



30.06.2016

Kokousaika	30.6.2016 klo 16:00 - 17:12	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espo (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet	Hakola, Juha	puheenjohtaja 292 - 330 §, klo 16:05 - 17:12
	Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
	Aaltonen, Jaana	
	Das Bhowmik, Elina	
	Hytti, Antti	
	Perälä, Erkki	
	Sademies, Olli	
	Pulkkinen, Joonas	varajäsen 292 - 330 §, klo 16:03 - 17:12
Muut	Rantanen, Tuomas	kaupunginhallituksen edustaja
	Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
	Haapanen, Sami	osastopäällikkö
	Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
	Montell, Kristina	lakimies
	Haaparinne, Peter	toimistopäällikkö
		asiantuntija 292 §, klo 16:02 - 16:19
Puheenjohtaja	Jasmin Hamid	291 §
	Juha Hakola	292 - 330 §
Esittelijät	Jaakko Stauffer	virastopäällikkö 291 - 293 ja 327 - 330 §
	Arto Hiltunen	tilakeskuksen päällikkö 294 - 302 §
	Sami Haapanen	osastopäällikkö 303 - 326 §



30.06.2016

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Montell

lakimies
291 - 330 §



30.06.2016

§	Asia	
291	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
292	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
293	Vp/7	Kiinteistölautakunnan virkamatka Seinäjoen asuntomessuille 2016
294	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
295	Tila/2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelman hyväksymiseksi
296	Tila/3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lasten päiväkoti Neulasen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
297	Tila/4	Kampin palvelukeskuksen laitoskeittiön peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
298	Tila/5	Kannelmäen peruskoulun kosteusvauriokorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen
299	Tila/6	Tehtaanpuiston yläasteen väistötilojen hankkiminen
300	Tila/7	Porolahden väistötilojen siirtäminen Keinutien ala-asteen koulun ja Oulunkylän ala-asteen sivukoulun käyttöön
301	Tila/8	Töölönlahdella sijaitsevan VR:n entisen tavaramakasiinin jäljellä olevan raunion kehittäminen muistomerkiksi ja uuden makasiinipaviljongin suunnittelukilpailun valmistelu
302	Tila/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Jessica Karhun valtuustoaloitteesta koskien homekoiran käyttöä kosteusvaurioisten koulujen korjauksissa
303	To/1	Teollisuustontin vuokraaminen Etelä-Suomen lämpöhuolto Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kaarela, tontti 33296/1)
304	To/2	Teollisuustontin vuokraaminen Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankiraudalle (Malmi, Tattariharju, tontti 38171/31)
305	To/3	Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/7)
306	To/4	Puurakenteisen hotellirakennuksen suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkaminen Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/21)



30.06.2016

-
- | | | |
|-----|-------|---|
| 307 | To/5 | Toimitilatontin varauksen jatkaminen Art Hotel Helsinki Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2) |
| 308 | To/6 | Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59) |
| 309 | To/7 | Toimistotontin pitkäaikainen vuokraaminen NCC Property Development Oy:lle sekä esitys kaupunginhallitukselle korttelin 22403 tonttien vuokrausperusteiden määrittämiseksi ja osto-option sisällyttämiseksi vuokrasopimukseen (Vallila, kortteli 22403) |
| 310 | To/8 | Oy Teboil Ab:lle vuokratun tontin vuokrasopimuksen irtisanominen ja alueen vuokraaminen jakeluaseman suunnittelua varten (Herttoniemi, tontti 43122/1 sekä Vartiokylä, Roihupelto, määräala tontista 45244/1) |
| 311 | To/9 | Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nrot 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3) |
| 312 | To/10 | Vuokrasopimuksen jatkaminen ja tontin vuokraaminen huoltoaseman suunnittelua varten Oy Teboil Ab:lle (Vartiokylä, tontit 45130/1 ja 45340/2) |
| 313 | To/11 | Miehittämättömän moottoripolttoaineen jakelulaitteen pitoluvan jatkaminen (Etelä-Kaarela, tontti 33136/1) |
| 314 | To/12 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optio- ja osto-perusteiden muuttamiseksi sekä tontin 20048/6 maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen (Länsisatama, tontit 20048/6, 9 ja 10) |
| 315 | To/13 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n perustamiseksi ja sopimusmallien hyväksymiseksi sekä osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksyminen |
| 316 | To/14 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Kytöntie 43:lle (Suurmetsä, tontti 41008/3) |
| 317 | To/15 | Toimitilatontin pitkäaikainen vuokraaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämiseksi Myllypuron Metropolian kampushanketta varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45165/3) |
| 318 | To/16 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille ja autopaikatonteille (Herttoniemi, |



