 100) \times 5 \% = 19 \text{ e/m}^2 (\text{ind. } 100)$.

Kertomalla perusvuosivuokra nykyindeksillä 19,08 saadaan nykyarvoon muunnettu alkuvuosisivuokra, joka on 363 euroa.

Kiinteistölautakunnan esityslistalla (11.6.2015, To/asia 6) on esitys kaupunginhallitukselle myös LPA-tontin 54054/4 vuokrausperusteiden määrittämiseksi.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 (Y-tunnus 2683505-7) on merkitty kaupparekisteriin 9.4.2015.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



25.06.2015

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontti 54052-6 Muut sopimusehdot
- 2 Tontti 54054/4 Muut sopimusehdot
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
Kiinteistövirasto	Liite 1
	Liite 2
Muut otteensaajat	Liite 1
	Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 275

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston
toimistopäällikkö 06.05.2015 § 125



§ 324

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin varaamisesta Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kalasatama, Hermannin, suunniteltu tontti 21678/1)

HEL 2015-007228 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 89/676 498, Kyläsaarenkatu, Kyläsaarenkuja, Hermannin rantatie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) liitteenä 1 olevaan alustavaan asemakaavan muutosluonnokseen (ksv) merkityn suunnitellun korttelin 21678 suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen opiskelija-asuntoja sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyviä tiloja.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttävä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä 1 olevasta asemakaavan muutosluonnoksesta ilmenevälle varausalueelle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa Hermannin rantatien puolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa mainitun katualueen laajentamista.



25.06.2015

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainittu tunneli ja sen liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

Samoin varauksensaaja on tietoinen, että varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen ja käyttöönotto edellyttävät muun muassa varausalueen viereen toteutettavan uuden Kyläsaarenkadun toteuttamista. Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että rakennusvirasto varaa ajoissa riittävät määrärahat mainitun kadun toteuttamiseen ja että kadun toteuttaminen voitaisiin tehdä viimeistään varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, kuten Kyläsaarenkadun katualueen, tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varausalueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.



Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, 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 taikka 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.

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 15.6.2015 lukuun ottamatta kohtia 2.2 (Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (Rakentamisen logistinen ohjaus).

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen osalta Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-alueetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston



25.06.2015

laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geoteknisellä osastolla.

9

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päästä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen tonttiosastolle.

B

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se päättäisi oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta (ksv asemakaavaosasto)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueelliset lisäehdot 15.6.2015
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 31.3.2015
- 4 Havainnekuva (ksv asemakaavaosasto)



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Diakonia-ammattikorkeakoulu
Oy
Kaupunginkanslia
Tonttiosasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan Hermannin Kyläsaareen valmistuu Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (jäljempänä myös Diak) kampusrakennus vuoden vaihteessa 2015 - 2016. Yhdessä Arcada-ammattikorkeakoulun, toisen asteen Prakticum ja suunnitteluvaiheessa olevan urheilu- ja liikuntahallin ja opiskelija-asuntojen kanssa alueesta muodostuu merkittävä kansainvälinen kolmikielinen kampusalue.

Diakilla on edelleen tarve kehittää opiskelija-asuntotoimintaa. Kampuksen välittömään läheisyyteen tarvitaan asuntolaa, jossa voisi majoittaa myös lyhyessä kansainvälisessä vaihdossa käyviä opiskelijoita. Lisäksi Diakin tarkoitus on vammaisalan kehittäjänä konseptoida yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa aivan uudenlainen hotelli-opiskelija-asuntolakokonaisuus Suomeen. Sen henkilökuntana olisivat kehitysvammaiset saksalaisen jo testatun ja toimivan mallin mukaisesti. Diakin tarkoitus on siis täyttää majoituskapasiteetti muilla hotellivierailla niinä aikoina, kun ei ole kansainvälistä opiskelijanvaihtoa. Tämä osuus rakennuksesta rajoittuisi Hermannin rantatien varteen.

Rakennusoikeustarve olisi noin 4 900 k-m², josta normaali opiskelija-asuntolatarve 1 900 k-m² sekä hotellityyppiseen lyhytaikaiseen opiskelijamajoitukseen ja hotellityyppiseen lyhytaikaiseen vierasmajoitukseen 3 000 k-m².



25.06.2015

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista ja suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 varaamista hankkeelle esitettyyn käyttötarkoitukseen tontin suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Kyläsaaresta esitetään varattavaksi edellä mainittu suunniteltu tontti 21678/1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä tonttiosaston, asemakaava-osaston ja hankkeiden välillä.

Havainnekuva alueesta on liitteenä 4.

Hakemus

Hakemus on liitteenä 5.

Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2013 Sörnäistentunnelia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12162, mikä ehdotus odottaa tällä hetkellä kaupunginhallituksen käsittelyä.

Varattavaksi esitettävä suunniteltu tontti 21678/1 sijoittuu Sörnäistentunnelin aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella pitäisi olla vaikutusta varausalueeseen.

Korttelia 21678 koskeva alustava asemakaavan muutosluonnos

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman liitteenä 1 olevan alustavan asemakaavan muutosluonnoksen mukaan suunniteltu tontti 21678/1 on enintään seitsemänkerroksista erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan korttelialuetta (AKS/KL-1). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 4 900 k-m².

AKS/KL-1-korttelialueella autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/250-140 /k-m² ja myymälöiden ja työhuonetilojen osalta 1 ap/130 k-m².

Autopaikat on tarkoitus sijoittaa omalle tontille.

Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista



25.06.2015

Kaavoittaja puoltaa hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista, jossa muodostetaan tontti erityisasumiselle sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnalle (AKS/KL-1).

Kaavoittajan mukaan asemakaavaprosessi on käynnistynyt, ja asemakaavan arvioidaan olevan kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2016. Tontille osoitettava kerrosala on kaavoituspyynnön mukainen noin 5 000 k-m².

Kopio asemakaavan muutosluonnoksesta (asemakaavakartta ja kaavamääräykset) on liitteenä 1.

Maanomistus

Kaupunki omistaa varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin.

Maaperä ja esirakentaminen

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Kaupunki (rakennusvirasto) on suorittanut alueellisen esirakentamisen varausalueen viereisillä alueilla vuosina 2010 - 2012.

Alustavien selvitysten perusteella varausalueen maaperä on ainakin osittain pilaantunut. Kaupunki vastaa varausalueen tarvittavasta puhdistamisesta noudatetun vakiintuneen käytännön ja ehtojen mukaisesti viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Suunnitelmat

Diakin mukaan tontin 21678/1 suunnittelu on tarkoitus suorittaa vuonna 2016 ja rakentaminen aloittaa viimeistään vuoden 2017 alkupuolella. Tontille on tarkoitus toteuttaa Diakin käyttöön opiskelija-asuntoja noin 1 900 k-m² sekä hotellityyppiseen lyhytaikaiseen opiskelijamajoitukseen ja hotellityyppiseen lyhytaikaiseen vierasmajoitukseen liittyviä tiloja noin 3 000 k-m² eli yhteensä 4 900 k-m².

