



15.12.2016

Kokousaika 15.12.2016 klo 16:00 - 16:54

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

Läsnä

Jäsenet

Hakola, Juha
Hamid, Jasmin
Ingervo, Sirkku
Perälä, Erkki
Sademies, Olli
Tossavainen, Timo
Haataja, Seija

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja

Molander, Sole
Parkkonen, Jouni

varajäsen
493 - 522 §, klo 16:15 - 16:54
varajäsen
varajäsen

Muut

Rantanen, Tuomas
Sinnemäki, Anni

kaupunginhallituksen edustaja
apulaiskaupunginjohtaja
492 - 503 §, klo 16:00 - 16:48

Stauffer, Jaakko
Vainio, Pirkko
Laaksonen, Heikki

virastopäällikkö
osastopäällikkö
kaupungingeodeetti
492 - 503 §, klo 16:00 - 16:48

Hiltunen, Arto
Haapanen, Sami
Kuusi, Virve
Mäkituomas, Laura
Aaltonen, Ilkka

tilakeskuksen päällikkö
osastopäällikkö
vs. viestintäpäällikkö
lakimies
johtava tonttiasiamies
asiantuntija
493 §, klo 16:26 - 16:45

Fogdell, Marina

arkkitehti
asiantuntija
493 §, klo 16:26 - 16:45

Nahi, Anne

valvontalakimies
asiantuntija
493 §, klo 16:03 - 16:25

Puheenjohtaja

Juha Hakola

492 - 522 §



15.12.2016

Esittelijät

Jaakko Stauffer	virastopäällikkö 492 - 496 §, 520 - 522 §
Heikki Laaksonen	kaupungingeodeetti 497 §
Arto Hiltunen	tilakeskuksen päällikkö 498 - 500 §
Sami Haapanen	osastopäällikkö 501 - 518 §
Pirkko Vainio	osastopäällikkö 519 §

Pöytäkirjanpitäjä

Laura Mäkituomas	lakimies 492 - 522 §
------------------	-------------------------



15.12.2016

§	Asia	
492	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
493	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
494	Vp/3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston eräiden vuoden 2016 talousarvioon merkittyjen määrärahojen ylitysoikeus vuodelle 2017
495	Vp/4	Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely Meilahden taidemuseon ja kartanoalueen kehittäjän löytämiseksi (Meilahti)
496	Vp/5	Kiinteistölautakunnan ja kiinteistöviraston pöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuonna 2017
497	Kmo/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistötoimitusten uskottujen miesten valinnaksi
498	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2016 talousarvion eräiden käyttämättä jäävien investointimäärärahojen ylitysoikeudeksi vuodelle 2017
499	Tila/2	Talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot 2016
500	Tila/3	Finlandia-talon perusparannus, pää- ja arkkitehtisuunnittelijan valinta
501	To/1	Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/10)
502	To/2	Varausajan jatkaminen Peak Group / Interbau Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilarakennuksen suunnittelua varten (Konala, tontti 32046/5)
503	To/3	Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan varauspäätöksen muutos (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10619/1 - 4)
504	To/4	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen toivomusponnosta koskien kunnallistekniikan rakentamisen aikatauluttamisesta kaavojen valmistumiseen
505	To/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Silvia Modigin toivomusponnosta, joka koskee pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakentamishankkeissa ja tontinjaossa
506	To/6	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Etelä-Haagan tonttia 29002/7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuk-



15.12.2016

		sesta (nro 12422)
507	To/7	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Tähtitorninkatu 16 - 18 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12408)
508	To/8	HSY:lle pienjätteiden lajitteluasemaa varten vuokratun alueen vuokrasopimuksen muuttaminen (Konala)
509	To/9	Venealanyrittäjille vuokrattujen teollisuustonttien ja määräalojen vuokrasopimusten muuttaminen (Lauttasaari, tontit 31129/10, 4, 3, 2 ja 8, määräala tilasta 91-414-1-276)
510	To/10	Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari)
511	To/11	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin ulkokunnissa omistamien kiinteistöjen luovutusten valmisteluohjeeksi
512	To/12	Suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oy:lle Espoon Perkkäälä (Vermonsolmun ja Vänrikinsolmun asemakaava-alueet)
513	To/13	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi GoK Oy:n ja Spoki Oy:n kanssa liittyen Kunnikaantammenkallion alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12313 sekä päätös hankealueen perustamisesta
514	To/14	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Suomen Lähetysseura ry:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12408 (tontti 91-7-452-19)
515	To/15	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kaarin Taipaleen toivomusponnesta, joka koskee tontinluovutusehtojen hyödyntämistä ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamisessa
516	To/16	Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien myyminen hintatarjouskilpailun perusteella (Myllypuro, tontit 45573/11 - 15)
517	To/17	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:lle (Suurmetsä, tontti 41003/15)
518	To/18	Kiinteistökokonaisuuden ostaminen Östersundomista (91-442-2-227 ja 91-442-2-27 määräala)
519	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
520	Vp/6	Pyydetyt kaavalausunnot



15.12.2016

521	Vp/7	Viraston tiedotuksia
522	Vp/8	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 492

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 Perälän ja Ingervon sekä varatarkastajiksi jäsenet Parkkosen ja Tossavaisen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 493

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti kuulla asiantuntijana vuonna 2020 - 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen osalta valvontalakimies Anne Nahia.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/4 osalta arkkitehti Marina Fogdellia ja johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltosta

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 494

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston eräiden vuoden 2016 talousarvioon merkittyjen määrärahojen ylitysoikeus vuodelle 2017

HEL 2016-013250 T 02 02 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirastolle myönnettäisiin ylitysoikeus vuodelle 2017 eräille vuoden 2016 talousarvioon merkityille ja kiinteistövirastolle myönnetyille käyttötalous- ja investointimäärärahoille seuraavasti:

Käyttötalousosa		euroa
kohdalle		
5 21 05	Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen	573 900

Investointiosa		euroa
kohdalle		
8 01 02	Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet; Kh:n käytettäväksi	
8 01 02 08	Töölönlahden esirakentaminen	129 499
8 01 02 10	Muu esirakentaminen	542 596
8 01 02 11	Alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet	1 702 268
8 01 02 15	Länsisataman esirakentaminen	1 419 970
8 01 02 17	Kalasadama, esirakentaminen ja maaperän puhdistus	3 653 402



8 01 02 18	Kruunuvuorenrannan esirakentaminen	553 223
8 01 02 19	Kuninkaantammen esirakentaminen	146 477
8 01 02 20	Pasilan esirakentaminen	384 623
8 01 03	Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset; Klk:n käytettäväksi	euroa
8 01 03 01	Pienehköjen kiinteistöjen ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset, josta 1 009 000 euroa talousarviokohdast 8 01 01 Kiinteistöjen ostot ja lunastukset Khn käytettäväksi	3 955 000
8 09	Irtaimen omaisuuden perushankinta	
8 09 36	Kiinteistötoimi	500 000
8 22 19	Yhtiömuotoisen kiinteistön hankinta	1 380 000

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Elina Ahonen, taloussuunnittelija, puhelin: 310 32771
elina.ahonen(a)hel.fi
Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Esitysteksti

Esitysehdotus



15.12.2016

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ta-kohdalle 5 21 05, Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen, on myönnetty määrärahaa vuodelle 2016 ylitysoikeuksineen 1 967 000 euroa. Asunto-osaston yhtiöiltä saamista ennakkotiedoista poiketen oli hissiavustuksen toteuma vuonna 2016 kuitenkin 1 393 100 euroa. Avustuksella saatiin 61 hissiä. Toteutuneiden hankkeiden lisäksi asunto-osastolla on tiedossa 573 900 euron arvosta hissiprojekteja (yhteensä 25 hissiä), joiden piti valmistua vuoden 2016 aikana. Hankkeiden loppuselvitykset eivät kuitenkaan ennättäneet valmistua ajoissa, joten näiden hankkeiden avustustarve siirtyy vuodelle 2017.

Vuonna 2017 tulee valmistumaan yli 60 hissiä. Lisäksi jälkiasennettavien hissien kokonaismäärää kasvattavat viime vuodelta siirtyneet hankkeet. Edellä mainituin perustein on tarpeellista saada vuonna 2016 käyttämättä jäänyt määräraha ylitysoikeudeksi vuodelle 2017.

Hissiavustus on kaupungin oma avustus, jolla rahoitetaan 10 % jälkiasennettun hissien kustannuksista silloin, kun ARA on myöntänyt 50 % avustuksen. ARA:n päätökset ovat voimassa seuraavat kaksi täyttä kalenterivuotta eli vuoden 2016 avustuspäätökset ovat voimassa vuosina 2017 - 2018. Hissien avulla parannetaan asuntokannan laatutasoa ja edistetään mm. vanhusväestön selviytymistä pidempään omassa kodissaan.

Talousarviokohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi, jää käyttämättä yhteensä 1 009 000 euroa. Kiinteistövirastolle esitetään myönnettäväksi vastaava ylitysoikeus vuodelle 2017 talousarviokohdalla 8 01 03 01 kyseisessä talousarviokohdassa alla esitetyin perustein. Määrärahan siirtotarve tarkentuu tammikuussa.

Talousarviokohdalla 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi, kiinteistövirastolle myönnettyä määrärahaa jää käyttämättä yhteensä 8 532 519 euroa. Kiinteistövirastolle esitetään myönnettäväksi vastaava ylitysoikeus vuodelle 2017. Määrärahojen siirtotarve tarkentuu tammikuussa.

Talousarviokohdan alakohdalla 8 01 02 08, Töölönlahden esirakentaminen, geotekniselle osastolle myönnettyä määrärahaa jää käyttämättä 59 700 ja tonttiosastolle myönnettyä määrärahaa jää käyttämättä 69 799 euroa.



15.12.2016

Talousarviokohdan alakohdalta 8 01 02 10, Muu esirakentaminen, geotekniselle osastolle myönnettyä rahaa Tankovainion ja Östersundomin pohjatutkimuksiin, aaltoilututkimuksiin, Raide-Jokeriin, Malmin lentokenttäalueeseen, Hakaniemen-Hakaniemenrannan pohjatutkimuksiin, 3D-tietomallin maanalaiseen pilottikohteeseen sekä Kick Off -alueisiin ja eräiden kaavoitettavien alueiden pohjatutkimuksiin jää käyttämättä 542 956 euroa.

Talousarviokohdan alakohdalta 8 01 02 11, Alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet, tonttiosastolle eri projekteille myönnettyä määrärahaa jää käyttämättä yhteensä 1 702 268 euroa.

Talousarvion alakohdalta 8 01 02 15, Länsisataman esirakentaminen, jää geotekniselle osastolle Länsisataman pohjatutkimuksiin myönnetystä määrarahasta käyttämättä 305 634 euroa ja tonttiosastolle myönnetystä määrarahasta 1 114 336 euroa eli yhteensä jää käyttämättä 1 419 970 euroa.

Talousarvion alakohdalta 8 01 02 17, Kalasatama, esirakentaminen ja maaperän puhdistus, jää geotekniselle osastolle myönnetystä määrarahasta käyttämättä 208 107 euroa ja tonttiosastolle Kalasataman ja Suvilahden maaperän kunnostukseen sekä johtosiirtoihin myönnetystä määrarahasta 3 445 396 euroa.

Talousarvion alakohdalta 8 01 02 18, Kruunuvuorenrannan esirakentaminen ja maaperän puhdistus, jää geotekniselle osastolle myönnetystä määrarahasta käyttämättä 250 911 euroa ja tonttiosastolle myönnetystä määrarahasta 302 312 euroa.

Talousarvion alakohdalta 8 01 02 19, Kuninkaantammen esirakentaminen ja maaperän puhdistus, jää geotekniselle osastolle myönnettyä määrärahaa käyttämättä 146 477 euroa.

Talousarviokohdan alakohdalta 8 01 02 20, Pasilan esirakentaminen, jää geotekniselle osastolle Keski-Pasilan ja Pohjois-Pasilan pohjatutkimuksiin myönnetystä määrarahasta käyttämättä 274 157 euroa ja tonttiosastolle Pasilan maaperän kunnostukseen myönnetystä määrarahasta 110 466 euroa.

Vuodelta 2016 siirrettäviä, käyttämättä jääneitä määrärahoja tarvitaan keskeneräisiin hankkeisiin, jotka jatkuvat vuonna 2017. Kyseiset hankkeet liittyvät geoteknisen osaston osalta esirakennettavien alueiden pohjatutkimuksiin ja maanalaisen maaomaisuuden kehittämiseen ja tonttiosaston osalta luovutettavien alueiden rakentamiskelpoisiksi saatamiseen, eikä niiden toteuttamista voida jättää kesken.



15.12.2016

Talousarviokohdalta 8 01 03, Kiinteistöjen hankinta, rakennuskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset, kiinteistölautakunnan käytettäväksi, jää määrärahaa käyttämättä 2 944 000 euroa.

Kiinteistövirastolle esitetään myönnettäväksi vastaava ylitysoikeus vuodelle 2017. Määrärahan siirtotarve tarkentuu tammikuussa. Jos kaikki päätetyt kaupat toteutuvat vuonna 2016, jää määrärahan siirtotarve huomattavasti pienemmäksi.

Talousarviokohdalta 8 22 19 jää käyttämättä yhtiömuotoiseen maahankintoihin varattu 1 380 000 euron määräraha. Kyseiset maahankinnat ovat edelleen vireillä, joten kiinteistövirastolle esitetään myönnettäväksi vastaava ylitysoikeus vuodelle 2017.

Vuodelta 2016 siirrettäviä, käyttämättä jääneitä määrärahoja tarvitaan keskeneräisiin hankkeisiin, jotka jatkuvat vuonna 2017. Kyseiset hankkeet liittyvät luovutettavien alueiden rakentamiskelpoisiksi saattamiseen, eikä niiden toteuttamista voida jättää kesken.

Talousarviokohdalta 8 01 03 (01), Kiinteistöjen hankinta, rakennuskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset, kiinteistölautakunnan käytettäväksi, jää määrärahaa käyttämättä 2 944 000 euroa, koska kaikkia tehtyjä hankintapäätöksiä ja neuvottelutuloksia, yhteensä noin 4,1 milj. euroa ei käytettävissä olevien määrärahojen myöhäisen varmistumisen vuoksi ehditä kauppoina toteuttaa vuonna 2016.

Talousarviokohdalta 8 01 01, kiinteistöjen ostot ja lunastukset kaupunginhallituksen käytettäväksi, jää käyttämättä yhteensä 1 009 000 euroa, koska kyseistä määrärahaa ei kaupunginhallituksen päätöksellä voi käyttää kiinteistölautakunnan päätösvallassa olevien edellä mainittujen kauppojen (alle 2 milj. euroa/kauppa) rahoittamiseen.

Kiinteistövirastolle esitetään myönnettäväksi yhteissummaa 3 955 000 euroa vastaavaa ylitysoikeus vuodelle 2017. Määrärahan siirtotarve tarkentuu tammikuussa. Jos kaikki päätetyt kaupat toteutuvat vuonna 2016, jää määrärahan siirtotarve huomattavasti pienemmäksi.

Kiinteistöviraston vuoden 2016 irtaimen omaisuuden määrärahasta jää käyttämättä ennusteen mukaan 445 000 euroa. Kiinteistöviraston vuoden 2017 talousarvioon esitetään myönnettäväksi ylitysoikeus, joka kattaa vuodelta 2016 siirtyneet seuraavat hankkeet: tonttiosaston maanvuokrajärjestelmän MVJ:n uusiminen ja laskutuksen siirto SAPjärjestelmään ja LIV:n ja HKR:n vuokrausten siirtäminen MVJ:n. Valtakunnallisen 3D-kiinteistönmuodostuksen edellyttämien järjestelmämuutosten toteutus, Facta-kuntarekisterin laajentaminen aluemuotoisilla sijaintitiedoilla ja sähköisen "Karttakori"-asiointijärjestelmän jatkekehitys sekä atk-laitteiden uusiminen. Virasto on aiemmin esittänyt osalle säästy-



15.12.2016

neestä irtaimen rahoituksesta käyttötarkoituksen muutosta vuodelle 2016.

Esitettyjen ylitysoikeuksien määrät perustuvat kirjanpidon joulukuun puolenvälin tilanteeseen. Tilinpäätösvaiheesta johtuen ylitysoikeuksien perustana olevat käyttämättä jääneiden määrärahojen summat voivat vielä tarkentua, minkä vuoksi ylitysoikeudet esitetään myönnettäviksi enintään sen suuruisina kuin määrärahaa on jäljellä tilinpäätöksessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Elina Ahonen, taloussuunnittelija, puhelin: 310 32771
elina.ahonen(a)hel.fi
Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet
Esitysteksti



15.12.2016

§ 495

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely Meilahden taidemuseon ja kartanoalueen kehittäjän löytämiseksi (Meilahti)

HEL 2016-012165 T 10 01 01 00

Tamminiementie 6 - 8

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 09 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä hakuohjeen (liite 4) ja oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston yhdessä tilakeskuksen kanssa järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita, rakennusten ostajaa ja alueen kehittäjää Meilahden taidemuseon ja kartanon alueelle. Alue on noin 3,3 hehtaarin suuruinen määräala kiinteistöstä 91-437-1-14.

Lisäksi lautakunta oikeuttaa tonttiosaston ja tilakeskuksen tekemään hakuohjeeseen pieniä muutoksia ja valitsemaan yhteistyössä kaupunkisuunnittelu- ja rakennusviraston kanssa neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään alueen varaus-, vuokraus- ja myyntiesityksen valmisteleminen edellyttämät neuvottelut.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

Kilpailualueella on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 8910) merkintä Sy: kulttuurihistoriallinen ympäristösuojelualue, jolla ovat sr-1 ja sr-2-merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Liitteessä 3 on ote asemakaavasta, johon on rajattu hakualue.



15.12.2016

Meilahden huvila-alueen asemakaavan muutos on valmisteilla, mutta hakualue on rajattu pois nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksesta. Alueelle laaditaan erillinen asemakaava nyt pidettävän menettelyn kautta saatujen kehittämisideoiden ja neuvottelujen tulosten pohjalta. Rakennuksille pihapiireineen kaavoitetaan tarkoituksenmukainen tontti ja ranta-alue jää yleiseksi puistoalueeksi.

Kilpailualueen täydennysrakentaminen ja uusi käyttötarkoitus

Alueelle on mahdollista suunnitella pienimuotoista uudisrakentamista puistomaiseen ympäristöön. Esimerkkejä alueen uusiksi toiminnoiksi ovat esimerkiksi ravintolat, kahvilat, hyvinvointipalvelut majoitustiloineen sekä sauna-, taide- ja kulttuuripalvelut.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tarkoitetaan tontinluovutuskilpailua joustavampaa menettelyä, jossa hakuilmoituksen perusteella etsitään hankkeiden toteuttamisesta kiinnostuneita tahoja neuvotteluihin. Erillistä kilpailuohjelmaa ei laadita, vaan hakeminen tapahtuu lehdissä ja kiinteistöviraston verkkosivuilla julkaistavan hakuilmoituksen ja -ohjeen perusteella.

Kohteista kiinnostuneet voivat kertoa kiinnostuksestaan ja esitellä suunnitelmansa. Ilmoittautumismenettelyyn osallistuminen edellyttää kirjallista hakemusta.

Menettely käynnistetään tammikuussa 2017, jolloin aineisto lisätään kiinteistöviraston tilakeskuksen nettisivuille ja menettelystä tiedotetaan laajasti. Valinnat pyritään tekemään huhtikuun 2017 loppuun mennessä.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on perusteltu, koska se on tasapuolinen kaikille alan toimijoille ja sillä pyritään hankkeiden korkeatasoiseen lopputulokseen.

Neuvottelukumppaneiden valinta

Hakemusten perusteella tonttiosasto valitsee yhdessä muiden hallintokuntien kanssa neuvottelukumppanit, käy tarvittavat neuvottelut ja pyytää mahdollisia lisäselvityksiä ja -ehdotuksia. Neuvottelujen ja lisäselvitysten jälkeen tonttiosasto ja tilakeskus laativat hankkeen toteuttajan valitsemiseksi esityksen kiinteistölautakunnalle.