30.06.2016

		Herttoniemen yritysalue, tontit 43081/1, 43092/1 ja 43093/1)
319	To/17	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistövaihdoksi Herttoniemenrannassa, Lauttasaassa ja Kruunuvuorenrannassa
320	To/18	Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin ja auto-paikatontin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten muuttaminen sekä täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittaminen (Oulunkylä, Maunula, tontit 28214/1 ja 28271/2)
321	To/19	Oikaisuvaatimukset kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksistä koskien kahden tilapäisen vuokrasopimuksen irtisanomista (Suurmetsä, Tattarisuo, tontti 41006/29)
322	To/20	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tatti-Kiinteistöt Oy:lle (Suurmetsä, Heikinlaakso, tontti 41164/17)
323	To/21	Alueen vuokraaminen FT HELSINKI OY:lle elokuvateatteri- ja kahvila-rakennusta varten Katajanokalta
324	To/22	Vuonna 2016 päättyneiden asuntotonttien varausten jatkaminen ja päättäminen
325	To/23	Arctech Helsinki Shipyard Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen ja muuttaminen (Länsisatama, Hietalahti ja Hernesaari)
326	To/24	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi Townhouse-koerakentamishanketta varten (Mellunkylä, Vartiokylä, tontit 47305/1-18)
327	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
328	Vp/4	Pyydetyt kaavalausunnot
329	Vp/5	Viraston tiedotuksia
330	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



30.06.2016

Vp/1

§ 291

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Aaltosen ja Sademiehen sekä varatarkastajiksi jäsenet Das Bhowmikin ja Perälän.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2016

Vp/2

§ 292

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/17 osalta toimistopäällikkö Peter Haaparinnettä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2016

Vp/7

§ 293

Kiinteistölautakunnan virkamatka Seinäjoen asuntomessuille 2016

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti tehdä virkamatkan Seinäjoen asuntomessuille 2.8.2016.

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Hallinto-osasto/Kv



§ 294

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2016-006626 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 498, Työpajankatu 8

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 8.6.2016 päivätyn kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 48 500 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 95 400 000 euroa ilman auto- ja pyöräpaikoituksen kustannusta ja 116 000 000 euroa paikoituksen kustannus mukaan lukien maaliskuun 2016 kustannustasossa. Kokonaiskustannus sisältää naapurikiinteistön 64 autopaikkaa.

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman liitteenä 10 olevan toimialan tilahankkeita ohjaavan työympäristökonseptin. Lisäksi kiinteistölautakunta esittää työympäristökonseptia käytettäväksi soveltaen myös kaupungin muissa toimitilahankkeissa.

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston järjestämään sijoittajakilpailutuksen hankkeen rahoittamiseksi.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektinjohtaja, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tekvi hankesuunnitelma 8.6.2016
- 2 Tekvi Hankesuunnitelma liitteet 10 ja 11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin teknisen alan virastot eli asuntotuotantotoimisto, kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, rakennusvalvonta- ja rakennusvirasto siirtyvät yhteisiin tiloihin osoitteeseen Työpajankatu 8 rakennettavaan uudisrakennukseen. Virastojen palvelut tulevat valmisteilla olevassa kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä muodostamaan pääosan kaupunkiympäristön toimialaa.