Hankkeen mukaan lyhytaikaisessa majoituksessa majoittuu pääasiassa kolmen kuukauden opiskelijavaihdossa Suomeen tulevia opiskelijoita. Mikäli kapasiteetti ei täyty, korkeakoulun vieraat voivat majoittua myös po. tiloihin.

Lisäksi kesäkaudella huoneita vuokrataan lyhyinä jaksoina kesävieraille. Tällöin opiskelijoiden ja henkilökunnan autopaikat viereisellä tontilla (KTYO) 21677/6 ovat käytössä.

Siistimisestä ja vastaavista palveluista vastaavat kehitysvammaiset, jotka koulutetaan tehtävään. Aamiaispalvelusta vastaa kadun toisella



puolella oleva Diakin ravintola. Kehitysvammaisia ei siis majoiteta po. tiloihin, vaan he ovat työntekijöitä.

Autopaikat on tarkoitus sijoittaa omalle tontille.

Osto-optio

Hakija on esittänyt osto-option sisällyttämistä varattavaksi esitettävän tontin vuokrasopimukseen. Osto-optioon otetaan kantaa tontin vuokrausperusteiden laatimisen yhteydessä.

Varauksen perustelut

Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen sijoittumista Arabianrantaan ja Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittuminen alueelle, ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista ja suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 varaamista hankkeelle esitettyyn käyttötarkoitukseen sen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä.

Asiassa on tutkittu Sörnäistentunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävä suunniteltu tontti 21678/1 sijoittuu mainittujen aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta varausalueeseen.

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja jopa hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Tämän vuoksi hankkeen pohjarakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen on varattava riittävästi aikaa. Lisäksi rakentaminen ei voi alkaa tämän hankkeen osalta ennen varausalueen viereen sijoittuvan uuden Kyläsaarenkadun ja valmisteltavan asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulemistä.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä puoltaa kaupungin omistaman suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin 21678/1 tai siitä muodostettavien tonttien varaamista Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun opiskelija-



asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja siihen liittyvää toteutusedellytysten varmistamista varten 31.12.2017 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta (ksv asemakaavaosasto)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueelliset lisäehdot 15.6.2015
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 31.3.2015
- 4 Havainnekuva (ksv asemakaavaosasto)
- 5 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Diakonia-ammattikorkeakoulu
Oy
Kaupunginkanslia
Tonttiosasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 325

**Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle
Pornaistenniemen tervaleppälehdon luonnonsuojelualueen
perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta**

HEL 2015-003902 T 11 01 04

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi ympäristölautakunnalle seuraavan lausunnon Pornaistenniemen tervaleppälehdon luonnonsuojelualueen perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta:

Kiinteistölautakunta pitää esitystä luonnonsuojelualueen perustamisesta kannatettavana.

Suojelualueen rajauksessa pitäisi kuitenkin ottaa huomioon alueen pohjoispuolella sijaitseva kaavoittamaton alue ja sen mahdollinen tuleva käyttö esimerkiksi viereisen asuinalueen lähivirkistystarkoitukseen. Tämän vuoksi suojelualueen rajauksen pitäisi olla mahdollisimman suoraviivainen ja helposti maastoon merkittävä. Tällöin luontoa kuluttavat toiminnot on helpompi ohjata tervaleppälehdon ulkopuolelle. Lisäksi suojelupäätös ja rauhoitusmääräykset eivät saa estää alueen länsiosassa sijaitsevan SL-1 merkinnällä varustetun alueen virkistyskäyttöä eikä siellä sijaitsevien venevajojen ja laiturin käyttöä tai huoltoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Pornaistenniemi_kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Pornaistenniemen tervaleppälehdon ehdotettu luonnonsuojelualue sijaitsee Vanhankaupunginlahden pohjoisosassa Viikin Latokartanon kylässä. Alueen länsi- ja luoteispuolella laskee Vantaanjoki Vanhankaupunginlahteen. Pohjoispuolella on kerrostaloja ja rakentamatonta ja kaavoittamatonta aluetta. Muualla rauhoitettava alue rajautuu Vanhankaupunginlahden lintuvesi -Natura 2000 -alueeseen ja Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueeseen. Suojeltavan alueen pinta-ala on 8 ha. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty virkistysalueeksi ja se kuuluu Helsinki-puistoon. Ehdotetun suojelualueen länsiosa kuuluu Pornaistenniemen asemakaavaan 12160 ja on merkitty merkinnällä SL-1 (luonnonsuojelulain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu alue).

Alueen rauhoituksen tavoitteena on suojella linnustoltaan ja sienilajistoltaan arvokas alue. Samalla alue liittyisi viereiseen Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueeseen. Lisäksi alue toimisi metsäisenä suojavyöhykkeenä jo aiemmin suojellun avoimen kosteikkoalueen suuntaan.

Vanhankaupunginlahden lintuvesi on kansainvälisestikin mitattuna arvokas kosteikkoalue Helsinginniemen itäpuolella. Alueella on "Vanhankaupunginlahden lintuvesi" -niminen Natura 2000 -alue, jonka suojeluarvoista pääosa on linnusto-arvoja. Natura 2000 -alueille tehdään säännöllisin väliajoin hoito- ja käyttösuunnitelmat, joissa esitetään ne toimet ja suunnitelmat, joilla alueiden luontoarvot saadaan säilymään tai jopa paranemaan. Tässä hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitetään toimenpide-ehdotukset Vanhankaupunginlahden lintuvedelle vuosiksi 2015-2024. Koska Pornaistenniemen tervaleppälehto sijaitsee kyseisen Natura-alueen vieressä, käsitellään tervaleppälehtoa samassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on Pornaistenniemen tervaleppälehdon alueelle esitetty toimenpiteiksi kulkua ohjaavien polkujen kunnostamista ja polkuverkoston laajentamista puhdistamon varapurkukanavan töyräällä kulkevan epävirallisen, huonokuntoisen polun osalta. Lisäksi alueelta kaadetaan vaaralliset puut ja jätetään ne alueelle lahoamaan. Muuten alueen puusto saa kehittyä luonnontilaisena.

Esittelijä

osastopäällikkö



Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Pornaistenniemi_kartta

Oheismateriaali

1 Vanhankaupunginlahti_hks
2 Vanhankaupunginlahden_hks_liitteet_1-9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 326

Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle Mölylän metsän luonnonsuojelualueen perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta

HEL 2015-003904 T 11 01 04

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi ympäristölautakunnalle seuraavan lausunnon Mölylän metsän luonnonsuojelualueen perustamisesityksestä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasta:

Kiinteistölautakunta pitää esitystä luonnonsuojelualueen perustamisesta kannatettavana.