Hakemusten arvosteluperusteet

Tonttiosasto valitsee yhdessä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa kokonaisuutena arvostellen parhaan kokonaisratkaisun esittäjän. Ar-



15.12.2016

viointikriteereinä ovat hakijan taloudelliset resurssit, aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta, liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus ja suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet.

Maanvuokrasopimus

Alue esitetään varattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella ja vuokrattavaksi valitulle hankkeen toteuttajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Riippuen tulevalle tontille toteutettavan hankkeen laajuudesta, vuokrasopimukseen voidaan erittäin painavista syistä esittää osto-optiota. Vuokraus- ja ostohinta määritetään käyttötarkoituksen perusteella ulkopuolisen kiinteistöarvioijan avulla.

Rakennusten myynti

Neuvottelumenettelyn pohjaksi osallistujilta pyydetään indikatiivista hintaa alueella sijaitsevista kaupungin omistamista Taidemuseo-, Kartano- ja Tanssipaviljonkirakennuksista. Taidemuseon saa tarvittaessa purkaa, jolloin tontin kehittämismahdollisuudet paranevat. Rakennukset vaativat suuria peruskorjauksia. Neuvottelujen edetessä myyntihinta täsmentyy tulevan käyttötarkoituksen perusteella tarvittaessa ulkopuolisen kiinteistöarvioijan avulla.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 09 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viistokuva
- 3 Asemakaava
- 4 Hakuohjeluonnos 5.12.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus



15.12.2016

§ 496

Kiinteistölautakunnan ja kiinteistöviraston pöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuonna 2017

HEL 2016-013489 T 00 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että kiinteistölautakunnan kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään vuonna 2017 yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa kokousta seuraavana kahdeksantena päivänä tai, mikäli kirjaamo on silloin kiinni, sitä seuraavana arkityöpäivänä.

Samalla kiinteistölautakunta päätti todeta, että kiinteistöviraston viranhaltijoiden pöytäkirjat pidetään vuonna 2017 yleisesti nähtävinä Helsingin kaupungin kirjaamossa perjantaisin tai, mikäli kirjaamo on silloin kiinni, sitä seuraavana arkityöpäivänä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginkanslia
Kiinteistövirasto
Asunto-osasto
Geotekninen osasto
Hallinto-osasto/Kv
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Tilakeskus
Tonttiosasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



15.12.2016

Oikaisuvaatimusten sekä valitusten määräaika lasketaan muiden kuin asianosaisten osalta päätösten nähtävänä pitämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Kuntalain 63 §:n mukaan lautakunnan pöytäkirja pidetään muutoksenhakuohjeineen yleisesti nähtävänä pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen. Kiinteistölautakunnan pöytäkirjan osalta ehdotetaan noudatettavaksi aikojen osalta entistä käytäntöä kuitenkin siten tarkentaen, että nähtävänä pitopäivän ollessa pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, jolloin kirjaamo on kiinni, pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Esittelijä toteaa, että kiinteistölautakunnan pöytäkirjoja muodostuu vuodessa yleensä 24 kappaletta. Samalla esittelijä toteaa, että virastossa on yhteensä 27:lla viranhaltijalla tässä tarkoitetut päätöksenteko-oikeudet.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginkanslia
Kiinteistövirasto
Asunto-osasto
Geotekninen osasto
Hallinto-osasto/Kv
Kaupunkimittausosasto
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö
Tilakeskus
Tonttiosasto



15.12.2016

§ 497

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistötoimistusten uskottujen miesten valinnaksi

HEL 2016-013552 T 00 01 06

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että uskotuiksi miehiksi kiinteistötoimituksia varten valittaisiin 1.1.2017 - 31.5.2017 kestäväksi toimikaudeksi seuraavat henkilöt, joiden yhteystiedot ilmenevät liitteestä:

Esittelijä

kaupungingeodeetti
Heikki Laaksonen

Lisätiedot

Jarno Mansner, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (Hetil 13 § ja Julkl16 § 3 mom.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistönmuodostamislain (554/95) 6 §:n mukaan on kaupunginvaltuuston valittava uskotuiksi miehiksi kiinteistötoimituksia varten vähintään kuusi henkilöä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi. Uskottujen miesten tulee olla kiinteistöasioihin perehtyneitä ja paikallisia oloja tuntevia.

Uskotun miehen vaalikelpoisuudesta on lisäksi voimassa, mitä käräjäoikeuden lautamiehistä on säädetty. Käräjäoikeuslain (581/93) 7 §:n



15.12.2016

mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautamiehet toimikauttaan vastaavaksi ajaksi. Kunnasta valittavien lautamiesten tulee mahdollisimman tasapuolisesti edustaa kunnan väestön ikä-, elinkeino-, sukupuoli- ja kielijakautumaa. Käräjäoikeuslain 6 §:ssä todetaan, että lautamiehen tulee olla käräjäoikeuden tuomiopiiriin kuuluvassa kunnassa asuva Suomen kansalainen, joka ei ole konkurssissa, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu ja jota on pidettävä sopivana toimimaan lautamiehenä. Lautamieheksi ei saa valita henkilöä, joka on alle 25-vuotias tai joka on täyttänyt 65 vuotta. Lautamiehenä ei saa olla henkilö, jolla on virka yleisessä tuomioistuimessa tai rangaistuslaitoksessa taikka joka virassaan suorittaa ulosottotehtäviä, rikoksen esitutkintaa taikka tullitai poliisivalvontaa, eikä myöskään syyttäjä, asianajaja tai muu ammatikseen asianajoa harjoittava henkilö. Lisäksi uskottuja miehiä valittaessa on otettava huomioon tasa-arvolain (609/86) 4a §, jonka mukaan kunnallisissa toimielimissä tulee valtuustoa lukuun ottamatta olla vähintään 40 % naisia ja vähintään 40 % miehiä.

Kaupunginvaltuusto oli valinnut nelivuotiskaudeksi 2013 - 2016 kiinteistötoimituksia varten uskotuiksi miehiksi seuraavat henkilöt: *****

Uskottujen miesten toimikausi on sama kuin kunnanvaltuuston toimikausi. 1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain (410/2015) 15 § mukaan valtuuston toimikausi on neljä vuotta ja se alkaa vaalivuoden kesäkuun alusta. Kuntalain 147 §:n siirtymäsäännösten mukaan lain voimaan tultua toimivaltaisen valtuuston toimikausi jatkuu toukokuun 2017 loppuun.

Nykyisten uskottujen miesten toimikausi päättyy 31.12.2016. Uskotut miehet olisi valittava ajalle 1.1.2017 - 31.5.2017.

Edellä mainituin perustein tulisi ajalle 1.1.2017 - 31.5.2017 valita jäljempänä päätösehdotuksessa mainitut toimikaudelle 2013 - 2016 valitut uskotut miehet, jotka ovat antaneet suostumuksensa kyseisiin tehtäviin edellä mainitulle jatkoajalle.

Uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava käräjäoikeudessa tai maaoikeudessa uskotun miehen vakuutus (KML 7 §). Uskottujen miesten vaalista on ilmoitettava Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ja Maanmittauslaitokselle.

Esittelijä

kaupungingeodeetti
Heikki Laaksonen

Lisätiedot

Jarno Mansner, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi



Liitteet

1 Salassa pidettävä (Hetil 13 § ja Julkl16 § 3 mom.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



15.12.2016

§ 498

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2016
talousarvion eräiden käyttämättä jäävien investointimäärärahojen
ylitysoikeudeksi vuodelle 2017**

HEL 2016-013319 T 02 02 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että talousarviokohdasta TA 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamiseen vuodelle 2016 myönnetystä käyttämättä jäävästä määrärahasta siirretään yhteensä 14 600 000 euroa ylitysoikeutena vuodelle 2017 seuraavasti:

TA-alakohdasta 8 02 01 01 Opetustoimen uudisrakennushankkeet
1 050 000 euroa

TA-alakohdasta 8 02 01 04 Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet
12 100 000 euroa

TA-alakohdasta 8 02 01 06 Sosiaali- ja terveystieteiden uudisrakennushankkeet 600 000 euroa

TA-alakohdasta 8 02 01 07 Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet 850 000 euroa

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että talousarviokohdasta TA 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeisiin vuodelle 2016 myönnetystä käyttämättä jäävästä määrärahasta siirretään yhteensä 20 680 000 euroa ylitysoikeutena vuodelle 2017 seuraavasti:

TA- alakohdasta 8 02 02 01 Opetustoimen korjaushankkeet 12 410 000 euroa

TA- alakohdasta 8 02 02 04 Muut tilakeskuksen korjaushankkeet
5 180 000 euroa

TA- alakohdasta 8 02 02 06 Sosiaali- ja terveystieteiden korjaushankkeet 2 100 000 euroa

TA- alakohdasta 8 02 02 07 Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet
990 000 euroa

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ylitysoikeutena vuodelle 2017 vuonna 2016 TA- kohdasta 8 02 04 Kaupungintalokorttelien kehittäminen käyttämättä jäävät investointimäärärahat 980 000 euroa.



15.12.2016

Lopulliset euromäärät selviävät sen jälkeen, kun kaikki tilikaudelle 2016 kohdistuvat laskut on tammikuussa 2017 viety kirjanpitoon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ylitysesitys hankeluettelo_talonrakennus 2017
- 2 Tila_INV_4 ennuste_2016_alakohtien väliset siirrot ja ylitysesitys vuodelle 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Taloushallintopalvelut
Tilakeskus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen 7.12.2015 vahvistamien vuoden 2016 talousarvion noudattamisohjeiden kohdan 5.3 mukaan, mikäli hallintokunnalla on loppuvuoteen siirtyviä investointihankkeita, joiden seuraavalle vuodelle siirtyvä rahoitustarve on selvinnyt vasta vuoden 2017 talousarvioehdotuksen käsittelyn jälkeen, hallintokunta voi tehdä määrärahan ylitysesityksen vuodelle 2017. Perusteena on vastaavansuuruinen määrärahasäästö vuonna 2016. Ylitysesitys on tehtävä 8.1.2017 mennessä.

Uudisrakentamismäärärahaa jää ennusteen mukaan käyttämättä 1 050 000 euroa TA- alakohdasta 8 02 01 01 Opetustoimen uudisrakennushankkeet, koska Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen, Myllypuron peruskoulun laajennuksen ja Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen suunnittelu on myöhässä alkuperäisestä aika-



15.12.2016

taulustaan. Tätä summaa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 hankkeiden käyttöön TA-alakohtaan 8 02 01 01 Opetustoimen uudisrakennushankkeet.

Uudisrakentamismäärärahaa jää käyttämättä 12 100 000 euroa TA-alakohdasta 8 02 01 04 Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet. Tätä summaa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 TA-alakohtaan 8 02 01 04 Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet. Staran ja Liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan uudisrakennushankkeelle on talousarviossa varattu 8,25 miljoonaa euroa. Hankkeen aloitus on siirtynyt vuodelta 2016 vuodelle 2017. Hankkeelle osoitetusta määrärahasta suunnitteluun on käytetty vuonna 2016 noin 1 miljoonaa euroa ja 4 miljoonaa euroa on siirrettävä hankkeen käyttöön vuodelle 2017. Hankkeelle osoitetusta alkuperäisestä määrärahasta jää lisäksi käyttämättä 3 miljoonaa euroa. Hankkeen aikataulu on ohjelmoitu uudelleen vuoden 2017 talousarviossa siten, että käyttämätön rahoitustarve on siirretty vuodelle 2017. Lisäksi tähän talousarvion alakohtaan on siirretty eri päätöksellä Varhaiskasvatusviraston sekä Sosiaali- ja terveystieteiden uudisrakennushankkeiden käyttämätöntä määrärahaa. Siirtämällä vuodelta 2016 vuodelle 2017 Staran ja Liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan käyttämättömät määrärahat ja yllä mainitut talousarvion alakohdien väliset siirrot voidaan Hakaniemen kauppahallin väistötila "Lasihalli Hakaniemen torille" toteuttaa investointihankkeena vuonna 2017. Lisäksi vuonna 2016 valmistuvien Staran työtukikohta Jätkäsaareen sekä Maunulan kirjasto, työväenopisto ja nuorisotalo loppulaskutusta siirtyy ensi vuoden puolelle.

Uudisrakentamismäärärahaa jää ennusteen mukaan 600 000 euroa TA-alakohdasta 8 02 01 06 Sosiaali- ja terveystieteiden uudisrakennushankkeet, koska Outamon oppilaskodin osasto Nelosen uudisrakennushankkeen aloitus on siirtynyt talousarviossa ilmoitetusta. Tätä hankkeelle sidottua summaa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 hankkeen käyttöön TA-alakohtaan 8 02 01 06 Sosiaali- ja terveystieteiden uudisrakennushankkeet.

Talousarvion alakohdasta 8 02 01 07 Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet, on siirrettävä vuonna 2016 käyttämättä jäävää mutta hankkeille sidottua määrärahaa 850 000 euroa TA-alakohtaan 8 02 01 07 Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet seuraavien hankkeiden käyttöön: lasten päiväkoti Alppikylän ja leikkipuisto Mäkitorpan takuuaikaisiin töihin sekä lasten päiväkoti Borgströminmäen ja lasten päiväkoti Neulasen myöhässä olevaan suunnitteluun.

Korjausrakentamismäärärahaa jää käyttämättä 12 410 000 euroa TA-alakohdasta 8 02 02 01 Opetustoimen korjaushankkeet. Tätä summaa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 hankkeiden käyttöön TA- alakoh-



15.12.2016

taan 8 02 02 01 Opetustoimen korjaushankkeet. Käyttämättä jäävä määräraha on kokonaisuudessaan vuodelle 2017 siirtyvää investointirahoitusta. Siirtyviä investointimäärärahoja käytetään vuonna 2016 valmistuvien perusparannushankkeiden takuuaikaisiin velvoitteisiin kulu-
van vuoden jälkeen. Suurimmat vuonna 2016 päättyvät korjaushankkeet ovat Grundskolan Norsen, Roihuvuoren ala-aste, Pihlajamäen ala-aste ja Vuosaaren ala-aste. Pihkapuiston ala-asteen vesikaton peruskorjaus, Arabian peruskoulun vanhan osan julkisivun peruskorjaus ja Mustakiven ala-asteen julkisivun peruskorjaus siirtyvät alkamaan vasta vuonna 2017, koska hankkeiden aloituksen edellytykset eivät ole toteutuneet suunnitellun aikataulun mukaisesti. Eräissä hankkeissa suunnittelu on myöhässä alkuperäisestä aikataulustaan. Lisäksi monessa käynnissä olevassa perusparannushankkeessa vuoden 2016 laskutusta siirtyy maksettavaksi vasta vuoden 2017 puolella vaikka hanke on muuten aikataulussa.

TA-alakohdasta 8 02 02 04 Muut tilakeskuksen korjaushankkeet käyttämättä jäävät korjausrakentamismäärärahat 5 180 000 euroa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 TA-alakohtaan 8 02 02 04 Muut tilakeskuksen korjaushankkeet. Lapinlahden sairaalan säilyttävien toimenpiteiden ja Kokoelmakeskuksen muutostöiden suunnittelu on kestänyt arvioitua kauemmin ja toteutus on alkanut myöhässä. Ruotsinkielisen työväenopiston perusparannuksen ja Vuotalon sisäilma- ja julkisivukorjauksen vuoden 2016 laskutusta arvioidaan siirtyvän maksettavaksi vasta vuoden 2017 puolella vaikka hankkeet ovat muuten aikataulussa.

TA-alakohdasta 8 02 02 06 Sosiaali- ja terveysviraston korjaushankkeet käyttämättä jäävät hankkeille sidotut korjausrakentamismäärärahat 2 100 000 euroa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 TA-alakohtaan 8 02 02 06 Sosiaali- ja terveysviraston korjaushankkeet. Teinilän lastenkodin perusparannuksen ja laajennuksen, Kustaankartanon sprinklerlaitoksen rengasjohdon rakentamisen sekä Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen tiiliverhouksen uusimisen aloitusten edellytykset eivät ole toteutuneet suunnitellun aikataulun mukaisesti.

Korjausrakentamismäärärahaa jää käyttämättä 990 000 euroa TA-alakohdasta 8 02 02 07 Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet, koska lasten päiväkoti Linnunlaulun vesikaton ja julkisivun sekä lasten päiväkoti Virkkulan ylätalon ja alatalon peruskorjausten aloitukset ovat siirtyneet talousarviossa ilmoitetusta. Lisäksi lasten päiväkoti Kukkaniityn, Louhikon, Särjen ja Vaapukan perusparannusten suunnittelu on myöhässä alkuperäisestä aikataulustaan. Käyttämättä jäävä määräraha esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 hankkeiden käyttöön TA-alakohtaan 8 02 02 07 Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet.



15.12.2016

TA- kohdasta 8 02 04 Kaupungintalokorttelien kehittäminen käyttämättä jäävät investointimäärärahat 980 000 euroa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2017 TA- kohtaan 8 02 04 Kaupunkitalokorttelien kehittäminen seuraaville hankkeille: Sarvikuonokorttelissa sijaitsevan Sofiankatu 4 perusparannus, kaupungintalokorttelien pihojen kunnostus, Bockin pihasiiven ja Burtzin talon liiketilojen muutostyöt sekä torikortteleiden pienet muutostyöt. Hankkeet toteutuvat aiottua hitaammin.

Vuodelta 2016 siirrettäviä käyttämättä jääneitä määrärahoja tarvitaan hankkeisiin, jotka jatkuvat vuonna 2017. Kyseisten hankkeiden toteuttamista ei voida jättää kesken. Täydellinen hankeluettelo on esityksen liitteenä.

Esitettyjen ylitysoikeuksien määrät perustuvat neljänneen investointienusteen tilanteeseen. Tilinpäätösvaiheesta johtuen ylitysoikeuksien perustana olevat käyttämättä jääneiden määrärahojen summat voivat vielä tarkentua, minkä vuoksi ylitysoikeudet esitetään myönnettäviksi enintään sen suuruisina kuin määrärahaa on jäljellä tilinpäätöksessä.

Liitteenä on lisäksi investointitalouden 4. toteutumaennuste 2016 - alakohtien väliset siirrot ja ylitysesitys vuodelle 2017.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ylitysesitys hankeluettelo_talonrakennus 2017
- 2 Tila_INV_4 ennuste_2016_alakohtien väliset siirrot ja ylitysesitys vuodelle 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Taloushallintopalvelut
Tilakeskus



15.12.2016

§ 499

Talonrakennukseen osoitettujen määrärahojen alakohtien väliset siirrot 2016

HEL 2016-013304 T 02 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohtaan 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, varattuja määrärahoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 01 07, Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet, siirretään 1 830 000 euroa alakohtaan 8 02 01 01, Opetustoimen uudisrakennushankkeet
- alakohdasta 8 02 01 07, Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet, siirretään 2 760 000 euroa alakohtaan 8 02 01 04, Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet
- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveystieteiden viraston uudisrakennushankkeet, siirretään 438 000 euroa alakohtaan 8 02 01 04, Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet
- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveystieteiden viraston uudisrakennushankkeet, siirretään 306 000 euroa alakohtaan 8 02 01 05, Uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti siirtää tilakeskuksen talonrakentamiseen, kohtaan 8 02 02, Tilakeskuksen korjaushankkeet, varattuja määrärahoja seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 9 544 000 euroa alakohtaan 8 02 02 01, Opetustoimen korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 1 032 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 05, Korjaushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu, siirretään 1 198 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet
- alakohdasta 8 02 02 06, Sosiaali- ja terveystieteiden viraston korjaushankkeet, siirretään 980 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet



15.12.2016

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 INV_4 ennuste_ 2016_ alakohtien väliset siirrot ja ylitysesitys v 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Talousarviossa on määritelty, että kaupunginvaltuustoon nähden sitovia määrärahoja ovat menot kohtatasolla. Investointiosassa lauta- ja johtokunnilla on oikeus tehdä alakohtien välisiä siirtoja. Määrärahaa ei kuitenkaan voi siirtää sellaiselle hankkeelle, johon talousarviovuodelle ei ole varattu määrärahaa.