Virastot ovat laatineet 8.6.2016 päivätyn hankesuunnitelman toimitilarakennuksen toteuttamisesta.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman kustannusarvio ja tekniset selostukset on koottu erillisiin liitteisiin, jotka ovat nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma perustuu virastojen laatimaan, 28.2.2013 päivättyyn ja kaupunginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) käsittelemään tarveselvitykseen sekä kaupunginhallituksen tilahankkeesta 18.5.2015 (549 §) tekemään päätökseen ehtoineen.

Uudisrakennus sijoittuu Kalasataman keskuksen läheisyyteen, Tukku-
torin ja Hermannin Rantatien välissä sijaitsevan korttelin 10575 tonteille 3 ja 27 osoitteessa Työpajankatu 8.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt alueen asemakaavan muutosprosessin. Laajasta, tällä hetkellä suurelta osin rakentamattomana olevasta alueesta kehitetään monipuolinen toimitila-, liike- ja asuinrakennuskortteleiden muodostama kokonaisuus perinteisen Tukku-
torin ja uuden Kalasataman kaupunginosan yhteyteen. Uusi asemakaava valmistuu tilahankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Helsingin kaupungin viiden teknisen alan viraston toimipisteet sijaitsevat yhdessätoista (tilanne 4/2016) ja keväästä 2017 alkaen kahdeksassa kiinteistössä eri puolilla kaupunkia. Hajalleen sijoittuminen ei tue tulevan kaupunkiympäristön toimialan toiminnan eikä asiakaspalvelun kehittämisen ja saavutettavuuden tavoitteita. Eri puolilla kaupunkia sijait-



sevistä tiloista aiheutuu ylimääräisiä toiminta-, käyttö- ja kiinteistöpalveluiden kustannuksia.

Tarveselvitysvaiheessa todettiin, että nykyisistä tiloista kiireellisimmän peruskorjauksen ja tilamuutosten tarpeessa oli rakennusviraston käytössä ollut rakennus osoitteessa Kasarmikatu 21. Lähivuosina peruskorjaus- ja tilamuutostarve todettiin olevan myös muissa kaupungin omistamissa ja teknisten virastojen käytössä olevissa kiinteistöissä. Tarveselvityksen valmistumisen jälkeen on rakennusvirasto jo muuttanut väliaikaisesti tiloihin osoitteeseen Elimäenkatu 5 kaupungin päätettyä myydä Kasarmikadun kiinteistön. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto siirtyy syksyyn 2016 mennessä ja muut kiinteistöviraston osastot asunto-osastoa lukuun ottamatta vuoden 2017 aikana väliaikaisesti vuokratiloihin, tilakeskuksen kanssa samaan rakennukseen, osoitteeseen Sörnäistenkatu 1.

Yhteisen tilahankkeen keskeiset tavoitteet ovat toiminnan yhteisten palvelu- ja tuotantoprosessien kehittäminen, työnteon uudet tavat sekä tila- ja kustannustehokkuus sekä tilojen muuntojoustavuus ja mahdollisimman korkea käyttöaste. Samanaikaisesti uudisrakennuksen suunnittelun ja toteutuksen kanssa kehitetään ja valmistaudutaan ottamaan käyttöön myös uusia työtapoja, tilojen monipuolisia käyttötapoja sekä uusien teknisten työvälineiden ja ict-ratkaisujen hyödyntäminen.

Uudessa organisaatiomallissa tullaan toiminta järjestämään palvelukonaisuuksiksi. Kaupunkiympäristön toimialan ydintehtäviä ovat suunnittelu- ja muut asiantuntija-, projektinjohto- sekä erilaiset lupa- ja valvontatehtävät. Toiminnan luonteeseen kuuluvat yhteistyö suunnittelija- ja muiden asiantuntijakonsulttien sekä kaupungin eri toimialojen edustajien tai muiden julkisten toimijoiden kanssa, käynnit eri puolilla kaupunkia sijaitsevilla työkohteilla sekä suunnittelu-, lupa- ja valvontalueilla. Koko toimialan sijoittuminen yhteisiin tiloihin tukee parhaalla mahdollisella tavalla uudelle organisaatiomallille asetettuja tavoitteita.