Luonnonsuojelualueen perustaminen ei kuitenkaan saa vaarantaa alueen vieressä sijaitsevan kaupunkilaisille tärkeän viljelypalsta-alueen toimintaa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa tulisi ottaa huomioon luonnonsuojelualueen vieressä sijaitsevan viljelypalsta-alueen osalta ennaltaehkäisevä vieraslajien torjunta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Mölylä_kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



25.06.2015

Ehdotettu Mölylän metsän luonnonsuojelualue sijaitsee Helsingissä Vanhankaupunginlahden itärannalla. Mölylän itäpuolella ovat Länsi-Herttoniemen virkistysalueet. Muualla alue rajautuu Vanhankaupunginlahden lintuvesi- Natura 2000 -alueeseen ja Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueeseen. Suojeltavan alueen pinta-ala on 12,5 ha. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Alueen rauhoituksen tavoitteena on suojella alueen arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyytit, jotka muodostavat elinympäristön suojelluille tai harvinaisille nisäkkäille ja linnuille. Alue myös täydentää vieressä sijaitsevia Natura- ja luonnonsuojelualueita.

Vanhankaupunginlahden lintuvesi on kansainvälisestikin mitattuna arvokas kosteikkoalue Helsinginniemen itäpuolella. Alueella on "Vanhankaupunginlahden lintuvesi" -niminen Natura 2000 -alue, jonka suojeluarvoista pääosa on linnusto-arvoja. Natura 2000 -alueille tehdään säännöllisin väliajoin hoito- ja käyttösuunnitelmat, joissa esitetään ne toimet ja suunnitelmat, joilla alueiden luontoarvot saadaan säilymään tai jopa paranemaan. Tässä hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitetään toimenpide-ehdotukset Vanhankaupunginlahden lintuvedelle vuosiksi 2015 - 2024. Mölylän metsä kuuluu kyseisen hoito- ja käyttösuunnitelman alueeseen.

Mölylän metsää koskevien toimenpiteiden tavoitteena on ohjata edelleen alueen käyttäjät kulkemaan pääosin alueen ympärillä. Lisäksi alueelta kaadetaan vaaralliset puut ja jätetään ne alueelle lahoamaan. Lintujentarkkailumahdollisuuksia parannetaan rakentamalla alueelle lisää piilokojuja. Suunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä tavoitellaan metsän sisäosien luonnontilaista kehittymistä. Polkujen kunnostamalla ja opastauluja lisäämällä pyritään ohjaamaan alueen käyttöä siten, että maaston kuluminen vähenisi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Mölylä_kartta

Oheismateriaali

1 Vanhankaupunginlahti_hks



2 Vanhankaupunginlahden_hks_liitteet_1-9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ympäristölautakunta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 327

Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle koskien Vanhankaupunginlahden lintuvesi-Natura 2000 alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa vuosille 2015 - 2024

HEL 2015-004004 T 11 01 04

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi ympäristölautakunnalle seuraavan lausunnon koskien Vanhankaupunginlahden lintuvesi-Natura 2000 alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa vuosille 2015 - 2024:

Vanhankaupunginlahden lintuvesi on kansainvälisestikin mitattuna arvokas kosteikkoalue Helsinginniemen itäpuolella. Alueella on "Vanhankaupunginlahden lintuvesi" -niminen Natura 2000 -alue, jonka suojeluarvoista pääosa on linnusto-arvoja. Natura 2000 -alueille tehdään säännöllisin väliajoin hoito- ja käyttösuunnitelmat, joissa esitetään ne toimet ja suunnitelmat, joilla alueiden luontoarvot saadaan säilymään tai jopa paranemaan. Tässä hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitetään toimenpide-ehdotukset Vanhankaupunginlahden lintuvedelle vuosiksi 2015 - 2024.

Kiinteistölautakunta puoltaa Vanhankaupunginlahden lintuveden hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksymistä.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa tulisi kuitenkin ottaa huomioon Mölylän metsään suunnitellun luonnonsuojelualueen vieressä sijaitsevan viljelypalsta-alueen osalta ennaltaehkäisevä vieraslajien torjunta. Lisäksi suunniteltujen vesialueiden ruoppaustoimenpiteiden suunnitelman yhteydessä tulee selvittää ruopattavien sedimenttien haitta-ainepitoisuudet ja niiden vaikutus ruoppausmassojen läjityskelpoisuuteen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote
Ympäristölautakunta

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Vanhankaupunginlahti_hks
- 2 Vanhankaupunginlahden_hks_liitteet_1-9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 328

Maanalaisen alueen vuokraaminen energiatunnelin ajoluiskaa varten ja kustannusten korvaaminen Helen Oy:lle

HEL 2015-007164 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helen Oy:lle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevalta katualueelta 10K0 (91-10-9901-0) liitteiden 1 ja 2 mukaisen, noin 420 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavamuutoksen nro 12200 mukaisen uuteen energiatunneliin johtavan ajoluiskan toteuttamista ja käyttöä varten 1.7.2015 - 30.6.2045 liitteenä 3 olevan sopimusluonnoksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 55 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 1 049 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2015 - 31.3.2017 (21 kk) on 1 836 euroa.

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

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

B

Lautakunta päätti korvata Helen Oy:lle uuden energiatunnelin rakentamisesta korkeintaan kolme miljoonaa kaksisataatuhatta



(3 200 000 e) euroa (alv. 0 %). Kustannukset korvataan erikseen esitettävien toteutuneiden kustannusten perusteella sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää korvaamiselle määrärahan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Leikkauspiirros
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos
- 4 Asemakaavamuutos nro 12200
- 5 Tarjous

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunki

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

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



25.06.2015

Helen Oy on pyytänyt, että kaupunki vuokraisi sille Sompasaaresta alueen uuden energiatunnelin ajoluiskan toteuttamista ja käyttöä varten.

Asemakaavamuutos

Alueella on voimassa 10.10.2014 voimaan tullut asemakaavamuutos nro 12200, jossa Vinsentinkatu -nimiselle katualueelle on merkitty uuden energiatunneliin ajoluiska sekä ympäristön katu-, katuaukio- ja puistoalueille sekä asuntotonteille kallioon toteutettava energiatunneli suurjännitteisiä sähkönsiirtojohtoja varten.

Uuden ajoluiskan ja ajotunnelin on tarkoitus korvata vieressä oleva nykyinen ajoluiska ja energiatunneli, jotka jäävät tulevan asuntokorttelin nro 10636 (20 750 k-m²) alle.

Asemakaavamuutos nro 12200 on esityksen liitteenä 4.

Alueen pitkäaikainen vuokraaminen ja vuokrausperusteet

Esittelijän mielestä Helen Oy:lle tulisi vuokrata 1.7.2015 - 30.6.2045 Sörnäisten Sompasaaresta sijaitsevalta katualueelta noin 420 m²:n suuruinen, tulevan katutason alapuolinen maanalainen alue asemakaavamuutoksen nro 12200 mukaisen uuden energiatunnelin ajoluiskan toteuttamista ja käyttöä varten.