Talousarviossa talonrakentamiseen kohdalle 8 02 01, Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet, on varattu uudis- ja lisärakentamishankkeisiin kiinteistölautakunnan käytettäväksi ylitysoikeuksineen 53,3 miljoonan euron määräraha. Määräraha on jaettu viiteen alakohtaan.

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti hankkeen toteutus vuonna 2016 on edennyt ennakoitua nopeammin ja laskutus on yli 1 miljoonaa euroa vuoden 2016 talousarviossa ilmoitettua suurempi. Vuoden 2017 talousarviossa Vesalan ala-asteen perusparannus on korvattu hankkeella ”Vesalan yläasteen laajennus yhtenäiseksi peruskouluksi”. Hankkeen hanke- ja toteutussuunnittelu on aloitettu kuluvan vuoden aikana eikä hankkeelle ole varattu rahoitusta uudisrakentami-



15.12.2016

sen määrärahoista kuluvan vuoden talousarviossa. Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeista lasten päiväkotit Selkämeren, leikki-
puisto Lammen ja leikkipuisto Pohjois-Haagan aloitukset ovat siirtyneet
talousarviossa ilmoitetusta vuodesta 2016 vuodelle 2017. Hankkeiden
aikataulut on ohjelmoitu uudelleen vuoden 2017 talousarviossa siten,
että vuodelle 2016 varattua rahoitusta jää käyttämättä 4,6 miljoonaa
euroa ja vastaava rahoitustarve on siirretty vuodelle 2017. Varhaiskas-
vatusviraston käyttämättömällä määrärahalla rahoitetaan opetustoimen
uudisrakennushankkeita. Tämän vuoksi on tehtävä seuraava määräraha-
siirto:

- alakohdasta 8 02 01 07, Varhaiskasvatusviraston uudisrakennus-
hankkeet, siirretään 1 830 000 euroa alakohtaan 8 02 01 01, Opetus-
toimen uudisrakennushankkeet

Loppuosa Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeiden käyttä-
mättömästä määrärahasta 2,8 miljoonaa euroa siirretään alakohtaan
8 02 01 04, Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet. Lisäksi sa-
maan alakohtaan siirretään alakohdan 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveys-
viraston uudisrakennushankkeet, käyttämättömästä määrärahasta
0,44 miljoonaa euroa. Alakohdasta 8 02 01 04, Muut tilakeskuksen uu-
disrakennushankkeet, rahoitettava Staran ja Liikuntaviraston Vuosaa-
ren tukikohdan uudisrakennushankkeen aloitus on myöhässä ja alku-
peräisestä määrärahasta jää käyttämättä 3 miljoonaa euroa. Hankkeen
aikataulu on ohjelmoitu uudelleen vuoden 2017 talousarviossa siten,
että käyttämätön rahoitustarve on siirretty vuodelle 2017. Em. määrära-
hasiirrot ja alakohdan käyttämätön määräraha on tarkoitus siirtää ylity-
soikeutena vuodelle 2017. Siirrot mahdollistavat Hakaniemen kauppahallin väistötilan "Lasihalli Hakaniemen torille" toteutuksen investointi-
hankkeena vuonna 2017. Tätä varten on tehtävä seuraavat määräraha-
siirrot:

- alakohdasta 8 02 01 07, Varhaiskasvatusviraston uudisrakennus-
hankkeet, siirretään 2 760 000 euroa alakohtaan 8 02 01 04, Muut tila-
keskuksen uudisrakennushankkeet
- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveystieteiden viraston uudisrakennus-
hankkeet, siirretään 438 000 euroa alakohtaan 8 02 01 04, Muut tila-
keskuksen uudisrakennushankkeet

Teknisten virastojen toimitalohankkeen suunnittelu rahoitetaan talous-
arvion alakohdasta 8 02 01 05, Uudisrakennushankkeiden tarveselvi-
tykset, hanke- ja muu suunnittelu. Hankkeen suunnittelun ja muiden
alakohdasta rahoitettavien hankkeiden rahoitustarve vuonna 2016 ylit-
tää alakohdalle osoitetun määrärahan 0,3 miljoonalla eurolla. Tämän
vuoksi on tarpeen tehdä seuraava määrärahasiirto:



15.12.2016

- alakohdasta 8 02 01 06, Sosiaali- ja terveysviraston uudisrakennushankkeet, siirretään 306 000 euroa alakohtaan 8 02 01 05, Uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu

Talousarviossa talonrakentamiseen kohdalle 8 02 02, Tilakeskuksen korjaushankkeet, on varattu korjaushankkeisiin kiinteistölautakunnan käytettäväksi ylitysoikeuksineen 156,4 miljoonan euron määräraha. Määräraha on jaettu viiteen alakohtaan.

Muihin tilakeskuksen korjaushankkeisiin, talousarvion alakohtaan 8 02 02 04, sisältyy 18,8 miljoonaa euroa, joka on osoitettu kaikkien hallintokuntien kohdentamattomille korjaustoille. Näitä rahoja käytetään välttämättömiin vaurioituneiden tilojen korjaamisiin, jotta välttyttäisiin lisävaurioilta, eikä korjaaminen vaikeutuisi entisestään ja tilat voitaisiin pitää käyttökunnossa sekä palveluverkon kehittämisen kannalta välttämättömiin toiminnallisiin muutostöihin. Kohdentamattomat määrärahat tullaan käyttämään kokonaisuudessaan.

Kohdentamattomat korjausmäärärahat on kohdennettava oikealle alakohtalle talousarviovuoden aikana. Kohdentamattomia määrärahoja siirretään yhteensä 10,6 miljoonaa euroa. Loppuosa kohdentamattomasta määrärahasta jää alkuperäiseen alakohtaan ja se on käytetty muiden hallintokuntien kuin opetus-, sosiaali- ja terveys- sekä varhaiskasvatusviraston korjaushankkeisiin. Tätä varten on tehtävä seuraavat määrärahasiirrot:

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 9 544 000 euroa alakohtaan 8 02 02 01, Opetustoimen korjaushankkeet

- alakohdasta 8 02 02 04, Muut tilakeskuksen korjaushankkeet, siirretään 1 032 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet

Kaikkia ohjelmoimattomia korjauskustannuksia ei voida rahoittaa talousarvion alakohdasta 8 02 02 04 vaan niihin täytyy käyttää myös muita käyttämättömiä korjausmäärärahoja.

Korjaushankkeiden tarveselvityksiin, hanke- ja muuhun suunnitteluun, talousarvion alakohta 8 02 02 05, on osoitettu talousarviossa 2,4 miljoonaa euroa. Ennusteen mukaan määrärahaa käytetään 1,2 miljoonaa euroa. Käyttämättömällä määrärahalla katetaan Varhaiskasvatusviraston ohjelmoimattomien hankkeiden korjauskustannuksia. Tätä varten on tehtävä seuraava määrärahasiirto:



15.12.2016

- alakohdasta 8 02 02 05, Korjaushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu, siirretään 1 198 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviraston korjaushankkeet

Sosiaali- ja terveystieteiden korjaushankkeisiin varattua määrärahaa jää käyttämättä 980 000 euroa. Tällä käyttämättömällä määrärahalla kate- taan Varhaiskasvatusviraston ohjelmoimattomien hankkeiden korjaus- kustannuksia. Tätä varten on tehtävä seuraava määrärahasiirto:

- alakohdasta 8 02 02 06, Sosiaali- ja terveystieteiden korjaushankkeet, siirretään 980 000 euroa alakohtaan 8 02 02 07, Varhaiskasvatusviras- ton korjaushankkeet

Esitys määrärahasiirroista on tehty neljännen investointiennusteen pe- rusteella. Lopulliset talousarviokohtien toteutumat selviävät vasta tam- mikuun lopulla kun kaikki tilisiirrot on tehty. Tällöin tilakeskus tekee tar- peelliset korjaukset tai tarkennukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 INV_4 ennuste_ 2016_ alakohtien väliset siirrot ja ylitysesitys v 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Tilakeskus



15.12.2016

§ 500

Finlandia-talon perusparannus, pää- ja arkkitehtisuunnittelijan valinta

HEL 2016-007754 T 02 08 03 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä Finlandia-talon perusparannuksen pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi vertailupistein 100 arkkitehtitoimisto Arkkitehdit NRT Oy:n.

B

oikeuttaa tilakeskuksen hankepäällikön allekirjoittamaan pää- ja arkkitehtisuunnittelun sopimukset ja rakennuspäällikön allekirjoittamaan mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Finlandia-talon perusparannus PSARK valintamuistio ja vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Liite 1
Esitysteksti

Päätösehdotus



15.12.2016

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Finlandia-talo on arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema kansallisesti ja kansainvälisesti merkittävä rakennus. Finlandia-talon konsertti- ja kongressiosa ovat valmistuneet vuosina 1971 ja 1975 sekä kahvila- ja näyttelytilalaajennus vuonna 2011. Rakennuksen laajuus on noin 25 000 brm² ja tilavuus noin 140 200 m³.

Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 60 miljoonaa euroa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosille 2017 - 2026.

Perusparannuksen yhteydessä uusitaan rakennuksen julkisivut ja talo-tekniikka, korjataan vesikatto ja rakennusosia sekä tehdään toiminnallisia muutoksia sekundäärisissä tiloissa. Kaikki muutostyöt suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä rakennussuojelusta vastaavien viranomaisien kanssa.

Tilakeskus on kilpailuttanut Finlandia-talon perusparannuksen pää- ja arkkitehtisuunnittelun käyttäen neuvottelumenettelyä.

Alustavasti perusparannuksen suunnittelun ja toteutuksen aikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2017 - 5/2018
- yleissuunnittelu 6/2018 - 12/2018
- toteutussuunnittelu 1/2019 - 11/2020
- rakentamisen valmistelu 12/2020 - 5/2021
- rakennustyöt 6/2021 - 6/2024.

Tarjouspyynnöt ja tarjoukset

Finlandia-talon perusparannuksen pää- ja arkkitehtisuunnittelun kilpailutus on toteutettu kaksivaiheisena käyttäen neuvottelumenettelyä.

Hankinnasta on 12.2.2016 julkaistu hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Hankepäällikön päätöksellä 1.7.2016 (§ 13) valittiin 3 tarjoajaa, jotka kutsuttiin neuvottelumenettelyyn ja tarjouskilpailuun. Tarjousneuvottelut käytiin 23.8. - 31.8.2016, jonka jälkeen 20.9.2016 tarjoajille toimitettiin lopullinen tarjouspyyntö päiväyksellä 7.9.2016. Määräaikaan 10.10.2016 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti kolme (3) yritystä.

Tarjoukset oli pyydetty toimitettavaksi suljetussa kirjekuoressa siten, että hintatarjouslomake oli muiden asiakirjojen mukana suljettuna erilliseen kuoreen.



15.12.2016

Tarjoukset avattiin 10.10.2016 ja todettiin, että kaikki tarjoukset olivat tarjouksille asetettujen vaatimusten mukaisia. Tämän jälkeen suoritettiin tarjousten laatu-arviointi. Hintatarjoukset avattiin 11.11.2016, jonka jälkeen suoritettiin tarjousten hinta-arviointi.

Tarjousten vertailu

Lopullinen vertailu tehtiin kaikkien kolmen tarjouksen osalta. Vertailusta laadittiin valintamuistio ja vertailutaulukko.

Tarjousten vertailussa käytettiin laadun painoarvona 70 % ja hinnan painoarvona 30 %.

Painotetut kokonaispisteet saatiin laskemalla painotetut laatu- ja hintapisteet yhteen. Painotettujen kokonaispisteiden enimmäismäärä on 100,00. Tarjouskilpailun voitti eniten pisteitä saanut tarjoaja.

Hyväksyttävien tarjousten painotetut laatu- ja hintapisteet jakautuivat vaihteluvälille 75,93 - 100,00.

Tarjousten lopulliset laatu- ja hintavertailupisteet muodostuivat seuraavasti:

Arkkitehdit NRT Oy	100,00
Työyhteensliittymä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy ja Arkkitehtitoimisto Helander-Leiviskä ay	92,41
Työyhteensliittymä LPR-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Sarc Oy	75,93

Suunnittelun tilaaminen

Hankinta jaetaan useaan eri vaiheeseen. Tilaaja pyytää kunkin suunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelutyöstä erillisen tarjouksen enimmäistyöntuntiarvioineen.

Tilaajan arvioima koko hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun enimmäistyöntuntimäärä on 50 650 tuntia. Hankkeen arvioidun enimmäistyöntuntimäärän suuruus johtuu toteutuksen vaiheistuksesta, julkisivujen uusimisesta ja rakennussuojelun vaativuudesta.

Hankinnan arvioitu arvonlisäveroton enimmäishinta on 3,8 miljoonaa euroa laskettuna tilaajan arvioiman kokonaistyöntuntimäärän ja voittaneen tarjouksen mukaisen painotetun keskituntihinnan perusteella.

Hankintasopimus ei synny tämän hankintapäätöksen tiedoksiannolla vaan vasta erillisen kirjallisen hankintasopimuksen allekirjoittamisella.



15.12.2016

Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain mukainen odotusaika hankintapäätöksestä on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksestä ei ole valitettu markkinaoikeuteen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Finlandia-talon perusparannus PSARK valintamuistio ja vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit Hankepäällikkö 01.07.2016 § 13



§ 501

Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/10)

HEL 2016-013167 T 10 01 01 02

Vattuniemenkatu 3

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 3 -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 1037966-7) vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31126 tontin nro 10 (os. Vattuniemenkatu 3, pinta-ala 1 362 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 15522, las-
kutustunnus T1131-39) 1.1.2017 alkaen seuraavin ehdoin muiden vuokraehtojen pysyessä ennallaan:

1

Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2020 asemasta.

2

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka päättyi 28.2.1991 (Sopimusnumero 9004). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alueen maaperää ja pohjavettä ei ole tätä sopimusta muuttaessa eikä aiemmin tutkittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

3

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä tämän vuokrasopimuksen että edellä sanottujen aikaisempien vuokrasopimusten vuokra-ai-



15.12.2016

kana 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-alueen maaperä tai pohjavesi on tämän tai edellä sanottujen aikaisempien vuokrasopimusten 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 vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai edellä sanottujen aikaisempien vuokrasopimusten vuokra-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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena vuokranantajan vapaassa hallinnassa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



15.12.2016

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 3 pyytää, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin nro 31126/10 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Perusteluinaan vuokrasopimuksen jatkamiselle yhtiö esittää, että sillä on tarkoitus peruskorjata olemassa oleva rakennus.

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 3:lle on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella teollisuustontti nro 31126/10. Tontin perusvuosivuokra on 1 145,36 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 21 075,54 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa n. 320 euroa/k-m².

Vuokrasopimus on vapaasti siirrettävissä.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti nro 31126/7 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 31.8.1994 vahvistaman ja 21.10.1994 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10194 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 362 m² ja rakennusoikeus 1 362 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, joten estettä vuokrasopimuksen uusimiselle ei ole.

Tontilla sijaitsee 1 273 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.



15.12.2016

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Vattuniemen pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimusten päättymisajat vaihtelevat vuosien 2020 - 2040 välillä. Esittelijän mielestä po. tontin vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa vuoden 2040 loppuun saakka.

Koska tontin vuokra vastaa Newsecin laatiman hintavyöhykekartan mukaista teollisuustontin hintaa alueella, ei tontin vuokraa ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijän mielestä tontin 31126/10 vuokrasopimusta voitaisiin muuttaa edellä esitetyin ehdoin nykyisen maanvuokrasopimuksen ehtojen pysyessä ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

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



15.12.2016

§ 502

Varausajan jatkaminen Peak Group / Interbau Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilarakennuksen suunnittelua varten (Konala, tontti 32046/5)

HEL 2013-012254 T 10 01 01 00

Hankasuontie 11a

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Peak Group/ Interbau Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun varatun Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32046 tontin nro 5 varausaikaa 31.12.2017 saakka pienyritysten tarpeisiin soveltuvan toimitilarakennuksen suunnittelua varten seuraavalla sekä entisin ehdoin.

1

Varauksen saajan on haettava rakennuslupaa hankkeelleen 1.6.2017 mennessä.

L1132-3

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1

Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksen saaja

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



15.12.2016

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Peak Group / Interbau Oy pyytää 25.11.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle toimitilarakennuksen suunnittelua varten varatun tontin nro 32046/5 varausaikaa jatkettaisiin vuoden 2017 loppuun saakka.

Perusteluinaan yhtiö esittää, että tontille rakennettavan toimitalon toteutussuunnitelmat ovat lähes valmiit ja toimitiloihin tulevien loppukäyttäjien kanssa käytävät neuvottelut ovat loppusuoralla. Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa kevään 2017 aikana.

Nykyinen varaus

Kiinteistölautakunta päätti 10.10.2013 § 509 esittää kaupunginhallitukselle, että tontti nro 32046/5 varattaisiin hakijalle pienyritysten tarpeisiin soveltuvan toimitilarakennuksen suunnittelua varten. Kaupunginhallitus päätti 25.11.2013 § 1279 varata tontin 31.12.2014 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 27.11.2014 § 582 jatkaa varausaikaa 31.12.2015 saakka ja edelleen 10.12.2015 § 595 vuoden 2016 loppuun saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattu tontti 32046/5 sijaitsee Konalan teollisuusalueella, Vihdintien itäpuolella lähellä Vantaan rajaa. Po. tontti on ainoa vielä rakentamaton tontti alueella.

Tontti 32046/5 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 20.9.1962 vahvistaman asemakaavan nro 5153 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 9 409 m² ja sen rakennusoikeus 9 409 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Varauksen saaja on tietoinen, että tontin eteläreunaan on suunnitelma- varaus yhdyskatua varten suunnitteilla olevalle Kehä II:lle. Yhdyskatuun tullaan tämän hetkisen tiedon mukaan liittämään määräala nyt varattavasta tontista.

Tontin varausajan jatkaminen on perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille toimitilarakennus, joka tarjoaa tuotanto- ja toimitiloja useille pienyrityksille. Hakijan ja loppukäyttäjien välillä käytävät neuvottelut ovat loppusuoralla, joten tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa kevään 2017 aikana.

Esittelijän mielestä po. tontin varausajan jatkaminen on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista ja pienyritysten toimitilatarjonnan parantamista.



15.12.2016

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksen saaja

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano



15.12.2016

§ 503

**Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan varauspää-
töksen muutos (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10619/1 - 4)**

HEL 2016-012687 T 10 01 01 00

Verkkosaarenranta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstä (khs 8.6.2009, 744 § ja 4.3.2013, 256 §) seuraavasti:

A

JMV-Research Oy:lle (Y-tunnus 0650197-3) varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1 - 2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin.

(A1110-67)

B

Marina Housing Oy:lle (Y-tunnus 2125106-0) varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaista ohjeellista kaavatonttia (W/A-1) 10619/3 vastaava alue kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin.

(A1110-66)

C

Sito Rakennuttajat Oy:lle (Y-tunnus 2655301-7) varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) ohjeellista kaavatonttia (W/A-1) 10619/4 vastaava alue kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin.

(A1110-66)

D



15.12.2016

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään kohdissa A - C tarkoitettujen varauspäätösten tarkistuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista, varauksensaajien vaihtumisesta ja varausajan jatkamisesta enintään vuoden kerrallaan, mikäli varausaika joudutaan jatkamaan varauksensaajasta riippumattomista syistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956
- 3 Khs 08.06.2009 (744 §) varauspäätös
- 4 Khs 04.03.2013 (256 §) varauspäätöksen muutos
- 5 Sopimus 26.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksen saajat

Kanslia
Kv/to

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Helsingin kaupunki ilmoitti haettavaksi 25.1. - 16.2.2009 Kalasataman Verkkosaaresta kelluvia asuntoja koskevan asemakaavan muutosalueen kumppanuuskaavoitusta varten. Ilmoittautumismenettelyn perusteella päätettiin varata (khs 8.6.2009, 744 §) kilpailun voittaneille Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle Helsingin kaupungin ensimmäinen alue kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten.