Työympäristökonsepti

Hankesuunnitelman mukainen toimitilaratkaisu perustuu monipaikkaisen työn malliin, ja tilat toteutetaan monitilatyöympäristön periaatteen mukaisina.

Hankesuunnitelma sisältää virastojen yhteisesti laatiman työympäristökonseptin. Se perustuu virastoissa tehtyihin kartoituksiin, virastojen yhteisten asiakaspalvelu-, ict-, työhyvinvointi- ja tukipalvelutyöryhmien laatimiin selvityksiin, henkilöstökyselyihin, käyttöastemittauksiin ja helmikuussa 2016 toteutetuista, henkilöstölle suunnatuista pop up -tilaisuuksista saatuun palautteeseen sekä tulosten pohjalta tehtyyn analyysi-



siin. Hankesuunnittelun aikana on työn etenemistä esitelty myös henkilöstön edustajista kootussa seurantaryhmässä.

Työympäristökonseptissa kuvataan työntekijöiden työtehtävien mukaiseen liikkuvuuteen perustuva työprofilointi, tarvittavat työtilat ja eri työpistetyypit sekä niiden mitoitus, monitilatyöympäristö ja monipaikkainen työ. Työympäristökonseptissa on kuvattu myös teknisten virastojen asiakaspalvelu, asiakaspalvelun tilat ja palvelumuotoilu uusissa yhteisissä tiloissa.

Kaupunkilaiset tulevat teknisen alan virastoihin ostamaan ja vuokraamaan asuntoja tai toimitiloja, neuvottelemaan rakennusluvista ja kaava-asioista, hankkimaan karttoja, piirustuksia, asukaspysäköintitunnuksia, alueidenkäyttölupia tai tietoja maaperätutkimuksista, suorittamaan tonttijakoja jne. Virastot tiedottavat ja julkaisevat suunnitelmia ja järjestävät näyttelyitä, työpajoja ja asiakastilaisuuksia eri kohderyhmille.

Paikan päälle suuntautuvia asiakaskäyntejä on nykyisin vuodessa arviolta noin 150 000. Puhelimitse tapahtuvan palvelun osuus on merkittävä, mutta yhä suurempi osa sekä kaupunkilaisten että ammattiasiakaiden asioinnista on muuttumassa sähköisesti tapahtuvaksi.

Tilamitoitus

Virastojen yhteenlaskettu huoneistoala oli lähtötilanteessa vuonna 2013 noin 41 000 htm² eli noin 30 htm²/hlö. Rakennusviraston muutettua väliaikaisesti vuokratiloihin on yhteenlaskettu huoneistoala huhtikuussa 2016 34 500 htm² eli 25,5 htm²/henkilö. Uudisrakennuksen huoneistoala on noin 27 185 htm² eli noin 19,8 htm²/hlö, kun huomioidaan myös tilaohjelmassa esitetyt yhteiset asiakaspalvelu-, ravintola-, näyttely-, auditorio-, arkisto- ja henkilökunnan tilat. Varsinaisten työtilojen tilatehokkuus oheistiloineen on 14,1 htm²/henkilö. Huoneistoala pienenee lähtötilanteeseen verrattuna noin 33 %.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa ei ole ollut tietoa tulevan kaupunkiympäristön toimialan henkilöstön määrästä. Tilatarve tarkistetaan jatkosuunnittelun aikana. Uudet tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että osasta tiloja voidaan tarvittaessa luopua tai tilankäyttöä tehostaa jakamalla työpisteet useamman työntekijän kesken kaupunkiympäristön toimialan tilatarpeen poiketessa tässä hankesuunnitelmassa esitetystä, viiden teknisen alan viraston nykyisen henkilöstömäärän perusteella määritellystä tarpeesta.