Vuokraaminen on tarpeen, koska Helen Oy:n nykyinen energiatunneli ajoyhteyksineen estää asemakaavamuutoksen nro 12200 mukaisen uuden asuntokorttelin nro 10636 (20 750 k-m²) toteuttamisen.

Esitettävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien maanalaisen alueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Sörnäisten Sompasaaren alueella katu- ja puistomaan hinta, eli pääoma-arvo, on 100 euroa/m² ja vakiintuneen käytännön mukaan maanalaisen alueen vuokra perustuu puoleen maanpäällisen alueen pääoma-arvosta.

Helen Oy:lle vuokrattavaksi esitettävän 420 m²:n suuruisen maanalaisen alueen perusvuosivuokraksi muodostuisi 55 euroa (50 euroa/m² / ind. 19,07 * 420 m² * 5 %) ja nykyrahassa vuosivuokraksi (ind. 19,07) 1 049 euroa (55 euroa * ind. 19,07).

Oikeus toteuttaa ja käyttää uutta energiatunnelia

Esitettyyn pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voitaisiin esittelijän mielestä ottaa ehto, jonka mukaan Helen Oy:lle oikeus korvauksetta



toteuttaa, pitää ja käyttää sekä huoltaa ja peruskorjata vuokra-aikana myös vuokra-alueen ulkopuolelle toteutettavaa uutta kallioon louhittavaa energiatunnelia, joka sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 12200 mukaisesti osin yleisten alueiden 10K0 (91-10-9901-0), 10G17 (91-10-9902-17) ja 10P15 (91-10-9903-15) sekä osin tonttien nro 10637/4 (91-10-637-4), 10637/2 (91-10-637-2) ja 10634/3 (91-10-634-3) maanalaisille alueille. Alue (1 266 m²) on merkitty vuokra-aluekarttaan ja sen toteuttamista ja käyttöä koskevat samat velvoitteet kuin varsinaista vuokra-aluetta.

Kustannusten korvaaminen Helen Oy:lle

Esittelijän mielestä Helen Oy:lle tulee korvata em. uuden ajoluiskan ja energiatunnelin rakentamisesta korkeintaan kolme miljoonaa kaksisataatuhatta (3 200 000) euroa (alv. 0 %). Kustannukset korvataan erikseen esitettävien toteutuneiden kustannusten perusteella sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistövirastolle korvaamiseen määrärahan.

Korvaaminen on perusteltua, koska Helen Oy:llä ei ole omaa tarvetta rakentaa uutta ajoluiskaa ja energiatunnelia. Uutta ajoluiskaa ja energiatunnelia tarvitaan suurjännitteiseen sähkönsiirtoon ja Mustikkamaalla olevia säiliöitä varten, vaikka Hanasaaren voimalan toiminta tulevaisuudessa muuttuisi.

Liitteenä olevan Helen Oy:n 12.5.2015 päivätyn tarjouksen mukaan uuden ajoluiskan ja energiatunnelin siirron kustannukset ovat 3,3 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Kustannusarvio muodostuu kilpailutetusta louhinta- ja rakennustyöurakasta sekä sähkö-, automaatio- ja kulunvalvontaurakoista, lisä- ja muutostyövarauksesta sekä rakennuttamispalkkiosta. Suurin osa kustannuksista johtuu haasteellisista maaperäolosuhteista.

Tarjouksen jättämisen jälkeen Helen Oy on arvioinut uusista kulkuovista, paloilmoinjärjestelmistä, sähkö- ja automaatiojärjestelmistä sekä kulunvalvontajärjestelmästä sille tulevaisuudeksi hyödyksi noin 0,1 miljoonaa euroa. Kaupungin korvattavaksi osuudeksi jää siten enintään 3,2 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Tarjous on esityksen liitteenä 5.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Leikkauspiirros
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos
- 4 Asemakaavamuutos nro 12200
- 5 Tarjous

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunki

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5



§ 329

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kannelmäen ja Pitäjänmäen ostoskeskustonttien varaamiseksi kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Kannelmäki, tontit 33130/1 ja 33131/1, Pitäjänmäki 46117/11)

HEL 2015-002029 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 113/681 493, 101/679 492, Vanhaistentie 1 ja 3, Sulkapolku 3

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus 2539942-5), Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle (y-tunnus 0221636-6) ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle (y-tunnus 0200226-1) Kaarelan (33.) Kannelmäen liikerakennusten tontit 33130/1 sekä 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoastaan tonttiin 33130/1.

2

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupungin niin vaatiessa edellä mainittu noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista valtion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.



3

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva asemakaavan muutos tulee voimaan, tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään sekä tonteilla olevien rakennusten purkamista.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuu periaatteella. Varauksensaajat vastaavat tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

4

Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana. Varauksensaajat ovat velvollisia vaadittaessa sopimaan tarkemmin rakentamisen vaiheistuksesta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

5

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia lisäehtoja sekä soveltuvien osin liitteenä 11 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus 2539942-5) ja Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle (y-tunnus 1453810-0) Pitäjänmäen (46.) alueen liikerakennustontin 46117/11 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.



Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva asemakaavan muutos tulee voimaan, tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään sekä tontilla olevan rakennuksen purkamista.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuu periaatteella. Varauksensaajat vastaavat tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

3

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia lisäehtoja sekä soveltuvien osin liitteenä 11 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A ja B mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston päällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 33130/1 ja 33131/1
- 2 Hakemukset Kannelmäki
- 3 Sijaintikartta tontti 46117/11
- 4 Hakemus Pitäjänmäki



- 5 Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta
- 6 Kopio tontin 33131/1 kaavakartasta
- 7 Havainnepiirros Kannelmäen hankkeesta
- 8 Kopio tontin 46117/11 kaavakartasta
- 9 Kopio Pitäjänmäen kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Varausten lisäehdot
- 11 Tonttiosaston toimintaohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle on vuokrattu Kaarelan Kannelmäen alueelta liikerakennusten tontti 33131/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2020. Lisäksi mainitun tontin välittömästä läheisyydestä on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle pitkäaikaisesti 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimusten liikerakennusten tontti 33130/1. Tontit on rakennettu ja niillä sijaitsee Kannelmäen vanha liikerakennusten kokonaisuus (ostoskeskus).

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (jäljempänä Pohjola) on solminut edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden osakkaiden kanssa esisopimukset yhtiöiden osakekannan myymisestä Pohjolalle. Yhtiöt ovat hakeneet tonttiansa asemakaavan muuttamista siten, että tontit voitaisiin ottaa pääasiassa asuntorakentamiseen. Kyseisiä tontteja koskeva kaavamuutos on tullut vireille helmikuussa 2015. Kaavamuutoksella tonteille osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 25 000 k-m² ja liiketilaa noin 2 700 k-m².

Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle on vuokrattu Pitäjänmäeltä liikerakennusten tontti 46117/11 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2030. Pohjola on tehnyt esisopimuksen yhtiön ostamisesta. Yhtiö on hakenut tontilleen kaavamuutosta, jonka tavoitteena on tontin ottaminen pääasiassa asuntorakentamiseen. Kaavamuutos on tullut vireille tammikuussa 2015. Laaditun kaavamuutosluonnoksen mukaan alueelle voitaisiin toteuttaa asuntorakentamista noin 7 880 k-m².



Pohjola sekä edellä mainitut kiinteistöyhtiöt hakevat Kannelmäen ja Pitäjänmäen tonttien varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemuksiin sekä neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontit varattaisiin Pohjolalle sekä tonttien vuokralaisina oleville kiinteistöyhtiöille. Pohjola tulisi vastaisuudessa omistamaan kyseiset kiinteistöyhtiöt ja toimisi siis käytännössä hankkeiden toteuttajana. Tonttien varaaminen Pohjolalle on perusteltua muun ohella, koska hankkeiden toteuttaminen edellyttää olemassa olevien maanvuokrasopimusten ennen aikaista päättämistä ja rakennusten purkamista, josta tonttien nykyiset vuokralaiset ja Pohjola vastaisivat. Asuntohankkeen toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kannelmäen hankkeen varsin suuri rakennusoikeus mahdollistaa sen, että noin 20 % asuinrakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muuta säänneltynä tuotantona. Tontinvaraus mahdollistaisi vaativien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisen ilman kaupungin taloudellista tukea ja yhteensä noin 411 asunnon rakentamisen.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemukset

Kannelmäen tontit 33130/1 ja 33131/1

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle on vuokrattu Kaarelan Kannelmäen alueelta liikerakennusten tontti 33131/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2020. Lisäksi mainitun tontin välittömästä läheisyydestä on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle pitkäaikaisesti 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimusten liikerakennusten tontti 33130/1.

Pohjola on solminut edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden osakkaiden kanssa esisopimukset yhtiöiden osakekannan myymisestä Pohjolalle. Yhtiöt ovat hakeneet tonttiensa asemakaavan muuttamista siten, että tontit voitaisiin ottaa pääasiassa asuntorakentamiseen. Alueen kehittäminen on perusteltua muun ohella, koska ostoskeskuksen rakennukset ovat osittain nykyisellään varsin huonokuntoisia ja ostoskeskukseen läheisyydessä toimintansa aloittanut kauppakeskus Kaari on heikentänyt ostoskeskuksen nykymuotoisen toiminnan edellytyksiä. Osa liiketiloista on jo nykyisellään tyhjiä. Kyseisiä tontteja koskeva kaavamuutos on tullut vireille helmikuussa 2015. Kaavamuutoksella tonteille osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 25 000 k-m² ja liiketilaa noin 2 700 k-m².

Pohjola ja tonttien vuokralaisina toimivat yhtiöt hakevat tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten 16.2.2015 päivätyillä



hakemuksilla. Hakijoiden tarkoituksena on nykyisten maanvuokrasopimusten päättäminen, rakennusten purkaminen ja laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuin- ja liikerakennuskokonaisuuden toteuttaminen.

Sijaintikartta on liitteenä 1 ja hakemukset liitteenä 2.

Pitäjänmäen tontti 46117/1

Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle on vuokrattu Pitäjänmäeltä liikerakennusten tontti 46117/11 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2030. Pohjola on tehnyt esisopimuksen yhtiön ostamisesta. Yhtiö on hakenut tontilleen kaavamuutosta, jonka tavoitteena on tontin ottaminen asuntorakentamiseen. Kaavamuutos on tullut vireille tammikuussa 2015. Laaditun kaavamuutosluonnoksen mukaan alueelle voitaisiin toteuttaa asuntorakentamista noin 7 880 k-m².

Pohjola ja tonttia hallinnoiva kiinteistöyhtiö hakevat ko. tontin varaamista asuntohankkeen suunnittelua varten 16.2.2015 päivätyllä hakemuksella. Hakijoiden tavoitteena on huonokuntoisen ja nykyisellään vajaakäytössä olevan liikerakennuksen purkaminen, nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen sekä laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuntohankkeen toteuttaminen.

Sijaintikartta on liitteenä 3 ja hakemus liitteenä 4.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kannelmäen tontit 33130/1 ja 33131/1

Tontilla 33130/1 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava nro 9112, jonka mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen KL. Tontin rakennusoikeus on 5 150 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 11 757 m² ja osoite Vanhaistentie 1. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2020.

Tontilla 33131/1 on voimassa vuonna 1957 hyväksytty asemakaava nro 4242. Tontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuuslupan 0,6 mukaan ja on noin 2 851 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 4 752 m² ja osoite Vanhaistentie 3. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2020.

Mainitut tontit on rakennettu ja tonteilla sijaitsee liikerakennusten kokonaisuus, Kannelmäen ostoskeskus. Rakennukset ovat valmistuneet 50-luvun ja 80-luvun loppupuolella sekä 2000-luvun



alkupuolella ja niiden kokonaislaajuus on noin 5 800 k-m². Rakennuksissa on tällä hetkellä vuokralaisena mm. Alepa, K-market, Apteekki, R-kioski, Ravintola Britannia, Pakoputkiliike Tiittanen sekä Help-Lasi.

Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta on liitteenä 5 ja kopio tontin 33131/1 kaavakartasta liitteenä 6.

Muun ohella em. tontteja koskevan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu helmikuussa 2015. Hanketta kuvaava havainnepiirros on liitteenä 7.

Pitäjänmäen tontti 46117/1

Tontilla 46117/1 on voimassa vuonna 1974 hyväksytty asemakaava nro 7263, jonka mukaan ko. tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen AL. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 3 661 m² ja osoite Sulkapolku 3. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2030.

Tontti on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1974 valmistunut liikerakennus, jonka laajuus on noin 4 155 k-m². Rakennuksessa on vuokralaisena mm. Ravintola Wossikka ja kirpputori.

Kopio tontin 46117/1 kaavakartasta on liitteenä 8.

Tonttia koskevan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu tammikuussa 2015. Kopio kaavamuutosluonnoksesta on liitteenä 9.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksista on neuvoteltu Pohjolan ja tarvittavilta osin alueiden kaavoittajan kanssa.

Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Kannelmäen tontit 33130/1 sekä 33131/1 varattaisiin Pohjolalle sekä tonttien nykyisille vuokralaisille kumppanuuskaavoitusta ja asuin- sekä liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Tonttien varaaminen mainituille tahoille on perusteltua ottaen muun ohella huomioon Pohjolan tekemät esisopimukset kiinteistöyhtiöiden osakekannan ostamisesta itselleen sekä, se että kaavamuutoksen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten ennen aikaista päättämistä ja tonteilla olevien rakennusten purkamista, josta varaajat vastaisivat kustannuksellaan. Vastaavin perustein esitetään lisäksi, että Pitäjänmäen tontti 46117/11 varattaisiin Pohjolalle sekä tontin nykyisellä vuokralaiselle.