15.12.2016

Verkkosaaren kelluvaa asuntoaluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11956 on tullut lainvoimaiseksi 20.7.2012. Kaavamuutos on valmistettu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimesta yhteistyössä tonttiosaston ja edellä mainittujen varauksensaajien kanssa (ns. kehittämisvaraus).

Vesialueelle muodostetaan kaavamuutoksella kiinteistötoimen ja maanvuokralain linjausten mukaisesti neljä asuntotonttia 10619/1 - 4 (W/A-1), koska tämä mahdollistaa tavoitteena olevan pysyvän asumisen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voidaan toteuttaa asuntokerrosalaa yhteensä 5 300 k-m² eli yhteensä noin 40 kelluvaa asuntoa.

Kaupunginhallitus päätti 4.3.2013 (256 §) tarkistaa kelluvia asuntoja koskevaa varauspäättöstään jatkamalla tonttien (W/A-1) 10619/1 - 4 varausaikaa 31.12.2016 saakka ja muutoin päätöksessä mainituilla ehdoilla.

Kaupunginhallitus on oikeuttanut kelluvia asuntoja koskevassa varauspäättöksissä kiinteistölautakunnan päättämään varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja varausaikojen mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodella.

Kelluvien asuntojen rakentamisen edellyttämä kaavoitus on valmistunut ja vesirakennuslupa on myönnetty kaupungille ja varauksensaajille. Kalasataman keskuksen valituksesta ja taloudellisista syistä edelleen siirtyvän alueen esirakentamisen, ruoppauksen, rantamuurin, kunnallistekniikan ja katujen toteuttamisen perusteella kelluvia asuntoja voidaan rakentaa arviolta vasta 2020.

Lisäksi Sito Rakennuttajat Oy on allekirjoittanut 26.10.2015 tontin 10619/3 suunnitteluvarauksen siirtämistä koskevan sopimuksen samaan konserniin kuuluvan Marina Housing Oy:n kanssa ja esittää kaupungille mainitun varauksen siirtämistä po. yhtiölle.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että kelluvaa asuntoaluetta koskevaa varauspäättöstä tulisi muuttaa nyt siten, että Marina Housing Oy:lle varataan tontti 10619/3 Sito Rakennuttajat Oy:n sijasta ja että tonttien (W/A-1) 10619/1 - 4 varausaikoja jatketaan tässä vaiheessa vuodella 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että se päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään kohdissa A - C tarkoitettujen varauspäättösten tarkistuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista, varauksensaajien vaihtumisesta ja varausajan jatkamisesta enintään vuoden kerrallaan, mikäli varausaikaa joudutaan jatkamaan varauksensaajasta riippumattomista syistä.



15.12.2016

Sijaintikartta on liitteenä 1.

Asemakaavan muutos nro 11956

Kaupunginvaltuuston 6.6.2012 hyväksymän ja 20.7.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaan tontit 10619/1 - 4 ovat vesialueella sijaitsevaa korttelialuetta, joille saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä, aallonmurtajia ja muita rakenteita (W/A-1). Tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 5 300 k-m² (tontti 1/1 200 k-m², tontti 2/1 600 k-m², tontti 3/1 450 k-m² ja tontti 4/1 050 k-m²).

Kaava-alueelle on merkitty muun muassa kelluvia asuntoja palvelevat yhteispihatontit (AH) ja autopaikkatontit (LPA). AH-tonteille saa rakentaa leikkipaikan sekä kelluvia asuinrakennuksia palvelevia tiloja. Autopaikkojen määrät ovat kelluvien asuntojen osalta 1 ap/asunto.

Korttelin nro 10619 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin kaava-alueella suojaavat Itäväylän ja metroradan melusteet on rakennettu. Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956 on esityslistan liitteenä 2.

Omistus

Kaupunki omistaa varattavaksi ehdotetut tontit.

Varauspäättös

Kelluvia asuntoja koskeva kaupunginhallituksen varauspäättös 08.06.2009 (744 §) ja varauspäättöksen muutos 04.03.2013 (256 §) ovat liitteinä 3 - 4.

Esirakentaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kelluvia asuntoja varten varattujen alueiden mahdollisista pilaantuneen sedimentin ruoppauksista, puhdistamisista ja rantarakentamisesta, kuten rantamuurista, tulisi huolehtia tonttien esirakentamiseen ja rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvänä asiana kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin. Varauspäättöksen mukaan kaupunki vastaa ruoppaamisesta alueella kuitenkin vain tasoon N43 -3,61 saakka. Sen sijaan varauksensaajat vastaavat mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Samoin varauksensaajille kuuluvat tonttien käytön mahdollisesti edellyttämät ylläpitoruoppaukset. Kalasataman ranta-alueille muodostetaan yleiseen käyttöön tarkoitetut reitit.



15.12.2016

Korttelin nro 10619 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin kaava-alueita suojaavat Itäväylän ja metroradan melusteet on rakennettu. Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupunki on hakenut vesialueelle luvat ruoppausta, täyttöjä ja rantarakenteita sekä varauksensaajat kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia rakenteita varten. Vesirakennuslupa on myönnetty kaupungille ja varauksensaajille.

Selvityksen mukaan Verkkosaaren pohjoisosan esi- ja katurakentamiseen varataan määrärahoja vasta vuodelle 2019. Tämän vuoksi kelluvien asuntojen rakentaminen on mahdollista aloittaa arviolta vasta 2020.

Luovutussopimus

Sito Rakennuttajat Oy on allekirjoittanut 26.10.2015 tontin 10619/3 suunnitteluvarauksen siirtämistä koskevan sopimuksen samaan konserniin kuuluvan Marina Housing Oy:n kanssa ja esittää kaupungille mainitun varauksen siirtämistä po. yhtiölle.

Mainittu sopimus on liitteenä 5.

Varauksen muuttamisen perustelut

Toisena varauksensaajana oleva Sito Rakennuttajat Oy on esittänyt, että hankkeen kehittämistä tontin 10619/3 osalta jatkaisi Marina Housing Oy. Yhtiö on toinen Marina Housing Oy:n pääomistajista. Järjestelyllä turvattaisiin hankkeen edistyminen kaupungin kanssa sovittujen ehtojen mukaan.

Kelluvien asuntojen rakentamisen edellyttämä kaavoitus on valmistunut sekä vesirakennusluvut myönnetty kaupungille ja varauksensaajille. Kalasataman keskuksen valituksesta ja taloudellisista syistä edelleen siirtyvän alueen esirakentamisen, ruoppauksen, rantamuurin, kunnallistekniikan ja katujen toteuttamisen perusteella kelluvia asuntoja voidaan rakentaa arviolta vasta 2020.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että kelluvaa asuntoaluetta koskevaa varauspäätöstä tulisi muuttaa nyt siten, että Marina Housing Oy:lle varataan tontti 10619/3 Sito Rakennuttajat Oy:n sijasta ja että tonttien (W/A-1) 10619/1 - 4 varausaikoja jatketaan tässä vaiheessa vuodella 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että se päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään kohdissa A - C tarkoitettujen varauspäätösten tarkistuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista, varauksen-



15.12.2016

saajien vaihtumisesta ja varausajan jatkamisesta enintään vuoden kerrallaan, mikäli varausaika joudutaan jatkamaan varauksensaajasta riippumattomista syistä.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kalasataman aluerakentamishankkeen, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja hankkeiden kanssa.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä pitää kelluvia asuntoja koskevan varauspäätöksen tarkistamista kaupungin omistamalta Verkkosaaren vesialueelta päätösehdotuksesta ilmeneville hakijoille kelluvien asuntojen suunnittelua sekä siihen liittyvää toimintaedellytysten varmistamista varten perusteltuna 31.12.2017 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956
- 3 Khs 08.06.2009 (744 §) varauspäätös
- 4 Khs 04.03.2013 (256 §) varauspäätöksen muutos
- 5 Sopimus 26.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksen saajat

Kanslia
Kv/to

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.12.2016

§ 504

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen toivomusponnosta koskien kunnallistekniikan rakentamisen aikatauluttamisesta kaavojen valmistumiseen

HEL 2016-007924 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen toivomusponnosta lähtökohtaisesti kannatettavana. Kaupunkilaisten, alueen asukkaiden ja hankkeisiin ryhtyvien edun sekä asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta on tavoitteellista ja tarkoituksenmukaista, mikäli rakentamisessa päästään kokonaisaikataulun nopeutumiseen, sujuvaan sekä kustannustehokkaaseen asuntotuotantoprosessiin.

Tavoitteen edistäminen edellyttää saumatonta yhteistyötä erityisesti kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, rakennusviraston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston välillä. Viime vuosina asuntotuotantoprosessin sujuvoittamiseen on kiinnitetty erityistä huomiota, jonka johdosta asuntotuotantoprosessi on osin kehittynyt sujuvammaksi.

Kaupungin uusi johtamisjärjestelmä ja organisaatio sekä yhteinen kaupunkiympäristön toimiala antanevat nykyistä paremmat mahdollisuudet sovittaa eri suunnitteluprosesseja yhteen niin, että toteutuksen suunnittelu voidaan aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa kaavaprosessia. Lisäksi yleiskaavan toteuttamisohjelman tiimoilta tulisi asemakaavoituksen aikataulutus jatkossa kytkeä toteuttamisaikataulujen kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla kaupungin keskipitkän ja pitkän tähtäimen taloussuunnitteluun.

Kaupunginvaltuuston asettamien haasteellisten määrällisten ja laadullisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää lähtökohtaisesti tehokasta maankäyttöä usein kaupunkirakenteellisesti vaativassa ympäristössä. Tämä edellyttää erityisesti teknistaloudellisen ja juridishallinnollisen toteuttamiskelpoisuuden varmistamista ja ratkaisemista asemakaavoituksessa ja tontinluovutuksessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot



15.12.2016

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Koskinen Kauko, toivomusponsi 3, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan lausunnon toivomusponnosta, jossa kaupunginvaltuusto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että tontit ovat rakennettavissa mahdollisimman pian kaavojen valmistuttua.

(Kauko Koskinen, asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016, toivomusponsi 3, joka koskee kunnallistekniikan rakentamisen aikataulutusta kaavojen valmistumiseen)

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.12.2016 mennessä

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Koskinen Kauko, toivomusponsi 3, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



15.12.2016

To/4

Ote
Kaupunginhallitus



15.12.2016

§ 505

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Silvia Modigin toivomusponnosta, joka koskee pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakentamishankkeissa ja tontin- jaossa

HEL 2016-007918 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Tontinluovutuksen jakaminen luontevalla tavalla pienempiin kokonaisuuksiin edellyttää asemakaavan soveltuvuutta siihen. Helsingin uudessa rakentamisessa erityisesti aluerakentamisalueilla kortteli- ja tonttitehokkuudet ovat pääosin suuria, mikä aiheuttaa rakenteellisia toteuttamiseen liittyviä ja aikataulullisia liittymäkohtia sekä haasteita samaan kortteliin sijoittuville rakennushankkeille. Usein myös pysäköinti on ratkaistu rakenteellisesti, ja tältä osin tontit ovat vaikeasti jaettavissa itseensä osakokonaisuuksiin.

Pienempien toteutusyksiköiden toteuttaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä eri toimijoiden välillä yhdistettynä toimivaan rakentamisen ohjaukseen tai vaihtoehtoisesti kaavaratkaisussa voidaan lähteä siitä, että korttelirakenne on toteutettavissa pienempinä ja mahdollisimman itsenäisinä tontteina. Näin on tehty esimerkiksi Verkkosaaren pohjoisosan alueella Kalasatamassa, jossa kaksi suurta korttelia (rakennusoikeus yht. 36 550 k-m²) on suunniteltu siten, että niiden rakenne ja pysäköintiratkaisu tukevat tavanomaista pienempiä hankkeita ja poikkeavia rakennuttamismalleja. Tontit ovat suunnattavissa erityisesti kerrostalomitakaavan ryhmärakennuttamishankkeille, mutta soveltuvat myös muuhun pienimuotoisempaan rakennuttamiseen. Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan nro 12375 arvioidaan tulevan kaupunginvaltuuston käsittelyyn keväällä 2017.

Kaavoitettaessa erityisesti aluerakentamisalueilla edellä kuvatuin lähtökohdin on mahdollista, että kortteli- ja tonttitehokkuus laskee vaikeutuen teknistaloudellista toteuttamiskelpoisuutta ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Lisäksi tämä voi tarkoittaa rakennusoikeuden luovutuksesta saatavien tulojen vähenemistä. Lisäksi erityisesti aluerakentamisalueilla tonttien toteuttamiseen liittyvien aikataulu- ja toteuttamissidoksisuuksien ja liittymäpintojen vuoksi yksittäisiin pienempiin toteuttajiin voi sisältyä eriasteisia toteuttamiseen liittyviä riskejä, toisaalta myös hyötyjä.



Asuntorakentaminen olisi helpommin ja joustavammin jaettavissa erikoisiin rakennushankkeisiin, mikäli esimerkiksi pysäköinnin toteuttaminen eriytettäisiin varsinaisista asuntokohteista. Kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginkanslia sekä asuntotuotantotoimisto valmistelevat yhteistyössä parhaillaan selvitystä, jossa tavoitteena on esittää pysäköinnin hallintomalleja, joiden avulla pysäköinti olisi toteutettavissa keskitetyissä laitoksissa tehokkaasti, monipuolisesti, kustannukset käyttäjille kohdentuen, oikea-aikaisesti ja rahoitukseltaan toteutuskelpoisesti. Mallia voitaisiin kokeilla esimerkiksi täydennysrakentamishankkeissa sekä niillä uusilla alueilla, joilla pysäköinti on lähtökohtaisesti ratkaistu pysäköintilaitoksissa. Verkkosaaren pohjoisosan ryhmärakentamiseen suunnatut tontit ovat pysäköinnin osalta toteutettavissa itsenäisinä yksiköinä ja tältä osin tukevat pienimittakaavaista toteuttamista.

Kiinteistövirasto on pyrkinyt monipuolistamaan tontinluovutustapoja ja esittämään tontinvarauksia lukuisille uusille, pienemmille toimijoille kuin myös suuremmillekin toimijoille. Tällä hetkellä tontinvarauksia on osoitettu kymmenille eri toimijoille yhteensä noin 22 000 asunnon toteuttamista varten. Lisäksi viime aikoina on haettu toteutuskumppaneita myös kumppanuuskaavoitukseen. Tällöin työyhteisöliittymissä on pienimpienkin toteuttajien ollut mahdollista olla mukana asettamassa reunaehdot toteutukselle omista näkökulmistaan. Kaupungin oman kohdunhintaisten asuntotuotannon varmistamiseksi on tärkeää myös, että Asuntotuotantotoimistolla on mahdollisuuksia kilpailuttaa hankkeet sopivan kokoisina yksiköinä.

Kaupunginvaltuuston asettamien erittäin haasteellisten määrällisten ja laadullisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää asemakaavoitukselta lähtökohtaisesti tehokasta maankäyttöä ja keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Lisäksi aikaisempaa korkeammat asuntotuotantotavoitteet edellyttävät erityisesti teknistaloudellisen ja juridishallinnollisen toteuttamiskelpoisuuden varmistamista asemakaavoituksessa ja tontinluovutuksessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Modig Silvia, toivomusponsi 1, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



15.12.2016

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan lausunnon 31.12.2016 mennessä toivomusponnosta:

Hyväksyessään asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 valtuusto edellyttää, että kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten pienempien kokonaisuuksien tarjoaminen rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa toteutettaisiin, jotta taataan useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden osallistumismahdollisuus tarjouskilpailuihin. (Silvia Modig)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Modig Silvia, toivomusponsi 1, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus



15.12.2016

§ 506

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Etelä-Haagan tonttia 29002/7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12422)

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Haaga, Kauppalaantie 27 - 29

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12422 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosta koskeva tontti on yksityisomistuksessa ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu tontinomistajan kanssa.

Asemakaavan muutoksessa yhdistettyjen asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutoksessa tontin 29002/7 rakennetusta osasta muodostetaan tontti 29002/10 ja tontin rakentamattomasta osasta muodostetaan tontti 29002/9, jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 100 k-m².

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

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12422 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



15.12.2016

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.9.2016 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12422.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Huopalahden aseman läheisyydessä osoitteessa Kauppalantie 27-29. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen korttelin rautatien puoleiselle reunalle.

Tavoitteena on Huopalahden asemanseudun maankäytön tehostamisen kaupunkikuvaan sopivalla täydennysrakentamisella Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti.

Nykyisen asuinrakennuksen tontti jaetaan kahteen osaan siten, että rautatien varteen voidaan rakentaa nelikerroksinen uudisrakennus. Oleskelupiha järjestetään uuden ja nykyisen talon väliin. Maanalainen pysäköintikellari sijoittuu uudisrakennuksen alle rinteeseen. Kulkuyhteys takatontille järjestetään ajorasitteena nykyisen ajoliittymän kautta.

Alueelle osoitetaan 4 540 k-m² asuntokerrosalaa, josta uutta asuntokerrosalaa on 2 104 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50 asukasta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



15.12.2016

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12422 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.12.2016

§ 507

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Tähtitorninkatu 16 - 18 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12408)

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Ullanlinna, Tähtitorninkatu 16 - 18

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tonttia 19 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12408 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosta koskeva tontti on yksityisomistuksessa ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu tontinomistajan kanssa.

Muutoksessa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



15.12.2016

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.9.2016 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12408.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Tähtitorninkadun varressa, Kirurgisen sairaalan ja Tähtitorninvuoren puiston takana. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900 ja 1906.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisin Suomen Lähetysseuran toimistokäytössä olevien tilojen muuttamisen asumiseen. Kirkkosali aputiloineen säilyy nykyisessä käytössä. Molemmat rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Myös arvokkaat sisätilat, kuten porrashuoneet ja kirkkosali suojellaan asemakaavassa.

Uutta asuntokerrosalaa on kaava-alueella 3 920 k-m². Kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten rakennusoikeudeksi jää 710 k-m².

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kiinteistöihin voidaan sijoittaa korkealaatuisia ja suurikokoisia asuntoja, rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen. Alueen toimitilan määrä vähenee, mutta tämä on perusteltavissa sillä, että rakennukset soveltuvat tilaratkaisuiltaan hyvin asumiseen ja lähiympäristön toiminallinen rakenne on muutoinkin voimakkaasti asuinpainoinen.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö



15.12.2016

Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.12.2016

§ 508

HSY:lle pienjätteiden lajitteluasemaa varten vuokratun alueen vuokrasopimuksen muuttaminen (Konala)

HEL 2016-006502 T 10 01 01 02

Betonitie 3

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa pienjätteiden lajittelutoimintaa varten HSY:lle Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) tiloista 91-407-2-383 ja 91-407-3-249 vuokrattujen määräalojen (pinta-ala noin 14 220 m², sopimusnumero 20301) vuokrasopimusta 1.1.2017 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2016 asemasta.

2

Vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteensa että tämän vuokrasuhteen jatkon aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Muut vuokrasopimusehdot säilyvät ennallaan.

T1132-20

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



15.12.2016

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Kv

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

HSY on 1.6.2016 saapuneessa hakemuksessa pyytänyt, että pienjät-
ten lajitteluaseman alueen vuokrasopimusta jatkettaisiin toistaiseksi
voimassaolevana tai toissijaisesti määräaikaisena mahdollisimman pit-
källä vuokra-ajalla.

Nykyinen vuokrasopimus

HSY:lle on vuokrattu 1.1.2002 alkaen edellä mainitut määräalat pienjät-
ten lajitteluasemaa varten. Alkuperäinen sopimus oli voimassa
31.12.2012 saakka, ja sopimusta muutettiin kiinteistölautakunnan pää-
töksellä 4.10.2012 (516 §) jatkumaan samoilla ehdoilla 31.12.2016
saakka.

Vuokratun alueen perusvuosivuokra on 2 133 euroa vuodessa ja sen
nykyinen vuosivuokra on 40 654,98 euroa vuodessa.