Pysäköinti

Autopaikkoja rakennetaan työtehtävissä tarvittaville autoille alueen kaavanormin mukaisesti 1/150 kem² eli 194 autopaikkaa. Tällä hetkellä vi-



rastojen käytössä on yhteensä 335 autopaikkaa. Autopaikat sijoittuvat uudisrakennuksen kellarikerrokseen. Viitesuunnitelma ja kustannusarvio sisältävät lisäksi samaan pysäköintikellariin sijoitettavaksi tulevat, nykyisin maantasolla ja tulevan asemakaavan mukaisella kevyen liikenteen katualueella sijaitsevat, viereisen ns. Makkaratehtaan tontin 64 autopaikkaa ja enintään 8 muuta alueen yhteiskäyttöistä paikkaa eli yhteensä 266 autopaikkaa.

Kaavaluonnoksen mukaisen asuntorakentamisen toteutuessa tullaan alueella hyödyntämään hankkeessa rakennettavia autopaikkoja vuorotaispysäköintinä naapurikiinteistöjen kesken.

Polkupyöräpaikkoja varataan alueen kaavanormin mukaisesti 1/50 kem² eli 580 kpl, joista pääosa on suunnitelmassa esitetty sijoitettaviksi ylimpään pysäköintikerrokseen ja loput katutasolle. Ajoluiska pysäköintikellariin toteutetaan asemakaavaluonnoksen mukaisesti Vanhalta talvitieltä osana hanketta

Jatkosuunnittelussa varmistetaan vielä auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve sekä sijoittuminen kustannustehokkaimman vaihtoehdon löytämiseksi.

Ympäristötavoitteet

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan lähes nollaenergiarakentamisen tasoa, mutta suunnittelua ohjataan rakennuksen todellisen energiankulutuksen perusteella. Kohde tullaan sertifioimaan BREEAM-ympäristöluokituksen (BREEAM International New Construction 2016) mukaisesti vähintään luokkaan Very Good. Osa rakennuksen vesikatosta on esitetty istutettuna Helsingin kaupungin viherkattostrategian mukaisesti. Hanke sisältää myös aurinkopaneelien sijoittamisen vesikatolle.

Hankkeen laajuus

Hankkeen hyötyala ilman teknisiä tiloja on 20 131 h² ja huoneisto-ala 27 185 h². Ulkopuoliselle toimijalle vuokrattavaksi tulevan ravintolan ja keittiön osuus pinta-alasta on noin 1 100 h².

Bruttoala ilman paikoituksen alaa on 36 803 br², kaikki paikoituksen tilat mukaan lukien yhteensä 48 531 br².

Kustannukset

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio ilman maanalaisen paikoituksen kustannusta on 95 400 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2016 kustannustalossa.



Arvio paikoituksen kustannuksesta on 20 600 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2016 kustannustasossa. Tämä kustannus sisältää maanalaisten paikatustilojen rakentamisen 266 autopaikalle arvonlisäverottomana 19 000 000 euroa eli 71 400 euroa/ap ja 455 pyöräpaikalle arvonlisäverottomana 1 600 000 euroa eli 3 517 euroa/pp. Teknisen alan virastot tulevat vuokraamaan käyttöönsä näistä yhteensä noin 200 autopaikkaa sekä kaikki polkupyöräpaikat. Kaikki rakentamiskustannukset pysäköintitilat mukaan lukien ovat arvonlisäverottomina yhteensä 116 000 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Edellä mainitusta summasta on alueen muiden kiinteistöjen käyttöön tulevien autopaikkojen investoinnin osuus arvonlisäverottomana vähintään (64 ap) 4 572 000 euroa ja arvonlisäverottomana enintään (72 ap) 5 140 800 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa. Kaupungin käyttöön vuokrattavien auto- ja pyöräpaikkojen investoinnin osuus on arvonlisäverottomana vähintään (194 ap + 455 pp) 15 459 200 euroa ja enintään (202 ap + 455 pp) 16 028 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Helsingin kaupunki suunnittelee ja toteuttaa tilat sijoittajaomistukseen; kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Tilakustannuksesta aiheutuva pääomavuokra tulee olemaan noin 18,30 euroa/htm²/kk sisältäen tontin vuokran 2,70 euroa/htm². Ylläpito- vuokra on noin 3,50 euroa/htm²/kk ja vuokraan sisällytettävä käyttäjä- palvelumaksu 0,50 euroa/htm²/kk. Tilakustannus on yhteensä noin 22,30 euroa/htm²/kk, noin 607 000 euroa/kk ja noin 7 280 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Kaupungin käyttöön toteutettavien kellarin auto- ja pyöräpaikkojen kokonaisvuokrameno on noin 75 000 euroa/kk ja noin 900 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Kokonaisvuokraksi maanalainen auto- ja pyöräpaikoitus mukaan lukien tulee noin 676 000 euroa/kk ja noin 8 184 000 euroa vuodessa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Lopullinen vuokrataso selviää sijoittajakilpailutuksen tuloksena.