Mainitut varaukset mahdollistaisivat nykyisellään jo varsin huonokuntoisten ja taloudellisilta toimintaedellytyksiltään heikentyneiden liikerakennusten purkamisen sekä vaativien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisen hyvälle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ilman kaupungin taloudellista tukea. Tonteille voitaisiin rakentaa asuntoja yhteensä noin 411. Esittelijä pitääkin varauksia perusteltuina ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävinä.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä rakennusten puruista ym. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Varausehtojen mukaan tonteille vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kannelmäen tonttien varsin suuri asuinrakennusoikeuden määrä huomioiden, esittelijä pitää perusteltuna, että vähintään noin 20 % rakennusoikeudesta voitaisiin kuitenkin toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona alueen asuntokannan monipuolisuuden turvaamiseksi. Mikäli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen ei kuitenkaan ole ARA:n käytännöistä johtuen mahdollista, mainittu osuus toteutettaisiin varausehtojen mukaan hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona, jossa asuntojen ensimyyntin hinta on säädelty perustuen ulkopuolisen kustannuslaskijan määrittämiin rakennuskustannuksiin. Jälleen myyntiä ei kuitenkaan säädeltäisi.

Tonttien varsin suuresta rakennusoikeudesta johtuen asuinrakennusoikeudesta tulisi Kannelmäen hankeen osalta toteuttaa omistusasuntotuotantona vähintään noin 35 % ja Pitäjänmäen hankeen osalta vähintään noin 40 %.

Hankkeiden taloudellista toteutuskelpoisuutta rasittavat rakennusten purkukustannukset sekä kiinteistöyhtiöiden omistusjärjestelyistä johtuvat kustannukset huomioiden, esittelijä pitää perusteltua, että omistusasuntotuotannon osalta hyväksytään normaalia tontinvarauskäytäntöä jonkin verran alhaisempi perheasuntovaatimus, joka alentaa hankkeiden markkinointiriskiä nykyisessä ja todennäköisesti lähivuosina vallitsevassa asuntomarkkinatilanteessa. Varausehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulisi sijoittua kolmen huoneen ja tätä suurempiin asuntoihin, joiden



keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 h-m². Mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa vastaava osuus olisi vähintään 50 %.

Tonttien kaavoituksen vaatima aika ja hankkeiden varsin suuri rakennusoikeus huomioiden Kannelmäen tontit voitaisiin varata 31.12.2020 saakka, joka vastaa myös voimassa olevien maanvuokrasopimusten jäljellä olevaa vuokra-aikaa. Pitäjänmäen tontti voitaisiin varata puolestaan 31.12.2018 saakka.

Multa osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksista ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä 10 ilmeneviä lisäehtoja.

Lopuksi

Varaukset mahdollistaisivat vanhojen ostoskeskusalueiden kehittämisen sekä yhteensä noin 411 vuokra- ja omistusasunnon toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä ja esitys tukee siten osaltaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Esittelijä pitää edellä selostettuja varausesityksiä perusteltuina.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 33130/1 ja 33131/1
- 2 Hakemukset Kannelmäki
- 3 Sijaintikartta tontti 46117/11
- 4 Hakemus Pitäjänmäki
- 5 Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta
- 6 Kopio tontin 33131/1 kaavakartasta
- 7 Havainnepiirros Kannelmäen hankkeesta
- 8 Kopio tontin 46117/11 kaavakartasta
- 9 Kopio Pitäjänmäen kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Varausten lisäehdot
- 11 Tonttiosaston toimintaohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



25.06.2015

§ 330

Vastaus Asunto-oy Naulakalliontie 23:n hakemukseen maanvuokran alentamiseksi (Mellunkylä, tontti 47254/1)

HEL 2014-014330 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 119/680 506, Naulakalliontie 23

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47254 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-47-254-1, os. Naulakalliontie 23, pinta-ala 16 949 m²) vuokralaisena olevan Asunto-oy Naulakalliontie 23:n maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen johdosta ei ole aiheutta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin tai muihin toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kartta |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mellunkylässä sijaitsevan tontin 47254/1 vuokralainen Asunto-oy Naulakalliontie 23 kertoo 28.11.2014 päivätyllä kirjeellä, että yhtiö on ryhtynyt korjaustoimiin tontilla sijaitsevan M-talon huomattavan maanpainauman vuoksi, koska siitä on aiheutunut asukkaille vaaraa. Yhtiö edellyttää, ettei tontilla tulisi olla huomattavaa korjaustarvetta maanvajoaman suhteen. Tästä syystä yhtiö esittää, että kaupunki myöntäisi sille 20 % vuokranalennusta vuodelle 2015.



Vuokranalennuksesta päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan. Hakemuksessa ei ole kuitenkaan esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella kaupunki olisi vuokranantajana vastuussa mainituista korjauskustannuksista. Lautakunnalle esitetäänkin, ettei hakemus anna aihetta maanvuokran alentamiseen.

Esittelijän perustelut

Asunto-oy Naulakalliontie 23:n vaatimus ja sen perustelut

Tontin 47254/1 vuokralainen on marraskuussa 2014 esittänyt kaupungille 20 % vuokranalennusta vuoden 2015 vuokrasta. Vuokralaisen mukaan yhtiön M-talon huomattavan maanpainauman vuoksi on ollut tarpeen ryhtyä korjaustoimiin.

Yhtiö perustelee vuokranalennusta koskevaa vaatimustaan sillä, ettei sen mukaan tontilla tulisi olla huomattavaa korjaustarvetta maanvajoaman suhteen. Edelleen yhtiö toteaa, että maanvajoama on varsin iso ja aiheuttaa asukkaille jopa vaaraa, minkä vuoksi yhtiö on ryhtynyt korjaustoimiin.

Asemakaavatiedot

Tontilla 47254/1 on voimassa sisäasiainministeriön 30.10.1985 vahvistama asemakaava nro 8670. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu enintään kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin pinta-ala on 16 949 m² ja asemakaavakarttaan merkitty tonttitehokkuusluku 0,3. Tontin rakennusoikeus on 5 085 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa autokatoksia, pinta-alaltaan yhteensä enintään 10 % tontin kerrosalasta, sekä asuntokohtaista kylmää varastotilaa enintään 8 % asuntoa kohti.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.5.1985 (1543 §) varata tontin 47254/1 asuntotuotantotoimikunnalle aravaomistusasuntotuotantoon Hitas I -ehdoin.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.1987 (1627 §) vuokrata asuntotuotantotoimiston hakemuksesta tontin 47254/1 Att:n perustamalle Asunto-oy Naulakalliontie 23:lle asuntotarkoituksiin aravaomistusasuntoja varten ajaksi 16.7.1987 - 31.12.2050.