Tässä vuokrasuhteessa on kysymys vuokrasopimuksen jatkamisesta
samalla alueella samalle vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen muutoksen
yhteydessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuok-
ra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen
vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteensa että tä-
män vuokrasuhteen jatkon aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maa-
perän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella ei ole asemakaavaa. Vuokratut alueet sijaitsevat Konalassa
alueella, jolle tutkitaan Kehä 2:sen sijoittamista. Alueen käyttö laajenee
tulevaisuudessa teollisuuskäytöstä monipuolisemmaksi yritysalueeksi.

Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella
vuokrasopimuksen jatkamiselle viidellä vuodella ei ole estettä. Pidem-
pää vuokra-aikaa ei ole suositeltavaa tässä vaiheessa sopia.

Vuokrasopimuksen muuttaminen



15.12.2016

Määräalojen vuokrasopimusta tulisi muuttaa siten, että se päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2016 asemasta, jotta toiminta voi jatkua alueella siihen saakka, kunnes alueelle vahvistetaan uusi asemakaava ja alueen maankäytön edellyttämät muutostyöt käynnistyvät.

Vuokratun alueen vuosivuokraa ei ole aihetta tarkistaa tässä vaiheessa, koska hinta vastaa viime aikoina tehtyjä vuokrauksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



15.12.2016

§ 509

Venealanyrittäjille vuokrattujen teollisuustonttien ja määräalojen vuokrasopimusten muuttaminen (Lauttasaari, tontit 31129/10, 4, 3, 2 ja 8, määräala tilasta 91-414-1-276)

HEL 2016-012228 T 10 01 01 02

Veneentekijäntie 1 - 3, 5, 7,9 ja 11

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Maritim Ab:lle (y-tunnus 0111324-2) pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31129 tontin n:o 10 sekä sen edustalla olevan 411 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 1-3, yhteispinta-ala 10 795 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 19346, laskutustunnus T1131-51) 1.1.2017 alkaen liitteenä olevan kartan (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavasti:

1

Tontin ja määräalan uusi perusvuokra on 6 485 euroa entisen 6 476,25 asemasta sekä uusi vuosivuokra 123 609 euroa entisen 123 437,33 euron asemasta.

2

Vuokra-alueen uusi pinta-ala on 10 810 m² entisen 10 795 m²:n asemasta.

Pinta-ala jakautuu niin, että tontin 31129/10 pinta-ala on 10 384 m² ja määräalan kiinteistöstä 91-414-1-276 pinta-ala on 426 m².

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2035 asemasta.

4

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia maanvuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.7.1960. Sopimusten ajalta on peräisin nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttiä ei ole tätä sopimusta muuttaessa eikä aiemmin tutkittu.



15.12.2016

Vuokranantaja kuitenkin toteaa, että vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

5

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

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, pohjaveden tai sedimenttien pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti.

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

Mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän 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 velvolli-



suuksiaan, 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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

B

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Otto Brandt Ab:lle (y-tunnus 1514642-4) pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31129 tontin n:o 4 sekä sen edustalla olevan 317 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 5, yhteispinta-ala 5 709 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 21473, laskutustunnus T1131-64) 1.1.2017 alkaen liitteenä olevan kartan (Liite 2) mukaisesti sekä seuraavasti:

1

Tontin ja määräalan uusi perusvuokra on 3 449 euroa entisen 3 426 asemasta sekä uusi vuosivuokra 35 541 euroa entisen 35 299,56 euron asemasta.

2

Vuokra-alueen uusi pinta-ala on 5 748 m² entisen 5 709 m²:n asemasta.

Pinta-ala jakautuu niin, että tontin 31129/4 pinta-ala on 5 392 m² ja määräalan kiinteistöstä 91-414-1-276 pinta-ala on 356 m².



15.12.2016

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2035 asemasta.

4

Helsingin ympäristökeskus on antanut 8.3.2007 päätöksen ymk 2006-310, jonka mukaan tontin maaperä on kunnostettu nykyisen vuokrasopimuksen nro 21473 alkaessa. Tontille on jäänyt pilaantuneita maita.

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttiä ei ole tätä sopimusta muuttaessa tutkittu. Vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

5

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

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

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

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



15.12.2016

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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

C

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Marinepalvelu Oy:lle (y-tunnus 0858885-7) pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31129 tontin n:o 3 sekä sen edustalla olevan 822 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 7, yhteispinta-ala 5 527 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 23969, laskutustunnus T1131-76) 1.1.2017 alkaen liitteenä olevan kartan (Liite 3) mukaisesti sekä seuraavasti:

1

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia maanvuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.9.1971. Sopimusten ajalta on peräisin nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.



15.12.2016

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttiä ei ole tätä sopimusta muuttaessa eikä aiemmin tutkittu.

Vuokranantaja kuitenkin toteaa, että vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

2

Vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai sedimenttien pilaantumista tai jätteitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja vesialueen sedimenttien pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

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

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, pohjaveden tai sedimenttien pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti.

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



Mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän 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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

4

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

D

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Pencentra Oy:lle (y-tunnus 0930612-9) pienvenetelakkatoimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31129 tontin n:o 2 sekä sen edustalla olevan 530 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 9, yhteispinta-ala 4 891 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 19972, laskutustunnus T1131-53) 1.1.2017 alkaen liitteenä olevan kartan (Liite 4) mukaisesti sekä seuraavasti:

1



15.12.2016

Tontin ja määräalan uusi perusvuokra on 2 935 euroa entisen 2 879,21 asemasta sekä uusi vuosivuokra 55 944 euroa entisen 54 877,74 euron asemasta.

2

Vuokra-alueen uusi pinta-ala on 4 986 m² entisen 4 891 m²:n asemasta.

Pinta-ala jakautuu niin, että tontin 31129/2 pinta-ala on 4 361 m² ja määräalan kiinteistöstä 91-414-1-276 pinta-ala on 625 m².

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2035 asemasta.

4

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1975 (Sopimusnumero 13724). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttejä ei ole tätä sopimusta muuttaessa eikä aiemmin tutkittu.

Vuokranantaja kuitenkin toteaa, että vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

5

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

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,



15.12.2016

pohjaveden tai sedimenttien pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti.

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

Mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän 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 edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

E



15.12.2016

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Vestek Ab:lle (y-tunnus 0200861-2) ja J. Leeve Oy:lle (y-tunnus 2008434-4) pienvenetelakka-toimintaan ja muuhun veneilyyn liittyviin tarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31129 tontin n:o 8 sekä sen edustalla olevan 440 m²:n suuruisen laiturialueen (os. Veneentekijäntie 11, yhteispinta-ala 4 386 m²) vuokrasopimusta (sop.nro 19971, laskutustunnus T1131-52) 1.1.2017 alkaen liitteenä olevan kartan (Liite 5) mukaisesti sekä seuraavasti:

1

Tontin ja määräalan uusi perusvuokra on 2 616 euroa entisen 2 581,85 asemasta sekä uusi vuosivuokra 49 861 euroa entisen 49 210,06 euron asemasta.

2

Vuokra-alueen uusi pinta-ala on 4 444 m² entisen 4 386 m²:n asemasta.

Pinta-ala jakautuu niin, että tontin 31129/8 pinta-ala on 3 946 m² ja määräalan kiinteistöstä 91-414-1-276 pinta-ala on 498 m².

3

Vuokra-aika päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2035 asemasta.

4

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1960 (Sopimusnumero 7480). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttiä ei ole tätä sopimusta muuttaessa eikä aiemmin tutkittu.

Vuokranantaja kuitenkin toteaa, että vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanottu vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

5



15.12.2016

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

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, pohjaveden tai sedimenttien pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti.

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

Mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän 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.



15.12.2016

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisena kaupungin vapaassa hallinnassa.

6

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 1 | 31129-10 Liite 1 kartta |
| 2 | 31129-4 Liite 2 kartta |
| 3 | 31129-3 Liite 3 kartta |
| 4 | 31129-2 Liite 4 kartta |
| 5 | 31129-8 Liite 5 kartta |
| 6 | Matti raportti Veneentekijäntie 1_3 |
| 7 | Matti raportti Veneentekijäntie 5 |
| 8 | Matti raportti Veneentekijäntie 7 |
| 9 | Matti raportti Veneentekijäntie 9 |
| 10 | Matti raportti Veneentekijäntie 11 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Oy Maritim Ab

Oy Otto Brandt Ab

Marinepalvelu Oy

Pencentra Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 6

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 2

Liite 7

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 3

Liite 8

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-



15.12.2016

	takunta
	Liite 4
	Liite 9
J. Leeve Oy	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau- takunta
	Liite 5
	Liite 10
Oy Vestek Ab	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau- takunta
	Liite 5
	Liite 10
Kiinteistövirasto	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian vireille tulo

Lautasaaressa toimivat venealanyrittäjät ovat hakeneet yhteisellä hakemuksellaan heille vuokrattujen teollisuustonttien sekä niihin liittyvien laiturialueiden vuokrasopimuksille jatkoa.

Yrittäjät perustelevat hakemustaan sillä, että heille taattaisiin mahdollisimman pitkä vuokra-aika investointien ja liiketoimintojen kehittämisen toteutukseen.

Nykyiset vuokrasopimukset

Päätösehdotuksissa mainituille yrityksille on vuokrattu teollisuustontti sekä siihen liittyvä laiturialue vuosina 2020 tai 2035 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla. Tontti 31129/3 sekä siihen liittyvä laiturialue on vuokrattu 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.



15.12.2016

Tonttien tämän hetkiset vuokrasopimukset on uusittu 2000-luvun alussa ja niitä on muutettu sen jälkeen siten, että vuokra-aikaa on pidennetty aina viidellä vuodella vuokranmäärän pysyessä ennallaan.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Päätösehdotuksissa esitetty tontit kuuluvat voimassa olevan asemakaavan no 10194 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tonttien rakennusoikeudet on määritelty tonttitehokkuusluvalla $e=1,0$. Tonttien pinta-alasta saa käyttää enintään puolet rakentamiseen. Tonteille saa sijoittaa enintään 500 k-m² myymälätiloja.

Yhtiöt käyttävät vuokra-alueitaan venetelakka- ja huoltotoimintaan.

Kaupunginhallituksen hyväksymässä teollisuusalueiden kehittämissuunnitelmassa vuokra-alue kuuluu Vattuniemen teollisuusalueeseen, lähemmin venepalvelujen korttelialueeseen.

Yleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi.

Vuokrasopimuksien muuttaminen

Päätösehdotuksissa mainittujen tonttien ja määräalojen vuokrasopimuksia voitaisiin muuttaa siten, että ne päättyvät 31.12.2040. Samalla tarkistettaisiin vuokra-alueisiin liittyvien laiturialueiden pinta-alat.

Vuokrattujen alueiden perusvuosivuokria tarkistetaan mahdollisesti muuttuneiden pinta-alojen suhteessa.

Vuokralaisilla on tarkoitus saneerata olemassa olevaa rakennuskantaa ja suorittaa muita pidempiaikaisia investointeja toiminnan kehittämiseksi.

Esittelijän mielestä päätösehdotuksissa mainittujen tonttien ja määräalojen vuokrasopimukseen voitaisiin tehdä edellä esitetty muutokset, jotta voidaan mahdollistaa yritysten liiketoiminnan jatkuminen ja kehittäminen perinteisellä pienvenetelakka-alueella. Koska tonttien vuokrahinnat vastaavat edelleen alueen käypää tasoa, ei esittelijän mielestä tässä vaiheessa ole syytä tehdä muita vuokranmäärää koskevia muutoksia kuin mitä pinta-alan muutoksista saattaa johtua.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



15.12.2016

1	31129-10 Liite 1 kartta
2	31129-4 Liite 2 kartta
3	31129-3 Liite 3 kartta
4	31129-2 Liite 4 kartta
5	31129-8 Liite 5 kartta
6	Matti raportti Veneentekijäntie 1_3
7	Matti raportti Veneentekijäntie 5
8	Matti raportti Veneentekijäntie 7
9	Matti raportti Veneentekijäntie 9
10	Matti raportti Veneentekijäntie 11

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Oy Maritim Ab

Oy Otto Brandt Ab

Marinepalvelu Oy

Pencentra Oy

J. Leeve Oy

Oy Vestek Ab

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 6

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 2

Liite 7

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 3

Liite 8

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 4

Liite 9

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 5

Liite 10

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 5

Liite 10

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



15.12.2016

To/9

Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10



15.12.2016

§ 510

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2016-013390 T 10 01 01 00

Atlantinkatu, Länsisatamankatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosaan (Länsisatama) suunniteltuja Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskevan ja liitteenä nro 1 olevan 15.12.2016 päivätyn hakuohjeen "Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely" ja järjestää po. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksyttyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn sekä sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisäästeisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kilpailualueen sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



15.12.2016

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn tarkoitus on neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi.

Kilpailualueelle (palvelukortteleihin) haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle. Arjen hyvinvointia tukevien asuntoratkaisujen kehittäminen, asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen ja hankkeiden määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa. Kilpailualueen kokonaislaajuus on arviolta noin 30 000 - 40 000 k-m², josta erimuotoista asuinrakennusosuutta on arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Hakumenettelyn päätteeksi kiinteistölautakunnalle esitetään kilpailualueen varaamista parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle (konsortiolle), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös palveluiden ja/tai teknologioiden kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita.

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksyttyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

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



15.12.2016

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaresta alueen (jäljempänä ja edellä kilpailualue) kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden kokonaisuudelle (nk. palvelukorttelit). Edelleen varauspäättöksen mukaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella kilpailualue varataan yhdelle tai useammalle varauksensaajalle tai näiden muodostamalle konsortiolle vapaarahoitteiseen, hitas- tai välimuodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi.

Kilpailualueelle (palvelukortteleihin) haetaan toiminnoiltaan monimuotoista konseptia. Palvelukorttelien rakenne tulee suunnitella eri sukupolville, käyttäjäryhmille, korttelien asukkaille ja muille kaupunkilaisille. Kilpailualueen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) tulee olemaan arviolta noin 30 000 - 40 000 k-m², josta asumista tulee olemaan arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään päätöksen tarkoittaman ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään sen ehdoista sekä ratkaisemaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Hakumenettelyn tarkoitus ja järjestäjä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) tarkoitus on hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi. Kyseessä on ensisijaisesti nimenomaan konseptikilpailu, ei arkkitehtuurikilpailu.

Kiinteistölautakunta varaa kilpailualueen jäljempänä kuvatulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle, konsortiolle (varauksensaaja), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Kilpailualue varataan siten, että ensi vaiheessa neuvottelujen päätteeksi siitä tehdään varauspäättös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle (varauksensaaja). Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäättöstä tarkennetaan tonttikohtaisesti vastuullisten



15.12.2016

toteuttajatahojen, rahoitus- ja hallintamuotojen, tonttien luovutusmuotojen ja -ehtojen, tonttien toteutus- ja luovutusaikataulujen ja muiden kaupungin määääämien tarpeellisten ehtojen osalta kuitenkin niin, että varauspääätöksen perustana ovat hakuohjeessa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa asetetut ja ilmoitetut reunaehdot, ellei erikseen toisin sovita.

Hakumenettelyn pääkohdat ja tavoiteaikataulut

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla konseptisuunnitelmat kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00. Näin ollen toimivien yhteenliittymien muodostamiseen ja konseptisuunnitelmien laadintaan on haluttu varata riittävästi aikaa.

Neuvotteluihin valitaan 1 - 2 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttänyttä konseptisuunnitelmaa/sen esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota). Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa kilpailualueen hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää arviolta elo-lokakuussa 2017.

Kiinteistölautakunta päättäneen varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella kilpailualueen parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatineelle taholle (konsortiolle) arviolta marras-joulukuussa 2017.

Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan kaupungin ja valitun varauksensaajan yhteistyönä ns. kumppanuuskaavoituksena arviolta vuosien 2017 - 2019 aikana. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen tehtyä varauspääätöstä tarkennetaan edellä kuvatulla tavalla.

Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta vuoden 2019 aikana edellyttäen, ettei laadittavasta asemakaavan muutoksesta valiteta. Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus saattaa päätökseen arviolta vuoteen 2022 mennessä.

Kilpailualueen kuvaus ja asemakaavatiedot

Jätkäsaaren palvelukortteleiden kilpailualue sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Länsisataman kaupunginosassa rakennettavan Jätkäsaaren keskellä. Kilpailualueita rajaavat pohjoisessa kokoojakatuna Länsisatamankatu, idässä ja etelässä rakennettava Hyväntoivonpuisto ja lännes-



15.12.2016

sä kokoojakatuna Atlantinkatu. Kilpailualue on vapautunut satamatoiminnoilta asuin- ja muuta rakentamista varten ja palvelee tällä hetkellä aluerakentamiseen liittyvien väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana.

Tällä hetkellä kilpailualueella voimassa oleva asemakaava on tavarasatama-ajalta ja siten vanhentunut. Voimassa olevassa osayleiskaavassa kilpailualue on lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille varattavaa aluetta. Kilpailualueen rakentaminen ja palvelukortteleiden hankekokonaisuuden toteuttaminen edellyttää näin ollen asemakaavan muuttamista.

Kilpailualueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Kilpailualueen sijaintikartta on liitteenä 2.

Ilmoittautujien suunnittelutehtävän sisällöstä ja hakuohjeessa asetetuista reunaehdoista

Yleistä

Hakuohjeen ehdot asettavat lähtökohtaisesti sitovat konseptisuunnitelmien ja lopullisten projektisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat hakumenettelyn perustana. Seuraavissa kappaleissa käydään pääpiirteittäin läpi hakumenettelyn tärkeimpiä reunaehtoja.

Konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tulee laatia koko kilpailualueelle. Kilpailualueelle haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle. Arjen hyvinvointia tukevien asuntoratkaisujen kehittäminen, asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen ja hankkeiden määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa.

Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Vähäiset poikkeamiset heti jäljempänä mainituista sitovista lähtökohdista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asunto- tai palveluratkaisuja tai yleisesti suunniteltujen hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Hakuohjeen kohdassa 3.2 on tarkemmin nostettu esiin suunnittelua ohjaavia sitovia lähtökohtia ja tässä niistä esitellään periaatteellisesti tärkeimmät:

- Kilpailualueen ohjeellinen kokonaislaajuus on arviolta 30 000 - 40 000 k-m², josta erimuotoista asuinrakennusoikeutta on arviolta enintään noin 35 000 k-m². Tämän estämättä konseptisuunnitelmissa voidaan tutkia kokonaislaajuudeltaan suuremmankin hankekokonaisuuden toteuttamista edellyttäen, että hakuohjeen ehdot täyttyvät.



15.12.2016

- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien yhteenlaskestusta asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 %, sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon osuus noin 50 %, josta enintään noin 35 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus noin 20 %, josta noin puolet on toteutettava ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotantona.

- Kilpailualueelle on suunniteltava ja toteutettava Hyvääntoivonpuiston käyttäjiä palveleva julkinen asukaspuiston sisätila. Tilojen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston kanssa. Tilakeskus sitoutuu vuokraamaan mainitut tilat määräaikaisella huoneenvuokrasopimuksella omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan hakuohjeen kohdasta 4.3. tarkemmin ilmenevällä tavalla.

- Kilpailualueelle suunniteltavien kortteleiden tehokkuus ja kerroskorkeus noudattelee lähtökohdiltaan aiempaa Jätkäsaareen jo toteutunutta 6 - 8 kerroksista korttelirakennetta. Kilpailualueen pohjoisosaan voidaan tutkia muuta rakennetta korkeampaa 12 - 14 kerroksista rakentamista.

- Kilpailualueelle tulee sijoittaa moderneja päivittäistavarakaupan ja noutomyynnin palveluita tai elintarvikkeiden markkinapaikkoja sekä kahvila- ja/tai ravintolatoimintaa palvelemaan kilpailualueen asukkaita, Hyvääntoivonpuiston käyttäjiä sekä muita kaupunkilaisia.

Esittelijä toteaa, että asuinrakennusoikeuden hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta on keskusteltu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa ja mainittua jakaumaa voitaneen pitää tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon Jätkäsaareen jo toteutettujen ja varattujen asuntohankkeiden hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Edelleen esittelijä toteaa, että asukaspuiston sisätilan osalta mainitun tilan toteuttamiseen liittyvät ehdot vuokran määräytymisen periaatteineen ja tilaohjelmineen on käyty läpi yhdessä tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston kanssa.