Muut kustannukset

Arvio uudishankintana tarvittavasta kalustuksesta ja varustuksesta on noin 10,0 milj. euroa sisältäen ict-laitteiden kustannukset 5,5 milj. euroa



sekä kalusteiden ja varusteiden kustannukset 4,5 milj. euroa kustannustasossa maaliskuu 2016.

Arvio muuttokustannuksista on 480 000 euroa eli noin 350 euroa/henkilö.

Arvio pilaantuneiden maiden kustannuksesta yhteensä 1,2 milj. euroa ei sisälly hankkeen enimmäishintaan.

Väistötilakustannus

Virastoilla ei ole väistötilatarvetta.

Aikataulu ja toteutus

Ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelu 9/2016 - 9/2018

Sijoittajan kilpailutus ja valinta 4/2017 - 6/2017

Maanrakennustöiden aloitus 6/2017

Talonrakennustyöt 11/2017 - 11/2019

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistöyhtiö. Kaupunki maksaa omakustannushintaan perustuvan korvauksen ylläpidosta erikseen sovitavan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Rahoitus

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti uudisrakennushanke toteutetaan kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokratilana sijoittajaomistukseen. Kiinteistövirasto vastaa hankkeen toteutuksesta. Kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella, 20 vuoden vuokrasopimuksella.

Sijoittajakilpailutus käynnistetään hankepäätöksen jälkeen. Kaupunki kilpailuttaa hankkeelle halvimman ja parhaan tarjouksen. Vaihtoehdot ovat kilpailutus vuokratasolla niin, että kohteen hinta on kiinteä, tai kilpailutus hinnalla eli kiinteällä vuokratasolla ja korkeimmalla saatavalla hinnalla. Sijoittajakilpailutus pidetään ja sijoittaja päätetään ennen rakennustöiden aloittamista. Sijoittajan valinta viedään päätettäväksi kaupunginhallitukseen.

Toteutuksen aikainen rahoitus on tarkoitus järjestää kaupungin hankkimana projektirahoituksena.

Kiinteistövirasto luopuu kaupungin omistuksessa olevista teknisen alan virastojen käytössä olevista nykyisistä tiloista.



30.06.2016

Tila/1

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektinjohtaja, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tekvi hankesuunnitelma 8.6.2016
- 2 Tekvi Hankesuunnitelma liitteet 10 ja 11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.06.2016 § 272



§ 295

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Hyväntoivonkatu 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Jätkäsaaren peruskoulu HS liitteineen 30.5.2016
- 2 Jätkäsaaren pk Työsuojelun lausunto 3.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren uudelle asuinalueelle on suunniteltu peruskoulurakennus, jossa tulevat toimimaan suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Suunnittelussa varaudutaan myös luokkatasojen 1 - 2 sijoittumiseen rakennukseen.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on hyväksynyt 27.1.2015 Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen 13.1.2015 päivätyn tarveselvityksen. Suomenkielinen jaosto päätti lisäksi, että se hyväksyy koko rakennushankkeen tarveselvityksen, jos opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto ottaa hankkeeseen kielteisen kannan. Tällöin koko hanke toteutetaan suomenkielisenä Jätkäsaaren peruskouluna.

Rakennuksen toteutuksesta järjestettiin yleinen kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiiliitto - Finlands Arkitektförbund ry:n yhteistyönä. Kilpailu ratkaistiin 23.10.2015. Kiinteistölautakunta hyväksyi kilpailun tuloksen 10.3.2016 palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti.

Opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto päätti kokouksessaan 14.4.2016, että opetus toteutetaan kouluverkon nykyisissä rakennuksissa eikä Jätkäsaareen perusteta Busholmens grundskola -nimistä koulua. Ruotsinkielisen opetuksen jäätyä hankkeesta pois vapautuvat tilat käytetään suomenkielisen opetuksen tarpeisiin.

Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Suunnittelu perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävänä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2015 Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen suunnittelusta yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ehdotuksen nimimerkillään "Nemo", jonka tekijä oli Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy. Raken-



nuksen suunnittelu perustuu voittaneeseen ehdotukseen, ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä ehdotuksen tekijöiden kanssa.

Koulun tontti kuuluu Jätkäsaaren ensimmäiseen asemakaava-alueeseen, jolle rakennetaan vuoteen 2018 mennessä asunnot 6 000 asukkaalle. Jätkäsaaren peruskoulusta tulee uuden asuinalueen suomenkielinen pääkoulu.

Koulun mitoitus perustuu Jätkäsaaren, Ruoholahden, Lapinlahden, Etu-Töölön ja Taka-Töölön suomenkielisten lähikoulujen oppilaspaikkojen lisätarpeen arvioon. Oppilaspaikkojen tarpeen lisääntyminen määräytyy Jätkäsaaren alueen asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

Ruotsinkielisten lähikoulujen oppilaspaikkatarpeen laskenta on ollut mukana arvioitaessa koulutilojen tarvetta Jätkäsaarella. Ruotsinkielinen koulu on kuitenkin opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston päätöksen mukaisesti jäämässä pois rakennuksesta. Se ei vaikuta rakennuksen mitoitukseen, vaan kaikki tilat käytetään suomenkielisen opetuksen tarpeisiin.

Rakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma

Suunniteltavaan koulurakennukseen sijoittuvat ensisijaisesti suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Rakennuksen mitoituksen tavoitteeksi on asetettu 740 oppilaspaikkaa ja 10 %:n tehokäytössä 814 oppilaspaikkaa. Koulussa tulee työskentelemään noin 55 - 65 opettajaa ja 18 muuta henkilökuntaan kuuluvaa.

Rionkadulle jo ennen tämän rakennuksen rakentamista valmistuva Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 ja 2 sisältävä koulu- ja päiväkotirakennus on suunniteltu tämän koulun sivukouluksi. Ruotsinkielisen opetuksen jäätyä pois pääkoulusta tulee selvitettäväksi sivukoulun suomenkielisten luokkatasojen 1 - 2 sijoittuminen pääkouluun. Tämä on otettu suunnittelussa huomioon.

Tilasuunnittelu perustuu uudistuneeseen opetussuunnitelmaan, jossa painotetaan tutkivaa oppimista ja yhdessä tekemistä. Tavoitteena on käytävätön koulu; opetustilat muodostavat avoimia kotisoluja, jotka liittyvät toisiinsa keskusaulan välityksellä. Rakennus on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettö-



myyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset. Tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Koulurakennukseen ei rakenneta liikuntatiloja, vaan liikunnan opetusta varten vuokrataan tiloja viereiseen Bunkkeri-rakennukseen tulevista liikunta- ja uimahallitiloista.

Opetuslautakunnan lausunto

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon opetusvirastolta.

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut suunnitelmista 3.6.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnossa kiinnitetään huomiota erityisesti rakennuksen avoimeen tilaratkaisuun turvallisuuden varmistamisen näkökulmasta.

Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto on liitteenä nro 2.

Tilaratkaisu perustuu kokoavaan keskusaulaan ja avointen opetustilojen periaatteeseen. Opetustiloja erottavat aulasta lasiseinät ja -ovet. Näkymiä voidaan tarvittaessa sulkea verhoilla, jotka ovat myös äänen- vaimennuksen vuoksi tarpeellisia. Avoimessa tilaratkaisussa turvallisuus perustuu valvottavuuteen.