25.06.2015

Hitas-työryhmä hyväksyi 28.11.1986 (358 §) hankkeen laatutason ja kiinteistölautakunta 27.1.1987 (234 §) puolestaan kohteen piirustukset. Asuntolautakunta hyväksyi yhtiön rakennussuunnitelman ja vahvisti sen alustavan hankinta-arvion.

Maanvuokra, anottu alennus ja toimivalta

Tontilta vuonna 2015 perittävä maanvuokra on 46 688, 68 euroa. Asunto-oy Naulakalliontie 23 on pyytänyt vuoden 2015 vuokrasta 20 % alennuksen.

Vuokranalennuksen myöntäminen kuuluu Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan, asuntolautakunnan ja kiinteistöviraston johtosäännön 4 § 25 kohdan mukaan kiinteistölautakunnalle. Siten yhtiön vaatimus kuuluu tältä osin kiinteistölautakunnan toimivaltaan.

Tapauksen oikeudellisen arvioinnin lähtökohdat

Tontilla 47254/1 voimassa oleva asemakaava nro 8670 on laadittu ja hyväksytty kaupungin asianomaisten viranomaisten toimesta ja sisäasiainministeriö on vahvistanut sen vuonna 1985. Tontin rakennuttajana toimi Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto, joka rakennutti tontille valtion asuntolainoittamia Hitas-omistusasuntoja.

Esittelijä pitää Asunto-oy Naulakalliontie 23:n ilmoitusta maanpainaumasta ja sen korjaustarpeesta sinällään uskottavana.

Esittelijän mielestä asiassa tulisi aluksi todeta, että käsiteltävänä olevan korvausvaatimuksen perusteet on kohdistettu pääasiallisesti kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisten sekä kohteen rakennuttajan ja rakentajan toimintaan ja mahdollisiin laiminlyönteihin, joihin ei tässä voida ottaa kantaa. Näiden tahojen mahdollinen vastuu määräytyy kyseisenä ajankohtana voimassa olleiden viranomaisten, rakennuttajan ja rakentajan toimintaa ja vastuuta koskevan lakien, määräysten ja muiden oikeusohjeiden perusteella.

Kaupunki ei maanomistajana eikä vuokranantajana vastaa viranomaistoiminnasta vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista. Maanvuokrasuhde on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen yksityisoikeudellinen sopimussuhde, johon sovelletaan maanvuokrasopimuksen ehtoja, maanvuokralakia sekä yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Kaupungin lakisääteinen viranomaistoiminta ja sen suorittamisessa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvat vahingot eivät kuulu maanvuokrasopimussuhteen piiriin. Sama koskee myös tilanteita, joissa vuokralaiselle on aiheutunut vahinkoa esimerkiksi tontin rakennuttajan laiminlyöntien tai virheiden johdosta. Näin ollen, vaikka viranomaisen, rakennuttajan tai rakentajan



toiminnan mahdollisesta virheellisyydestä aiheutuisikin vuokralaiselle haittaa taikka vahinkoa, ei vuokralaisella ole oikeutta saada maanvuokrasta alennusta ellei maanvuokrasopimuksen ehdoista, maanvuokralaista tai muista maanvuokrasuhteeseen sovellettavista oikeusohjeista muuta johdu.

Tapauksen arviointi maanvuokrasuhdetta koskevien oikeusohjeiden näkökulmasta

Jäljempänä Asunto-oy Naulakalliontie 23:n esittämään korvausvaatimukseen otetaan kantaa vain siltä osin kuin kyse on kaupungin vastuusta tontin maanomistajana ja vuokranantajana. Koska po. tonttia koskevaan maanvuokrasopimukseen ei ole sisällytetty tontin maaperää, rakennusten perustamistapaa tai muita vahinkotilanteita käsitteleviä ehtoja, sovellettavat oikeusohjeet sisältyvät tällöin pääasiallisesti maanvuokralakiin ja sen periaatteisiin. Arvioitaviksi tulevat tällöin seuraavat kysymykset:

1

Onko tontti luovutushetkellä soveltunut siihen käyttötarkoitukseen, johon se on luovutettu?

2

Ovatko tontin käyttömahdollisuudet vuokrasuhteen aikana olennaisesti vähentyneet?

Maanvuokralakiin ei sisälly nimenomaista säännöstä siitä, missä kunnossa vuokra-alueen tulee olla, kun se luovutetaan vuokralaisen hallintaan. Maanvuokralain 20 §:n 1 momentin 3 kohdassa todetaan, että vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa. Jos kunnosta ei ole sovittu, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus kyseisen momentin 4 kohdan mukaisesti, jos vuokra-alue ei ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Tällöin purkamisperusteen olemassaoloa arvioitaessa on keskeistä se, soveltuuko vuokra-alue aiottuun käyttötarkoitukseen. Myös oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen mukaisesti lähtökohtana voitaneen pitää sitä, että vuokrakohteen tulee luovutushetkellä soveltua siihen käyttötarkoitukseen, johon se luovutetaan.

Maanvuokralain 20 b §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona muun muassa 20 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdissa tarkoitettu vuokra-alueen puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä. Kyseiset säännökset koskevat kuitenkin



vuokra-alueen kunnon puutteellisuutta luovutushetkellä. Jos vuokra-alue tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon osapuolista riippumattomasta syystä, vuokralaisen oikeudet määräytyvät maanvuokralain 16 §:n 1 momentin mukaan.

Käsiteltävänä olevassa tapauksessa tontti on vuokrattu Asunto-oy Naulakalliontie 23:lle asemakaavan mukaisiin asuntotarkoituksiin. Kaavoitusviranomaiset ovat kaavan valmistelun, hyväksymisen ja vahvistamisen yhteydessä arvioineet osittain täyttömaalla sijaitsevan rakennuspaikan soveltuvan tuolloin voimassa olleiden rakentamista koskevien lakien, määräysten ja ohjeiden sekä sen aikaisen tietämyksen ja käytännön nojalla asuntorakentamiseen. Vahvistetussa kaavassa po. tontti on sijoitettu kiinteistöviraston geoteknisen osaston tutkimusten perusteella rakennuskelpoiseksi luokitellulle alueelle. Geoteknisen osaston tekemästä pohjarakennussuunnitelmasta käy ilmi, että tulevat painumat ovat olleet hyvin tiedossa. Tonttia on aikanaan esirakennettu ylikuormittamalla ja lisäksi kevennetty painumien pienentämiseksi. Vuokranantajalla on ollut oikeus luottaa kaavoitusviranomaisten arvioon tontin 47254/1 soveltumisesta kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Oikeus- ja viranomaiskäytännön mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on riittävien selvitysten tekeminen hanketta suunniteltaessa sekä rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen kulloinkin voimassa olevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Vuokralaisen hankkeen rakennuskustannukset ja mahdollisista parannuksista aiheutuvat kustannukset kuuluvat vuokralaiselle ellei maanvuokrasopimuksessa ole erikseen toisin sovittu tai maanvuokralaista muuta johdu.