Ilmoittautujilta edellytettävät konseptisuunnitelmat ja niiden sisältö sekä arviointi- ja valintakriteerit

Konseptisuunnitelmissa (ja lopullisissa projektisuunnitelmissa) on haki-
jan (konsortion) ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat
seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja va-
lintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti:



15.12.2016

1

Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

2

Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotitoiminta, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asuminen ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

3

Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

4

Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus:

5

Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

6

Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön:

7

Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Tältä



osin ilmoittautujien on myös huomioitava se, mitä hakuohjeen kohdassa 5.1 on sanottu.

8

Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteisen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Konseptisuunnitelmien tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (asetetuista tavoitteista). Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee esittää kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta edellä mainittuna aksonometrisenä esityksenä. Konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin.

Suunnitelmien arviointi ja ilmoittautujien valitseminen jatkoneuvotteluihin

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat) ja lopulliset projekti-suunnitelmat arvioi paremmuusjärjestykseen kaupungin asiantuntijoista koostuva poikkihallinnollinen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarviointin perusteella edellä mainitut ja jatkoneuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit.

Ensi vaiheessa arviointiryhmä valitsee hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella jatkoneuvotteluihin 1 - 2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttänyttä konseptisuunnitelman esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota). Konseptisuunnitelmista ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, hankkeiden toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa enää heikentää.

Jatkoneuvottelujen keskeiset tavoitteet

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat. Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saat-



15.12.2016

taa neuvotteluihin valittujen esittämät konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Lopullinen projektisuunnitelma sisältää muun ohella asemakaavoituksen pohjaksi laadittavan kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun ohella kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laadintaan ja sisältöön liittyviä kysymyksiä, tulevaan kaavoitusyhteistyöhön liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja muiden alueiden toteuttamiskatauluja, tulevien tonttien myynti- ja vuokraushintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen

Neuvottelujen päätteeksi valmistellaan ensi vaiheessa hakuohjeen mukaisesti kilpailualueen varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle. Arviointiryhmä valitsee näin ollen hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella yhden toteuttajan (konsortion), jota esitetään kilpailualueen varauksensaajaksi ja vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteuttajaksi.

Kilpailualueelle valitaan hakuohjeen mukaisesti siten ainoastaan yksi varauksensaaja (konsortio). Varauksensaaja olisi lisäksi velvollinen soveltuvien osin ja muun ohella noudattamaan hakuohjeen liitteenä olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja, hitas-asuntotuotannon osalta hitas-tontinvarausten ehtoja ja Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei erikseen toisin sovita.

Lopullisesti kilpailualueen varaamisesta päättää hakuohjeen mukaisesti arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksittain päättää, että kilpailualue jätetään kokonaan tai osittain varaamatta.

Kilpailualueen toteutuksen lähtökohdat ja periaatteet

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



Kilpailualueen/sille vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteuttamisen periaatteet

Kilpailualueen toteuttava konsortio olisi velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja luovutettavat asuinkerrostalo-, toimitila-, liike-, palvelu- ja muut mahdolliset tontit, näitä palvelevat kannenalaiset ja/tai maanpäälliset pysäköintilaitokset, autopaikkatontit ym. kokonaan valmiiksi haakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäästösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja (konsortio) olisi myös velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Edelleen toteuttaja olisi velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Kilpailualueen toteuttava konsortio vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista kilpailualueelle muodostettavien tonttien ym. toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutuksen periaatteet

Sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä ne käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Po. tonttien/vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, joka perustuu hankittuun ulkopuoliseen asiantuntija-arvioon.

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien vähimmäishinta on 1 200 euroa/k-m². Myytäville asuntotonteille toteutettavien ns. kivijalkaliike, -toimisto, -ravintola, -työ, -päiväkotit tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden vähimmäishinta on 525 euroa/k-m².

Välimuodon asuntotuotantona (hitas-asuntotuotanto ja asumisoikeustuotanto) ja valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotanto) toteutettavat tontit on tarkoitettu vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sään-



15.12.2016

telyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Mainittujen tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien rakennusoikeuksien vähimmäishinnat ovat seuraavat: Päivittäistavara-kaupan ja sen yhteydessä sijaitsevien liiketilojen rakennusoikeus 470 euroa/k-m², hotellirakennusoikeus 525 euroa/k-m² ja toimistorakennusoikeus 570 euroa/k-m². Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien luovutusmuodot on tarkoitus sopia neuvottelujen kuluessa.

Edellä esitetyt hinnat perustuvat kiinteistöviraston hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon. Arvio on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa. Po. hinta-arvioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon ja esitettyyn suunnitteluratkaisuun perustuen niin, että lopulliset hinnat on sovittuna ennen kilpailun ratkaisemista eli varauspäätöksen tekemistä. Edellä mainittuja eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien kauppahintoja tarkistetaan 1.1.2019 alkaen niiden nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Alustavat maaperä- ja rakennettavuustiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan kilpailualueen maaperä on pilaantunut aikaisemman käytön ja täyttötöiden seurauksena. Pilaantunut maaperä on tarkoitus kunnostaa rakentamisen yhteydessä.

Kilpailualueesta on 9.11.2016 tehty kiinteistöviraston geoteknisen osaston toimesta geotekninen rakennettavuusselvitys. Po. selvityksen mukaan kilpailualue on pääosin mereen maata läjittämällä rakennettua täyttöaluetta. Mainitun selvityksen perusteella kilpailualueelle rakennettavat rakennukset ja pihakansi perustetaan paaluilla, pääosin porattavilla teräsputkipaaluilla.

Hakumenettelyn suuntaaminen sekä menettelyyn osallistumisen edellytykset

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tulee olla vähintään 3 selkeästi toisistaan riippumatonta ja itseinäistä rakennusliikettä ja/tai rakennuttajaa. Tämän lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös palveluiden ja/tai teknologioi-



15.12.2016

den kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita, jolloin konsortion osapuolten lopullinen lukumäärä on suuntaa-antavasti 6-8. Lisäksi konsortiossa tulisi olla mukana yritys, joka pystyy toteuttamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuuden Ara:n ohjeistusten mukaisesti.

Konsortiolla (ilmoittautujalla) tulee lisäksi olla arviointihetkellä käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 30 000 - 40 000 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kilpailualueen sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Länsisatamaprojekti

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1



15.12.2016

§ 511

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin ulkoonomistamien kiinteistöjen luovutusten valmisteluohjeeksi

HEL 2016-012428 T 10 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämisspäälikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaupungin ulkoonomistamien kiinteistöjen alla olevan luovutusten valmisteluohjeen hyväksymistä.

Kiinteistöjen korijako

Kiinteistöt on niiden käyttötarpeen ja luovutusten jatkovalmistelun pohjalta jaettu seuraaviin koreihin liitteestä 1 ja karttaliitteistä 2 - 4 tarkemmin ilmenevällä tavalla:

- Oma käyttö; Kaupungin omaan toimintaansa tarvitsemat kiinteistöt. Kiinteistöt vuokrataan käyttäjätahoille.
- Kehitettävät; Kiinteistöt, joiden kaavallinen kehittämispotentiaali tulee selvittää ennen myyntivalmisteluja. Mikäli kehittämiseen ryhdytään, myyntikohteina ovat kaavallisesti loppuun jalostetut kiinteistöyksiköt. Kiinteistöjä tai niiden osia voidaan kuitenkin käyttää maankäytösopimuskorvausten maksuvälineinä tai vaihtomaana kaupungin kannalta tarpeellisen maan hankkimiseksi. Kiinteistöt, joiden osalta kehittämispotentiaali osoittautuu vähäiseksi siirtyvät Myytävät -koriin.
- Myytävät; Kaupungin oman toiminnan kannalta tarpeettomat kiinteistöt, jotka ovat kaavallisesti loppuun jalostetut tai joiden kaavallinen kehittämispotentiaali lähivuosikymmeninä on vähäinen. Kiinteistöt myydään.



15.12.2016

- Virkistyskäyttöön myytävät; Yleistä virkistyskäyttöä palvelevat kiinteistöt, joiden palvelu-/käyttöaste on matala ja joiden kehittämiseen ja ylläpitoon on riittänyt vain niukasti resursseja. Kiinteistöt myydään virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi vain virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille.

Luovutusperiaatteet

- Omaan käyttöön jäävät kiinteistöt vuokrataan tonttiosaston toimesta käyttäjätahoille kaupungin sisäisenä vuokrauksena. Rakennettujen kiinteistöjen osalta tonttiosasto vuokraa maat tilakeskukselle, joka vuokraa rakennukset maineen loppukäyttäjille. Oman käytön loppuessa tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan siirtämään kiinteistö sen luonteen kannalta sopivaan koriin jatkovalmisteltavaksi.
- Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään voimassa olevien delegointisäännösten mukaisesti.
- Kehitettävien kiinteistöjen kaavakehitys tehdään yhdessä asianomaisen kunnan kanssa. Työ tehdään pääosin yhteistyössä valittavien konsulttien ja/tai kumppanien kanssa. Kumppanuuskaavoituksen kumppanivalinta sekä yhteistyö- ja maanmyyntiehdot päätetään (suunnittelu)varauspäätöksessä.
- Myytävät kiinteistöt myydään parhaimman (netto)myyntihinnan saamiseksi niiden ominaisuuksiin parhaiten sopivin myyntitavoin. Kyseen voivat muun muassa tulla tarjouskilpailut jatkoneuvottelukierroksiin, välitysliikkeiden käyttö, omatoiminen yleinen tai kohdennettu myynti sekä suoramyynti. Laajempia kiinteistökokonaisuuksia myytäessä käydään aina myyntineuvotteluja myös kiinteistön sijaintikunnan kanssa. Vuokrattuja kiinteistöjä tai sen osia tarjotaan vuokralaisille, milloin se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.
- Kiinteistöt myydään virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi vain virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille, joita ovat muun muassa valtio, sijaintikunnat ja erinäiset julkiset tai yksityisluonteiset yhteisöt.

Tiivistelmä

Esitys pohjautuu Kaupunginhallituksen 16.6.2014 § 714 tekemään päätökseen vuosien 2014 - 2018 maanmyynnin edistämisen periaatteista. Päätöksen mukaan kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan sellaisesta ulkokunnissa sijaitsevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.



15.12.2016

Kaupunki omistaa ulkokunnissa noin 5 700 ha maata ja noin 3 400 ha vesialueita. Lähes kaikki kiinteistöomaisuus sijaitsee Uudellamaalla (99,7 %). Eniten maata Helsinki omistaa Espoossa (noin 2 200 ha) ja Vihdissä (noin 1 500 ha). Vuonna 2016 kaupunki maksaa ulkokuntien maistaan yhteensä noin 430 000 euroa kiinteistöveroja. Kahtena viime vuonna kaupunki on myynyt ulkokunnista yhteensä runsaat 110 ha (3,4 milj. euroa).

Kaupungin omaan käyttöön jää noin 2 200 ha, kehitettäviä kiinteistöjä on noin 600 ha, suoraan myytäviä noin 1 200 ha ja virkistyskäyttöön myytäviä noin 1 700 ha.

Myytävien kiinteistöjen luonteiden, kohteiden suuren määrän ja osittain varsin suppean ostajakunnan vuoksi, käypään hintatasoon pyrkivä myyntityö tulee kestävänsä pitkään. Kehitettävien kiinteistöjen kaavoitus- ja myyntiprosessi kestää parhaimmillaankin 5-10 vuotta ja osalla alueista prosessin aloittaminenkin saattaa olla ajankohtaista vasta runsaan 10 vuoden päästä. Kaupungilla on myös Espoossa varsin paljon kysynnältään suhdanneherkkää toimitilarakennusoikeutta, jonka kysyntä nykymarkkinoilla on ollut melko vähäinen.

Esittelijän perustelut

Kaupungin omistus ulkokunnissa

Kaupunki omistaa ulkokunnissa noin 5 700 ha maata ja noin 3 400 ha vesialueita. Lähes kaikki kiinteistöomaisuus sijaitsee Uudellamaalla (99,7 %). Eniten maata Helsinki omistaa Espoossa (noin 2 200 ha) ja Vihdissä (noin 1 500 ha). Vuonna 2016 kaupunki maksaa ulkokuntien maistaan yhteensä noin 430 000 euroa kiinteistöveroja.

Kaupungin arvokkaimmat ja kehittämispotentiaaliltaan suurimmat maat sijaitsevat Espoossa. Näiden maiden kiinteistövero, noin 300 000 euroa muodostaakin vuonna 2016 yhteensä noin 70 % ulkokuntiin maksettavista kiinteistöveroista.

Kaupunki myi ulkokuntaomistuksistaan vuonna 2015 yhteensä noin 90 ha (2,3 milj. euroa). Tänä vuonna on lokakuun loppuun mennessä myyty noin 22 ha (1,1 milj. euroa).

Kiinteistöjen korijako

Kiinteistökokonaisuuksia on niiden käyttötarpeen ja luovutusten jatkovalmistelun pohjalta jaettu koreihin liitteestä 1 ilmenevällä tavalla. Uudenmaan korijakokartta on liitteessä 2 ja liitteissä 3 - 4 on karttoja kiinteistökokonaisuuksista, joiden alueita on osoitettu eri koreihin. Korialue-



15.12.2016

rajaukset ovat likimääräiset ja tarkentuvat yhteistyössä kaupungin käyttäjien ja ostajien kanssa myyntineuvotteluvaiheessa.

Omaan käyttöön jäävät maat

Kaupungin omaan käyttöön jää yhteensä noin 2 230 ha maata. Tarvitavat maat on kartoitettu nykyisten käyttäjien kanssa. Samalla on tarkistettu toiminnan aluetarvetta ja luovuttu vähäisen käytön reuna-alueista.

Kaikki merellisen virkistysalueet sekä suurten virkistysalueiden rakennetut ydinalueet jäävät kaupungin omaan käyttöön. Sosiaali- ja terveystieteiden yksiköt jatkavat myös, lukuun ottamatta Kirkkonummen Killinmäen hoitolaitosta, joka on päätetty lakkauttaa. Myös Nuorisosiainkeskuksen leirisaari, Bengtsår jatkaa toimintaansa.

Kehitettävät maat

Kehitettäviä maita on tunnistettu yhteensä noin 570 ha.

Kehittämismahdollisuuksien kaavallisia todennäköisyyksiä, arvonnousumahdollisuuksia ja aikatauluja on arvioitava ennen maiden myyntiä. Kun kaavalliseen kehittämiseen ryhdytään, kaavoitettavat tontit myydään kaavan valmistuttua. Maita tai niiden osia voi kuitenkin käyttää maankäyttökorvausten maksamiseen tai vaihtomaana kaupungin kannalta tarpeellisen tai kehittämiskelpoisemman maan hankkimiseksi. Kiinteistöt, joiden kaavalliset todennäköisyydet osoittautuvat heikoiksi, arvonnousut pieniksi panostustarpeeseen nähden ja/tai kehittämisaikataulut hyvin pitkiksi siirtyvät Myytävät -koriin.

Myytävät maat

Myyttäviä maita on yhteensä noin 1 170 ha. Kyseessä on kaavoitettuja tontteja, HSY:lle vuokrattuja vesihuoltoalueita sekä maatalous- ja muita alueita, joiden kaavallinen kehittämispotentiaali jää vähäiseksi.

Arvokkaimmat tontit ovat toimitilatontteja Etelä-Espoossa (noin 75 000 k-m²), joiden kysyntä viime vuosien heikossa suhdannetilanteessa valitettavasti on ollut vähäinen.

Virkistyskäyttöön myytävät maat

Yleistä virkistyskäyttöä palvelevia, alhaisen palvelu/käyttöasteen kiinteistöjä on tunnistettu yhteensä noin 1 720 ha. Näiden alueiden virkistyskäytön kehittämiseen ja ylläpitoon on ollut saatavissa kaupungin resursseja hyvin niukasti. Pääosa kiinteistöistä rajautuvat Nuuksion kansallispuistoon tai sijaitsevat sen läheisyydessä. Lisäksi Hangon Bengtsåriissa sijaitsee yleiseen virkistykseen kaavoitettuja saaria.



15.12.2016

Näiden kiinteistöjen virkistyskäytön jatkumisen mahdollistamiseksi ne esitetään myytäväksi vain yleistä virkistyskäyttöä kehittäville ja ylläpitäville tahoille.

Luovutusperiaatteet

Omaan käyttöön jäävät kiinteistöt vuokrataan kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta käyttäjätahoille kaupungin sisäisenä vuokrauksena. Rakennettujen kiinteistöjen osalta tonttiosasto vuokraa maat kiinteistöviraston tilakeskukselle, joka vuokraa rakennukset maineen loppukäyttäjille. Oman käytön loppuessa esitetään, että kiinteistö siirretään sen luonteen kannalta sopivaan koriin jatkovalmisteltavaksi kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä.

Tämä valmisteluohje ei ole päätös kiinteistömyynnistä, vaan kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään erikseen voimassa olevien delegointisäännösten mukaisesti.

Kehitettävien kiinteistöjen kaavakehitys kaupungin omana työnä vaatisi runsaasti resursseja ilman onnistumistakeita. Työ esitetään siksi tehtäväksi yhdessä asianomaisen kunnan sekä valittavien konsulttien ja/tai kumppanien kanssa. Kumppanuuskaavoituksen kumppanivalinta sekä yhteistyö- ja maanmyyntiehdot esitetään nykykäytäntöjen mukaisesti päätettäväksi suunnitteluvarausten yhteydessä.

Myytävät kiinteistöt poikkeavat sijaintinsa, luonteensa ja arvonsa puolesta merkittävästi toisistaan. Parhaimman nettomyyntihinnan saaminen edellyttää siksi kiinteistöjen luonteisiin ja markkinoihin sopivat, toisistaan poikkeavat myyntitavat. Myyntitapoina kyseeseen voivat muun muassa tulla tarjouskilpailut jatkoneuvottelukierroksineen, välitysliikkeiden käyttö, omatoiminen yleinen tai kohdennettu myynti sekä suoramyynti.

Laajempia kiinteistökokonaisuuksia tarjotaan aina myös sijaintikunnalle. Vuokrattuja kiinteistöjä tai sen osia tarjotaan vuokralaisille, kun se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.

Virkistyskäyttöön myytävien kiinteistöjen ostajapotentialiaali on suppea. Kyseeseen voinevat lähinnä tulla valtio, sijaintikunnat ja erinäiset julkiset tai yksityisluonteiset yhteisöt. Pienemmissä kohteissa kyseeseen voisi tulla myös virkistys- ja/tai vierasvenesatamapalveluja tarjoava taho.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



15.12.2016

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luovutussuunnitelma
- 2 Luovutusten valmisteluohjeen yleiskartta, Uusimaa
- 3 Luovutusten valmisteluohjeen Kohdekarttoja Espoo ja Vihti
- 4 Luovutusten valmisteluohjeen Kohdekarttoja Hanko-Hyvinkää-Lohja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto



§ 512

Suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oyj:lle Espoon Perkaalla (Vermonsolmun ja Vänrikinsolmun asemakaava-alueet)

HEL 2015-013117 T 10 01 01 00

Tarvaspääntie, Tarvonsalmenkatu, Vermontie

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle varatun Espoon kaupungin 51. kaupunginosan (Leppävaara) kaakkoisosassa sijaitsevan, liitteestä nro 2 ilmenevän ns. Vermonsolmun toimitila-alueen varausaikaa 31.12.2017 asti entisin ehdoin.

(L1-2-00-2-R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---------------|
| 1 | Varaushakemus |
| 2 | Kartat |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

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



15.12.2016

Kaupunginhallitus päätti 8.10.2007 (1278 §) varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Helsingin kaupungin omistuksessa olleen osan ns. Vermonsolmun toimitila-alueesta kaavoittamista, toimitilarakentamisen valmistelua sekä alueen markkinointia varten. Kiinteistölautakunta jatkoi 10.12.2015 (§ 600) varausta 31.12.2016 asti.

Varaushakemus

SRV-Yhtiöt Oyj pyytää liitteenä nro 1 olevalla hakemuksellaan varaustaan jatkamista vuoden 2017 loppuun asti.

Hanketilanne

Hakija on aloittanut Vermonsolmun alueen toimistorakentamisen korttelissa nro 51340, sen varausalueen ulkopuolella olevassa itäosassa. Kesällä 2013 kokonaisuudessaan valmistunut Derby Business Park:n ensimmäinen vaihe koostuu noin 20 000 k-m²:n toimitiloista ja noin 6 000 brm²:n pysäköintilaitoksesta.

Laskusuhdanteiden vuoksi heikentyneiden toimitilamarkkinoiden vuoksi jatkovaiheiden toteuttaminen on viivästynyt.

Osa varausalueesta on edelleen kaavoittamatta. Ns. Vänrikinsolmun asemakaava-alueen kaavoitus alkanee vuonna 2017.

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua toimitilarakentamisen valmistelua ja alueen jatkomarkkinointia sekä keskeneräisen Vänrikinsolmun asemakaavoitusprosessin vaatimaa suunnittelua varten. Myös toimitilamarkkinoiden heikko markkinatilanne puoltaa varauksen jatkamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Kartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote
Hakija

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



15.12.2016

§ 513

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi GoK Oy:n ja Spoki Oy:n kanssa liittyen Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12313 sekä päätös hankealueen perustamisesta

HEL 2016-013407 T 10 01 00

Kuninkaantammi, Kuninkaantammenrinne

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33315 tontin 3 omistajan GoK Oy:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus ja esisopimus ja kiinteistön 91-402-4-19 omistajan Spoki Oy:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus ja esisopimus sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA133-8, MA133-9)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että vuoden 2017 talousarvion tililtä 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi) osoitettaisiin lautakunnan käyttöön maankäytötkorvauksena kaupungille luovutettavien maa-alueiden hankintaan tarvittava yhteensä 1 369 000 euron kirjanpidollinen määräraha ja virkistysalueen osan ostoon 223 650 euron ostomääräraha.

C

Kiinteistölautakunta päätti perustaa Kuninkaantammen osayleiskaava (kvsto 4.6.2008) -nimisen hankealueen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 kartta

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



15.12.2016

- | | |
|---|---|
| 2 | Sopimusluonnos GoK Oy |
| 3 | Sopimusluonnos Spoki Oy |
| 4 | Kartta alueluovutuksista/GoK Oy |
| 5 | Kartta alueluovutuksista/Spoki Oy |
| 6 | Hankealue/Kuninkaantammen osayleiskaava |

Muutoksenhaku

- | | |
|----------------|--|
| Kohdista A - B | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |
| Kohdasta C | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta |

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuolet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Kv

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kuninkaantammen uuden asuinalueen länsiosaan suunnitellaan asuntokorttelit noin 900 asukkaalle sekä lähivirkistysaluetta. Pääosa nykyisestä teollisuustontista ja osa virkistysalueesta muutetaan kerrostalontonteiksi ja kaduksi, muu osa säilyy virkistysalueena.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityisille maanomistajille merkittävää hyötyä, ja maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajien kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimukset, joissa he sitoutuvat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa.



15.12.2016

Maankäyttökorvaukset maksetaan rahana sekä luovuttamalla kaava-muutoksen toteuttamiseksi tehtävien aluejärjestelyjen yhteydessä kaupungin omistukseen korvausten arvosta maa-alueita sekä alueita kaavamuutosalueen ulkopuolelta.

Lisäksi maanomistajat luovuttavat kaupungille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti korvauksetta yleisiä alueita yhteensä noin 1,1 miljoonan euron arvosta.

Kaava-alue muodostaa osan perustettavasta Kuninkaantammen osayleiskaava -nimisestä hankealueesta.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1989 vahvistunut asemakaava nro 9360 sekä vuonna 1992 vahvistunut nimenmuutoskaava nro 10069. Kaava-alueen rakentamaton tontti 33315/3 kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin rakennusoikeus on 17 870 k-m². Kiinteistön 91-402-4-19 osa (60 880 m²) on lähivirkistysaluetta (VL).

Kaava-alueen yksityisiä maanomistajia ovat GoK Oy ja Spoki Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 9.4.2014 päivätyn ja 12.1.2016 tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313, joka mahdollistaa kahden kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Uutta asuntokerrosalaa syntyy alueelle 36 500 k-m².

Muutoksessa teollisuustontista 33315/3 sekä kiinteistöstä 91-402-4-19 muodostunut lähivirkistysalue muutetaan asuntokortteliksi (AK) ja puistoksi (VP). Alueelle johdetaan myös uusi tonttikatu.

Kiinteistölautakunta on antanut kaavamuutosehdotuksesta lausunnon 31.3.2015 (160 §).

Alueiden arvo nousee

Asemakaavan muutoksen seurauksena alueiden arvo nousee merkittävästi, joten maanomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteinä nro 2 ja nro 3 olevat sopimukset ja esisopimukset.



Sopimukset ja esisopimukset

Tontin 33315/3 omistajan GoK Oy:n kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 440 000 euroa. Rahakorvauksen lisäksi yhtiö luovuttaa korvauksetta kaupungille yleisiä alueita yhteensä 12 509 m².

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ostaa yhtiöltä lähi- ja virkistysaluetta yhteensä 2 982 m² ostohintaan 223 650 euroa, jonka kaupunki maksaa tontinomistajalle siten, että maankäyttösopimuksen rahakorvausta vähennetään ostohinnan määrällä.

Kaavamuutosalueen kiinteistön 91-402-4-19 osan omistajan Spoki Oy:n kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1 369 000 euroa sekä luovuttamaan korvauksetta kaupungille yleisiä alueita yhteensä noin 12 038 m². Yhtiö suorittaa rahakorvauksen kaupungille luovuttamalla korvauksen arvosta kaupungin omistukseen virkistysalueita sekä katu- ja pysäköintialueisiin yhteensä 67 115 m².

Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi on Gok Oy:n ja Spoki Oy:n kanssa on sovittu, että yhtiöt sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 20% maalleen kaavoitetusta asuinrakennusoikeudesta valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asunto-tuotantona.

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty yhteistyössä Kuninkaantammen alueprojektin kanssa laaditut kaavamuutoksen toteutusta koskevat lisäehdot ja maankäyttösopimuksia koskevat tavanomaiset ehdot.

Esittelijä katsoo, että neuvotellut maankäyttösopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Kaupungin on perusteltua hankkia omistukseensa neuvoteltujen luovutusten mukaiset virkistys-, katu- ja muut yleiset alueet. Alueiden hankkiminen kaupungille mahdollistaa kaavan mukaisten virkistystoimintojen kehittämisen sekä Kuninkaantammen asuinalueen rakentumisen. Rakennettujen katualueiden hankkiminen kaupungille on perusteltua kiinteistörekisterin selvyiden ja luotettavuuden vuoksi.

Määrärahaesitys



15.12.2016

Kaupungille maankäyttökorvauksena luovutettavien maa-alueiden hankinnalle ja kaavan toteuttamisen vuoksi tehtäville ostoille tulisi kiinteistölautakunnalle osoittaa niitä vastaavat ns. tekniset määrärahat.

Hankealueen perustaminen

Kuninkaantammen osayleiskaava-alueesta muodostetaan liitteenä nro 6 olevan karttarajauksen mukainen Kuninkaantammen osayleiskaava -niminen hankealue.

Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäyttösopimusten soveltamisohjeen mukaisesti tällaisella hankealueella kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaista maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 kartta
- 2 Sopimusluonnos GoK Oy
- 3 Sopimusluonnos Spoki Oy
- 4 Kartta alueluovutuksista/GoK Oy
- 5 Kartta alueluovutuksista/Spoki Oy
- 6 Hankealue/Kuninkaantammen osayleiskaava

Muutoksenhaku

Kohdista A-B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kohdasta C Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuolet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-



15.12.2016

Kv

takunta

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



15.12.2016

§ 514

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Suomen Lähetysseura ry:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12408 (tontti 91-7-452-19)

HEL 2016-013406 T 10 01 00

Ullanlinna, Tähtitorninkatu 16 - 18

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tontin 19 omistajan Suomen Lähetysseura ry:n kanssa liitteen nro 2 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA107-5)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 kartta
- 2 Sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuoli

Kv

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Ullanlinnan Tähtitorninkatu 16 - 18 sijaitsevalle tontille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, joka mahdollistaa nykyisten kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen tontin muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa Suomen Lähetysseura ry:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tontinomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa omistaja suorittaa kaupungille 903 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja maanomistus

Muutosalueen tontti sijaitsee Tähtitorninkadun varressa, Kirurgisen sairaalan ja Tähtitorninvuoren puiston takana.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 7948 (vahvistettu 22.10.1982), jonka mukaan tontti kuuluu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK).

Tontilla sijaitsee kaksi arkkitehti Karl August Wreden suunnittelemaa rakennusta, jotka kuuluvat Ullanlinnan ja Kaivopuiston rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaisiin alueisiin. Ensimmäinen rakennus on valmistunut vuonna 1900 (Tähtitorninkatu 18) ja toinen rakennus (Tähtitorninkatu 16) vuonna 1906. Molemmat rakennukset on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaina kaavamerkinnällä So.

Tontin omistaa Suomen Lähetysseura.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12408

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontilla sijaitseva toimistorakennus asutuskäyttöön siten, että nykyinen kirkkosali säilyy ennallaan nykyisessä käytössä. Muutoksessa määritellään myös rakennuksia koskevat suojelumääräykset.

Muutoksessa YK-tontista 91-7-452-19 muodostetaan kaksi uutta tonttia 91-7-452-20 ja -21, jotka on merkitty kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), johon saa sijoittaa asumista kolmeen kerrokseen ja ullakolle. Tämän lisäksi nykyinen kirkkosali Tähtitorninkatu 18:n



15.12.2016

puolella toisessa kerroksessa tulee säilyttää seurakunnallisessa toiminnassa.

Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 630 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 3 920 k-m² ja kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten rakennusala on 710 k-m².

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 2 oleva sopimusehdotus.

Sopimuksen mukaan tontinomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 903 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 kartta
- 2 Sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Sopimusosapuoli

Kv

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



15.12.2016

§ 515

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kaarin Taipaleen toivomusponnosta, joka koskee tontinluovutusehtojen hyödyntämistä ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamisessa

HEL 2016-007921 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Uuden AM-ohjelman mukaisena tavoitteena on rakentaa Helsinkiin 6 000 asuntoa vuosittain. Kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle rakennettavien asuntojen osuus tästä on 4 320 asuntoa. Edellisen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (2012) mukainen kokonaistavoite oli 5 000 asuntoa vuodessa. Tämä tavoite nostettiin 5 500 asuntoon vuonna 2013.

2000-luvulla asuntotuotannon määrä on ollut laskusuuntaista aina vuoden 2010 asti, jonka jälkeen rakentaminen on kääntynyt nousuun. Tuotantotavoitemäärissä on näin ollen jääty jo lähtökohtaisesti jälkeen, vaikka muun muassa uusien projektialueiden myötä asuntotuotanto onkin piristynyt. Vuosina 2012 - 2015 on kokonaistuotantotavoitteesta toteutunut jo noin 84 % (valmistuneet asunnot). Tästä määrästä on ollut valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 13 % ja välimuodon asuntoja noin 27 %.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto ja välimuodon asuntotuotanto

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on uuden AM-ohjelman mukaisella 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna 1 500 ara-vuokra-asuntoa (25 %) ja 1 800 välimuodon asuntoa (30 %). Edeltävien vuosien vastaavat tavoitteet ovat olleet 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (1 100 asuntoa) ja 40 % välimuodon asuntoja (2 200 asuntoa).

Kaupunki varaa vuosittain suuren määrän asuntotontteja erilaisia asuntohankkeita varten. Jo nykyisin hankkeiden hallinta- ja rahoitusmuotoa ohjataan haluttuun suuntaan tontinluovutusehtojen avulla. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista onkin jääty jälkeen.

Kaupungin luovuttamalle maalle toteutuu valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja välimuodon tuotantoa siis varsin hyvin. Sen sijaan yksi-



tyiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti, mikä on vaikeuttanut asetettujen tavoitteiden saavuttamista koko kaupungin tasolla. Jotta kokonaistavoitteisiin päästäisiin, tulee huolehtia siitä, että myös valtion ja yksityisessä omistuksessa olevalle maalle toteutettava asuntotuotanto noudattelee ainakin kohtuullisesti asetettuja tavoitteita. Edelleen kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttäisi todennäköisesti kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossain määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakautumaa. Erityisesti valtion tukemaan tuotantoon soveltuvia tontteja on kuitenkin kaupungin mailla vain rajallisesti tarjolla ja säännellyn asuntotuotannon keskittäminen voimakkaasti kaupungin maalle voisi johtaa kaupungin omistamien alueiden osalta yksipuolistavaan asuntokantaan.

Edellä mainittujen haasteiden ratkaisemisen kannalta myönteisenä kehityksenä on pidettävä kesällä 2016 neuvotellun MAL-sopimuksen linjasta, jonka mukaan valtio vaikuttaa omistajaohjauksessaan siihen, että valtion tarpeista vapautuvat, asuntorakentamiseen soveltuvat alueet luovutetaan kohtuuhintaisesti ensisijaisesti kunnille ja toissijaisesti muulle alueen lopulliselle omistajalle. Lisäksi MAL-sopimuksen mukaan valtio myötävaikuttaa tontinluovutuksen keinoin valtio-omisteiselle A-Kruunulle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen. A-Kruunu rakennuttaa omistukseensa pitkän korkotuen ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla.

Kiinteistötoimi pyrkii varmistamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteutumisen yksityisellä maalla maankäytösopimusten avulla silloin kun se on mahdollista. Käytännössä tämä tulee kyseeseen kuitenkin vain kaavoitettaessa laajempia yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Pienten yksittäisten tonttien osalta tätä edellytystä on vaikea asettaa, koska hankkeet eivät useinkaan ole luontevasti jaettavissa kovan rahan tuotantoon ja säänneltyyn asuntotuotantoon. Pienissä kohteissa tämä voisi myös merkittävästi alentaa yksityisen maanomistajan halua edistää kaavamuutosta ja näin tällä voisi olla negatiivinen vaikutus kaupungin kokonaisasuntotuotantomääriin.

Kaupungin vuokraamien yritystonttien käyttötarkoituksen muutokset asumiseen ovat lisääntyneet viime vuosina. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutoksen lisäksi olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista/uusien sopimusten tekemistä. Näiden hankkeiden osalta tulevan asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma päätetään jo nykyisellään etukäteen erikseen kaupunginhallituksen varauspäätöksellä. Näissäkin tilanteissa törmätään usein samoihin haasteisiin kuin maankäytösopimusten osalta edellä todettiin. Lisäksi valtion tukeman tuotannon osalta voi haasteeksi muodostua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n linjaus, jonka mukaan se ei salli ns. neuvottelu-urakoita kaupunkien luovuttamilla tonteilla. Koska tällaisten käyttötar-



15.12.2016

koitusmuutokseen tähtäävien hankkeiden aloitteentekijänä ja toteuttajana toimii yleensä kuitenkin rakennusliike, joka ei useinkaan voi toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, tulee osa hankkeesta antaa rakennusliikkeestä erilliselle valtion tukemaa tuotantoa toteuttavalle toimijalle, joka kilpailuttaa hankkeen urakat. Mikäli kyseessä on kuitenkin esim. pysäköintiratkaisujen vuoksi rakennusteknisesti ja/tai juridis-hallinnollisesti vaativa kohde, tämä saattaa rakennustöitä suorittavien toimijoiden määrän lisääntyessä vaikeuttaa ja hidastaa hankkeen toteutusta ja näin heikentää hankkeessa aloitteellisen toimijan kiinnostusta hankkeen edistämiseen.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tämä vastaa noin 35 % kaikista kaupungin maalle toteutettavista asunnoista. Rakennuttamisesta vastaa asuntotuotantotoimisto (Att). Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa. Siten Att:n osuus ara- ja välimuodon asuntotuotantotavoitteista on huomattava, ja Att:n onnistumisella omissa hankkeissaan on erittäin merkittävä rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon kokonaismäärien toteutumisen kannalta. Mikäli Att ei pääse määrällisiin tuotantotavoitteisiinsa, kohtuuhintaiselle asumiselle asetettuja tavoitteita on erittäin vaikea saavuttaa. Att:n tuotantotavoitteiden varmistamiseksi tulee huolehtia riittävästä tonttivarannosta. Viime vuosina onkin Att:lle varattujen tonttien määrään ja rakentamiskelpoisuuteen kiinnitetty erityistä huomiota.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Taipale Kaarin, toivomusponsi 2, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus



Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään AM-ohjelman ja sen myötä kohdassa (75) mainitun seuraavan selvityскеhotuksen ”Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä, miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi” kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään myös, miten tontinluovutusehtoja voidaan hyödyntää kyseisten tavoitteiden saavuttamiseksi. (Kaarin Taipale)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.12.2016 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Taipale Kaarin, toivomusponsi 2, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 516

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien myyminen hintatarkilpailun perusteella (Myllypuro, tontit 45573/11 - 15)

HEL 2016-013452 T 10 01 01 01

Valssimyllynkatu 11, 13, 15, 17 ja 19

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti myydä Jealha Oy:lle (y-tunnus 1547389-8) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Myllypuro) korttelin 45573 tontin 11 (kiinteistötunnus 91-45-573-11, os. Valssimyllynkatu 19) 1 211 750 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

B

Kiinteistölautakunta päätti myydä Jealha Oy:lle (y-tunnus 1547389-8) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Myllypuro) korttelin 45573 tontin 12 (kiinteistötunnus 91-45-573-12, os. Valssimyllynkatu 17) 1 086 750 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

C

Kiinteistölautakunta päätti myydä Jealha Oy:lle (y-tunnus 1547389-8) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Myllypuro) korttelin 45573 tontin 13 (kiinteistötunnus 91-45-573-13, os. Valssimyllynkatu 13) 1 335 150 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

D

Kiinteistölautakunta päätti myydä Jealha Oy:lle (y-tunnus 1547389-8) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Myllypuro) korttelin 45573 tontin 15 (kiinteistötunnus 91-45-573-15, os. Valssimyllynkatu 15) 217 350 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 4 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

E

Kiinteistölautakunta päätti myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle (y-tunnus 2682966-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Myllypuro) korttelin 45573 tontin 14 (kiinteistötunnus 91-45-573-14, os. Valssimyllynkatu



15.12.2016

11) 1 163 250 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 5 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla.

F

Kiinteistölautakunta toteaa, ettei kaupunki vastaa edellä kohdissa A - E mainittujen tonttien ostajille mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajille saattavat aiheutua siitä, että päätös tonttien myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

G

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä edellä kohdissa A - D mainittuja tontteja koskevan kaupungin ja Jealha Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun välillä 22.6.2016 allekirjoitetun, ostajaa yksipuolisesti sitovan liitteenä nro 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen (ED 3900) sekä edellä kohdassa E mainitun kaupungin ja Optimikodit Oy:n nimeämässä yhtiön lukuun välillä 5.8.2016 allekirjoitetun, ostajaa yksipuolisesti sitovan liitteenä nro 7 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen (ED 3902).

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään liitteinä oleviin kauppakirjoihin vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että muut kilpailussa edellä mainituista tonteista tehdyt ostotarjoukset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-11 |
| 2 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-12 |
| 3 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-13 |
| 4 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-15 |
| 5 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-14 |
| 6 | ED 3900 |
| 7 | ED 3902 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



Otteet

Ote

Jealha Oy

FIM Tonttirahasto I Ky

Optimikodit Oy

Kiinteistövirasto

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti 22.3. - 26.5.2016 välisenä aikana Myllypuron puukaupunkikylässä sijaitsevista tonteista 45573/11 - 15 hintatarjouskilpailun. Tarjouskilpailun kohteena oli neljä asuinpientalotonttia sekä yksi asuimista palveleva yhteiskäyttötontti, joka luovutetaan suunniteltavaksi ja rakennettavaksi yhtenä kokonaisuutena viereisten asuinpientalotonttien kanssa.