Koska tässä tapauksessa oli kyse ammattirakentajien rakennushankkeesta, ovat tontin perustamisolosuhteet todennäköisesti olleet tai niiden olisi ainakin pitänyt olla hankkeen rakennuttajan, rakentajan, suunnittelijoiden sekä vuokralaisen tiedossa. Kaupunki ei tontin vuokranantajana vastaa vahingoista eikä haitoista, jotka ovat aiheutuneet tontin maasto- ja maaperäolosuhteiden vaatimien rakennusteknisten erityisratkaisujen toteuttamatta jättämisestä, mahdollisista laiminlyönneistä tai väärinarvioinneista.

Mikäli tontti 47254/1 olisi haastavien perustamisolosuhteidensa vuoksi todettu valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltumattomaksi, olisi tästä voitu ilmoittaa vuokranantajalle ennen rakentamisen aloittamista. Tällöin tontin hallinta- ja rahoitusmuoto olisi voitu arvioida uudelleen. Tonttiosastolla ei kuitenkaan ole tietoa tällaisesta ilmoituksesta.



Maanvuokralain (258/1966) 16 §:n 1 momentin mukaan, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia olennaisesti vähenee, on vuokramaksun tarkistamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty. Maanvuokralain 15 §:n 3 ja 5 momentissa todetaan muun ohella, että vuokralaisella on oikeus saada vuokranmaksua tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi, ja että muu sopimusehto on mitätön.

Edellä esitetyn lainkohdan perusteella tulee tässä tapauksessa arvioitavaksi se, ovatko olosuhteet muuttuneet maanvuokrasopimuksen solmimisen jälkeen ja, jos ovat, niin ovatko vuokra-alueen käyttömahdollisuudet tämän johdosta olennaisesti vähentyneet.

Tontin maaperä on ainakin jonkin verran painunut, jota on kuitenkin pidettävä varsin tavanomaisena rakennettaessa täyttömaalle. Painauma on johtanut korjaustoimiin yhtiön M-talon osalta. Asunto-oy Naulakalliontie 23 ei ole esittänyt selvitystä siitä, että tontin käyttömahdollisuudet olisivat olennaisesti heikentyneet kyseisen painauman johdosta.

Kuten edellä on jo todettu, tontin 47254/1 rakentamisen haastavuus ja tontin vaatimat erityisratkaisut ovat olleet tiedossa jo maanvuokrasopimuksen solmimisen hetkellä eikä tässä tapauksessa ole esittelijän mielestä kyse vuokra-alueen käyttömahdollisuuksien olennaisesta vähenemisestä maanvuokrasopimuksen solmimisen jälkeen.

Lopuksi

Esittelijä katsoo kaikkien edellä esitettyyn viitaten, ettei Asunto-oy Naulakalliontie 23 ole esittänyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella tulisi arvioida, että kaupunki on tontin vuokranantajana korvausvastuussa yhtiön esittämistä vahingoista ja kustannuksista. Tontti on ollut yhtiön käytettävissä vuokrasopimuksen mukaisiin asuntotarkoituksiin kirjelmässä esitetyistä ongelmista huolimatta. Ottaen vielä huomioon tontilta tällä hetkellä perittävän maanvuokran varsin kohtuullinen taso verrattuna kyseisen alueen kiinteistöjen nykyarvoon, ei yhtiön esittämän maanvuokran alentamista koskevan vaatimuksen hyväksymiselle ole perusteita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439



mia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Kartta |

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 331

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 15. - 25.6.2015 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	42
Tilakeskuksen kiinteistöjen rakennuspäällikkö	3
Tilakeskuksen kiinteistöjen kiinteistöpäällikkö	6
Tilakeskuksen asiakkuuksien asiakaspäällikkö (ulkoisen vuokraus)	40, 41
Tonttiosaston osastopäällikkö	110 - 115
Tonttiosaston yrittäjätoimiston toimistopäällikkö	146 - 150
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	171 - 173, 175 - 178

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 332

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö: Kluuvin (2.ko) asemakaavan muutos (nro 12325), Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
HEL 2012-004893
Kiinteistövirasto/Päätätjää
28.8.2015/Määrääika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö: Oulunkylän, Metsälän (28.ko) asemakaavan muutos nro 12345, Krämertintie 2
HEL 2014-014894
Kiinteistövirasto/Päätätjää
28.8.2015/Määrääika/To

3

Ksv:n lausuntopyyntö: Malmin (38.ko) asemakaavan muutos nroi 12274, Latokartanontien alue
HEL 2012-009217
Kiinteistölautakunta/Päätätjää
28.8.2015/Määrääika/To

4

Ksv:n lausuntopyyntö: Länsisataman, Jätkäsaaren (20.ko) asemakaavan muutos nro 12351, Tornihotelli ja Lars Sonckin makasiinit
HEL 2012-014332
Kiinteistölautakunta/Päätätjää
4.9.2015/Määrääika/To

5

Ksv:n lausuntopyyntö: Länsisataman, Jätkäsaaren (20.ko) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12340, Matkustajasatama etelä
HEL 2014-014407
Kiinteistövirasto/Päätätjää
4.9.2015/Määrääika/To



25.06.2015

6

Ksv:n lausuntopyyntö: Herttoniemen (43.ko) asemakaavan muutos nro
12346, Kirvesmiehenkatu 2
HEL 2015-005344
Kiinteistövirasto/Päätäjä
4.9.2015/Määräaika/To

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.06.2015

Vp/5

§ 333

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



§ 334

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



25.06.2015

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 288, 289, 291, 292, 294, 298, 299 (Päätöskohdasta D), 300 (Päätöskohdasta B), 301 (Päätöskohdasta B), 302 (Päätöskohdasta E), 303 (Päätöskohdista D - E), 304 (Päätöskohdasta A4), 305, 306, 307, 308, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 321, 322, 324, 325, 326, 327, 329, 331, 332, 333 ja 334 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 290, 293, 295, 296, 297, 309, 310, 311, 312, 314, 320, 323 ja 328 §: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.



25.06.2015

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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



25.06.2015

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 299 (Päätöskohdista A - C), 300 (Päätöskohdasta A), 301 (Päätöskohdasta A), 302 (Päätöskohdista A - D), 303 (Päätöskohdista A - C, F) ja 304 (Päätöskohdista A1 - A3) §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi



25.06.2015

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



25.06.2015

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

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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



25.06.2015

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



25.06.2015

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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



25.06.2015

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja

Laura Mäkituomas
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jasmin Hamid

Elina Das Bhowmik

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 03.07.2015.