Tarjouskilpailussa pyydettiin ostotarjouksia kolmesta eri kokonaisuudesta. Ensimmäisen kokonaisuuden muodosti tontti 45573/11, toisen kokonaisuuden tontit 45573/12, 13 sekä 15 ja kolmannen kokonaisuuden tontti 45573/14. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli kunkin tarjouskilpailun kokonaisuuden osalta korkein kokonaisuuskohtainen hinta. Tarjouskilpailu oli kaikille avoin.



15.12.2016

Määräaikaan 26.5.2016 klo 15 mennessä kaksi eri ostajaehdokasta jättivät kohteista ostotarjoukset. Jealha Oy teki tarjouskilpailun ensimmäisestä sekä toisesta kokonaisuudesta ja Optimikodit Oy kolmannesta kokonaisuudesta korkeimmat hyväksyttävät ostotarjoukset. Kaupunki on tehnyt sekä Jealha Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun että Optimikodeille nimeämensä yhtiön lukuun tarjousten avaamisen jälkeen ostajaa yksipuolisesti sitovan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Nyt esitetään, että kiinteistölautakunta päättäisi myydä tontit 45573/11 - 15 tarjouskilpailun voittaneille toimijoille.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11425, joka on tullut lainvoimaiseksi 2.11.2007. Asemakaavamääräysten mukaan tontit 45573/11 - 14 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen, joiden rakennusoikeudet vaihtelevat 1 750 - 2 350 k-m²:n välillä. Toteutettavien rakennusten tulee olla toisistaan irrallaan olevia asuinrakennuksia. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

Tonteille toteutettavien rakennusten julkisivujen tulee olla puurakenteisia. Rakennusten kantava runko ja välipohjat tulee rakentaa pääosin puusta. Kellarin ja kellarin maanpäällisen osan tulee olla kivirakenteisia.

Asemakaavaan merkityllä piha-alueen osalla avokalliot ja puusto tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina. Tonteilla sijaitsee maanalaisia tunnelleita, joiden kohdalla kalliota ei saa louhia niin, että tunneleille aiheutuu haittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tonteilla ovat 1 autopaikka/90 k-m², kuitenkin enintään 2 autopaikkaa/asunto.

Tontti 45573/15 on asemakaavamääräysten mukaan asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Alueen tontteja palvelevat yhteistilat tullaan kokonaisuudessa sijoittamaan tontille 45567/1, mistä johtuen kaupungin virastojen kesken menettelytavaksi on sovittu, että kaupunkisuunnitteluvirasto tulee puoltamaan tontin 45573/15 rakennuslupahakemuksen yhteydessä poikkeusta asemakaavamääräyksestä, alueryhmän hyväksyttyä tonttien 45573/12, 13 ja 15 kokonaisuutta koskevan viitesuunnitelman, jolloin tontille olisi mahdollista rakentaa asuinrakennus.

Tonttitiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



15.12.2016

Tontin 45573/11 pinta-ala on 3 473 m² ja rakennusoikeus 1 850 k-m². Tontin osoite on Valssimyllynkatu 19 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2016.

Tontin 45573/12 pinta-ala on 4 098 m² ja rakennusoikeus 1 750 k-m². Tontin osoite on Valssimyllynkatu 17 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2016.

Tontin 45573/13 pinta-ala on 4 932 m² ja rakennusoikeus 2 150 k-m². Tontin osoite on Valssimyllynkatu 13 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2016.

Tontin 45573/14 pinta-ala on 4 931 m² ja rakennusoikeus 2 350 k-m². Tontin osoite on Valssimyllynkatu 11 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2016.

Tontin 45573/15 pinta-ala on 590 m² ja rakennusoikeus 350 k-m². Tontin osoite on Valssimyllynkatu 15 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2016.

Varaus

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 varata tontit 45573/11 - 14 luovutettavaksi hintakilpailulla tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä vaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuontantoon seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä tonttien vaaraja(t) valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen.

- Varauksensaaja(t) on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tonttien tulevat haltijat/ omistajat ryhtyvät Myllypuron puukaupunkikylän alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Tarjouskilpailu

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



15.12.2016

Tarjouskilpailu järjestettiin 22.3. - 26.5.2016 välisenä aikana. Kilpailusta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja Internetissä tonttiasaston kotisivuilla. Määräaikaan 26.5.2016 klo 15 mennessä tarjouskilpailussa ilmoitetuista kokonaisuuksista saatiin ostotarjouksia kahdelta eri toimijalta.

Tarjouskilpailussa tarjouksia pyydettiin kolmesta eri kokonaisuudesta. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli korkein kokonaisuuskohtainen hinta. Tarjouskilpailun kokonaisuudet muodostuivat seuraavasti:

- 1. kokonaisuus, tontti 45573/11
- 2. kokonaisuus, tontit 45573/12, 13 ja 15
- 3. kokonaisuus, tontti 45573/14

Tarjouskilpailu oli kaikille avoin. Tonteista tuli tehdä ostotarjous käyttäen tarjouspyynnön liitteenä olevaa ostotarjouslomaketta. Tarjous oli mahdollista tehdä yhdestä tai useammasta tarjouskilpailun mukaisesta kokonaisuudesta. Tarjouskilpailun mukaisesti kaupunki myy tehtyjen tarjousten perusteella kunkin tontin kokonaisuuskohtaisen korkeimman hinnan tarjonneelle.

Kaupungilla on oikeus hylätä ostotarjous mikäli tarjoajalla on luottohäiriömerkintä tai mikäli yhtiömuodossa toimiva tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laininlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläke-, vakuutus taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Velvoitteiden suorittamisen toteamiseksi kunkin kokonaisuuden tontin tai tonttien korkeimman ostotarjouksen tehnyt on velvollinen toimittamaan kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä todistuksen edellä mainittujen yhteiskunnallisten maksujen ja velvoitteiden tai muiden vastaavien maksujen suorittamisesta luottokelpoisuustodistuksen ja verovelkatodistuksen.

Kaupungilla on oikeus hylätä tarjous, mikäli tarjoaja ei täytä tarjouspyynnössä asetettuja edellytyksiä.

Ostotarjoukset

Kokonaisuudesta yksi jätetty korkein kokonaisuuskohtainen tarjous oli 1 211 750 euroa, mikä vastaa 655 euroa/k-m². Kokonaisuudesta kaksi jätetty korkein kokonaisuuskohtainen tarjous oli 2 639 250 euroa, mikä vastaa 621 euroa/k-m². Kokonaisuudesta kolme jätetty korkein kokonaisuuskohtainen tarjous oli 1 163 250 euroa, mikä vastaa 495 euroa/k-m².



15.12.2016

Kokonaisuuksista jätettyjä ostotarjouksia voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä, mistä johtuen tonttien myyntiä edellä mainituilla rakennusoikeuksien yksikköhinnoilla voidaan pitää perusteltuna.

Esisopimukset ja kauppakirjat

Tarjouspyynnön mukaisesti Helsingin kaupunki on tehnyt kunkin kokonaisuuden tonttien osalta korkeimman hyväksytyn ostotarjouksen tehneen kanssa tarjousten avauspöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen ostajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimus Jealha Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun on allekirjoitettu 22.6.2016 ja Optimikodit Oy:n kanssa nimeämensä yhtiön lukuun on allekirjoitettu 5.8.2016.

Ostajat ovat luovuttaneet esisopimuksen ja kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille kunkin tontin osalta käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % tontin kauppahinnasta. Käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa. Loppukauppahinta maksetaan kaupan allekirjoitustilaisuudessa.

Helsingin kaupunki tekee tarjouskilpailun voittaneiden kanssa lopulliset kauppakirjat päätösehdotuksissa mainituin ehdoin sen jälkeen, kun päätökset tulevat lainvoimaisiksi. Esisopimuksen mukaan tonttien lopulliset kauppakirjat on kuitenkin allekirjoitettava viimeistään 31.1.2017, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-11 |
| 2 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-12 |
| 3 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-13 |
| 4 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-15 |
| 5 | Kauppakirjaluonnos tontti 91-45-573-14 |
| 6 | ED 3900 |
| 7 | ED 3902 |

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



15.12.2016

Ote

Jealha Oy

FIM Tonttirahasto I Ky

Optimikodit Oy

Kiinteistövirasto

Muut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5



§ 517

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:lle (Suurmetsä, tontti 41003/15)

HEL 2016-013232 T 10 01 01 02

Kaasutintie 13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41003 tontin nro 15 (pinta-ala 2 360 m², os. Kaasutintie 13) Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:lle (y-tunnus 0977134-6) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.7.2016 - 30.6.2026 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 472 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 9 062 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.7.2016 - 31.3.2018 on 15 859 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tontin pinta-alaa 2 360 m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,00 euroa/m².

T1141-930

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



15.12.2016

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun Tattarisuon teollisuusalueen tontin nro 41003/15 vuokrasopimusta jatkettai-
siin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 41003/15 on vuokrattu Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:lle teol-
lisuus- ja varastotarkoituksiin 30.6.2016 päättyvällä maanvuokrasopi-
muksella. Tontin perusvuokra on 472,00 euroa vuodessa ja sen nykyi-
nen vuosivuokra on 8 996,32 euroa.

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 41003/15 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön
11.8.1987 hyväksymän ja 28.8.1987 lainvoiman saaneen asemakaa-
van nro 9200 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuee-
seen (T).

Tontin pinta-ala on 2 360 m² ja rakennusoikeus 1 180 k-m², mikä vas-
taa tonttitehokkuuslukua e=0,50.

Tontti on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot



15.12.2016

Tontti 41003/15 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 30.6.2026 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005 § 217 päättänyt Tattarisuon teollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan mm. tontille, jolle on rakennettu vähemmän kuin 40 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,00 euroa/m². Hinta vastaa nykyhintana 77 euroa/m² (ind. 1920) ja se vastaa Newsecin laatiman hintavyöhykekartan mukaista hintaa alueella.

Tontti 41003/5 on rakentamaton, joten edellä mainitun päätöksen mukaan tontti voidaan vuokrata uudelleen 10 vuodeksi.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1920)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1920)
2 360	4,00	77	472	9 062

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistö-
lautakunta
Liite 1
Liite 1



15.12.2016

§ 518

Kiinteistökokonaisuuden ostaminen Östersundomista (91-442-2-227 ja 91-442-2-27 määräala)

HEL 2016-013583 T 10 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti ostaa ***** Östersundomin Karhusaaressa sijaitsevan kiinteistön Tomtekulla (91-442-2-227) ja määräalan kiinteistöstä Liljevik (91-442-2-27) rasituksista vapaana 650 000 euron kauppahinnasta liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin.

Alueen yhteispinta-ala on noin 0,59 hehtaaria.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä



Kiinteistötiedot

Rakentamattomaan alueen yhteispinta-ala on noin 0,59 hehtaaria. Kohde rajoittuu lännessä kaupungin omistamaan maa-alueeseen ja etelässä kapeaan merenlahteen. Kohdekartta alueesta on liitteenä nro 2.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalon korttelialueeksi rakennustehokkuudella 0,15, joka vastaa noin 880 k-m².

Östersundomin nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa alue on pääosin kaupunkipientalovaltaista rakentamisaluetta tonttitehokkuusluvalla 0,4 - 0,8.

Kädyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen alueen ostamisesta kaupungille 650 000 eurolla, joka vastaa noin 110 euroa/maam² ja 740 euroa/k-m², voimassa olevan asemakaavan mukaan. Tämä vastaa kaupungin Östersundomissa noudattamaa hinnoittelua ja toteutuneiden vastaavien kauppojen hintatasoa.

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

Kaupun perustelut

Kauppa parantaa kaupungin vieressä olevien maanomistuksien kehittämismahdollisuuksia. Kauppa parantaa siten osaltaan myös Karhusaaren kehittämisen vaatimien infrainvestointien rahoitusta alueella, jossa kaupungin maanomistus on melko pieni.

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

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa runsaat 1 525 hehtaaria eli noin 60 % maa-alueesta. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee karttaliitteestä nro 2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos



2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2



§ 519

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavia viranomaisten tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosasto

KmoOp_24§ Verkkokytkimien hankinta kaupunkimittausosaston kone-
saliliittymään

KmoOp_25§ Kaupunkimittausosaston hintojen vahvistaminen 1.1.2017
lukien

Tilakeskus

TilaHap_15 § Sofianlehdon A-talon toiminnallinen muutos luonnos-
suunnitelmien hyväksyminen

TilaHasp_78 § Palmia Oy, varastotilan vuokraus, Sturenkatu 25

TilaP_75 § Ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen las-
kutyöperusteiden puitesopimuksen 2015 - 2017 option käyttöönotto

TilaP_76 § IV-puhdistustöiden laskutyöperusteiden puitesopimuksen
2015 -2017 option käyttöönotto

TilaP_77 § Jakomäen keskiosan kehittämishanke, ideakilpailuun osal-
listuvien valinta

TilaTtp_24 § Opetusviraston ruotsinkieliselle päivähoidolle vuokrattava
tila osoitteessa Livornonkatu 2

TilaTtp_25 § Sosiaali- ja terveystieteiden pääomavuokrien korotus vuon-
na 2017

TilaTtp_26 § Opetusvirasto, käyttäjä- ja tilamuutoksien lisävuokrat

TilaTtp_27 § Opetusvirasto, Teollisuuskatu 23:n peruskorjauksen en-
simmäisessä vaiheessa valmistuvien tilojen vuokraaminen

TilaTtp_28 § Varhaiskasvatusvirasto, pääomavuokrien korotus vuonna
2017

TilaTtp_29 § Varhaiskasvatusvirasto, ylläpitovuokrien tason tarkistus
1.1.2017 alkaen



15.12.2016

TilaTtp_30 § Pääomavuokrien korotus vuonna 2017, nuorisoasiainkeskus

TilaTtp_31 § Pääomavuokran korotus vuonna 2017, Työterveys Helsinki -liikelaitos, Helsinginkatu 24

TilaYap_289 Pysäköintipaikan vuokraus osoitteesta Kotikonnuntie 6 väestönsuoja

TilaYap_290 Uudenmaan Autospa Oy, liiketilan vuokraus osoitteesta Kotikonnuntie 6 väestönsuoja

TilaYap_291 § Liiketilan vuokraus toiminimelle Bagdad osoitteesta Agronominkatu 4, 00710 Helsinki

TilaYap_292 § Insinööritoimisto Airkos Oy varastotilan vuokraus osoitteesta Kyläsaarenkatu 8

TilaYap_293 § AAG Taloushallinto Oy, toimistotilan vuokraus osoitteesta Kanavakatu 6

TilaYap_294 § Eburix, Liiketilan vuokraus osoitteesta Meri-Rastilan tie 6

TilaYap_295 § Bella Skin Care Tmi, vuokrahyvitys

TilaYap_296 § Aalto-yliopisto, tilan lyhytaikainen vuokraaminen osoitteessa Katajanokanlaituri 5

TilaYap_297 § Oy Rakennuskultti Ab, Jätkäsaarella osoitteessa Hampurinkuja 4 sijaitsevan liiketilan vuokraus

TilaYap_298 § Verkkokauppa.com Oy, Jätkäsaarella osoitteessa Hampurinkuja 4 sijaitsevan liiketilan vuokraus

TilaYap_299 § First Invest Oy, vuokrapäätöksen 284 § korjaus

TilaYap_300 § Toimistotilan vuokraus Innomaatti Oylle Malmin lentokentän päärakennuksesta

TilaYap_301 § Toimitilan vuokraus Suomen Helikopterilitto ry:lle Malmin lentokentältä

TilaYap_302 § Toimistotilan vuokraus Suomen Ultrapilotit ry:lle Malmin lentokentän päärakennuksesta

TilaYap_303 § Matkapuhelintukiasemapaikkojen vuokraus TeliaSonera Finland Oy:lle



15.12.2016

TilaYap_304 § Liiketilan vuokraus osoitteesta Vanha Helsingintie 2, Kielo School Oy:lle

TilaYap_305 § Liiketilan vuokraus osoitteesta Töyrytie 4, Sähkö Oy P.J. Rönnqvist:lle

TilaYap_306 § Matkapuhelintukiasemapaikkojen vuokraus Elisa Oyj:lle

Tonttiosasto

ToAttp_370 § Rasiinluonteen sopimuksen hyväksyminen ja liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin (Vallila, tontit 22546/23 ja 22547/25)

ToAttp_373 § Asuntotontin (pientalo) lyhytaikaisen vuokrauspäätöksen muuttaminen (Tapaninkylä, Tapanila, tontti 39235/12)

ToAttp_374 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikainen vuokraaminen yksityishenkilölle rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Ormuspelto, 38275/15)

ToOp_238 § Kiinteistön myyminen Porista (PERÄ-METSÄ, 609-460-5-8)

ToOp_240 § Sopimuksen tekeminen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvista saatavista ym. vaa-teista

ToOp_241 § Katualueiden ilmaisluovutus Helsingin kaupungille Östersundomin Karhusaaresta

ToOp_242 § Kiinteistön ostaminen Östersundomista (91-438-2-32)

ToOp_243 § Kiinteistön ostaminen Östersundomista (91-438-2-27)

ToYttp_319 § Vuokraoikeuden irtisanominen (tontti 43057/9, os. Kirvesmiehenkatu 2, Agility ry)

ToYttp_320 § Korvauksen periminen alueen käytöstä ilman sopimusta (Lujatalo Oy, tontti 49075/10, Otonkuja)

ToYttp_321 § Maa-ainesten tilapäistä varastointia koskevan sopimuksen merkitseminen irtisanotuksi (Varte Oy, tontti 47293/10-11, Soraharjuntie 20-22)

ToYttp_322 § Alueen vuokraus pihakivien välivarastointiin sekä korvauksen perintä alueiden käyttämisestä ilman sopimusta (Rakennus Omera Oy, Mellinintie)



15.12.2016

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi, että lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ei ole ottanut viikolla 49 liitteessä olevia viranomaisten tekemiä päätöksiä kiinteistölautakunnan käsiteltäviksi.

<http://www.hel.fi/www/kv/fi/paatoksenteko/Viranhaltijapaatokset/>

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 49)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 49)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 520

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Haagan, Pohjois-Haagan (29.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12431

HEL 2015-007820

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

2.2.2017/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö: Pohjois-Pasila, Eteläinen Postipuisto, asemakaavan muutos

HEL 2014-000497

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

9.2.2017/Määräaika/To

3

Ksv:n lausuntopyyntö: Laajasalon, Kruunuvuorenrannan (49.ko) asemakaavan muutos nro 12405, korttelit 49187-49188, Kaivoskallion huvilat

HEL 2016-002627

Kiinteistövirasto/Päätätjä

9.2.2017/Määräaika/To

4

Ksv:n lausuntopyyntö: Kluuvin (2.ko) asemakaavan muutos nro 12425, Asema-aukion alaiset SOK:n myymälätilat

HEL 2015-000735

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

9.2.2017/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot.

Lautakunnan jäsenet

<https://hepa.hel.fi/>

ja kiinteistöviraston henkilöstö



15.12.2016

<http://lhp.hel.fi>.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, osastopäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, osastopäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.12.2016

Vp/7

§ 521

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



§ 522

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



15.12.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 511, 512, 513 (Kohdista A - B), 514, 515, 519, 520, 521 ja 522 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 500 §.

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 tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

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



15.12.2016

Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(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.



15.12.2016

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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



15.12.2016

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



15.12.2016

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 2000 euroa, jos hankinnan arvo on alle 1 miljoona euroa; 4000 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa ja alle 10 miljoonaa euroa; ja 6000 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa.

Pöytäkirja

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

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 501, 508, 509, 510, 513 (Kohdasta C), 516, 517 ja 518 §: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



15.12.2016

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai 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)
(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



15.12.2016

-
- 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.



15.12.2016

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja

Laura Mäkituomas
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Erkki Perälä

Sirkku Ingervo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 23.12.2016.