Suunnittelussa on otettu huomioon ilta- ja viikonlopputoiminnan vaatimukset. Iltakäytössä olevat tilat on keskitetty pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen. Opetustilat, joita ei käytetä iltatoiminnassa, ovat suljettavissa. Iltakäyttö huomioidaan myös lukituksen ja kameravalvonnan suunnittelussa.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on 8 159 brm², 6 802 htm² ja 4 989 hym². Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 28 430 000 euroa (3 484 euroa/brm²) maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Rakennuskustannukset lisä- ja muutostyövarauksineen ovat kustannusarvion mukaan 27 106 600 euroa (alv. 0 %). Rakennuskustannusten



osalta tavoitehintana pidetään hankkeelle varattua 26,0 milj. euroa. Toteutuksen suunnittelussa tehdään yhteistyötä hankkeeseen valittavan projektinjohtourakoitsijan kanssa tehokkaiden ja taloudellisten toteutus-
tapojen kehittämiseksi.

Hankkeen kokonaiskustannuksiin sisältyvät alueellisen jäteputkijärjestelmän liittymämaksu 176 000 euroa sekä kalliosuojaan rakennettavien autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen tälle tontille kohdistuvat kustannukset 686 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannuksiin sisältyvät arkkitehtuurikilpailun kustannukset 461 400 euroa. Nämä kustannuserät ovat yhteensä 1 323 400 euroa (alv. 0 %).

Vuokravaikutus

Rakennuksen vuokra-arvio on noin 159 170 euroa/kk (23,40 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on noin 19,60 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra noin 3,80 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 910 000 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 6 802 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Vaikutukset käyttötalouteen

Opetusviraston ilmoittamat koulun toimintakustannukset ovat täyden kapasiteetin mukaan 5 400 000 euroa vuodessa. Koulun toiminta laajenee käyttöönoton jälkeen vuosittain ja sen arvioidaan olevan kapasiteettinsa mukainen lukuvuodesta 2020 - 2021 alkaen.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Opetusvirasto varaa irtokalustuksen hankintaan 500 000 euroa. Teknisen työn opetustilojen koneiden ja laitteiden hankintaan opetusvirasto varaa lisäksi 210 000 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta yhteensä 25,61 milj. euroa vuosille 2016 - 2019. Hankkeen edellyttämä 28,43 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaesityksessä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



Kohteen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. On suunniteltu, että rakentaminen toteutetaan projektinjohtourakkana. Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa maanrakennuksella syyskuussa 2017. Koulurakennuksen rakentaminen alkaa tammikuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2019.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Jätkäsaaren peruskoulu HS liitteineen 30.5.2016
- 2 Jätkäsaaren pk Työsuojelun lausunto 3.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus



§ 296

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lasten päivä- koti Neulasen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Neulapadontie 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkotin Neulasen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Neulasen uudisrakennuksen rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti Myllypurossa. Tontti rajoittuu kevyen liikenteen reittiin, Orpanportaaseen sekä Neulapadontiehen, jonka kautta tontille on ajoneuvoliikennenyhteys. Yksikerroksiseen, pääosin puurakenteiseen rakennukseen tulee 289 tilapaikan lasten päiväkoti.

Hanke perustuu vuonna 2012 tehtyyn Myllypuron päiväkotien ja koulujen alueelliseen selvitykseen. Sen perusteella tontilla päädyttiin uudisrakentamisvaihtoehtoon, jossa nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, nykyinen päiväkoti Neulanen sekä koulurakennus ja parakkirakennus, puretaan. Tontille rakennetaan uusi aluetta palveleva suurempi päiväkoti, joka korvaa purettavan päiväkoti Neulasen.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunolle varhaiskasvatusvirastoon.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Lasten päivähoidon tarve

Nykyinen päiväkoti Neulanen sijaitsee Vartiokylä-Myllypuro -varhaiskasvatusalueella Myllypuron peruspiirin alueella ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Päiväkoti Neulasessa on nykyisin 118 tilapaikkaa. Myllypuron alueella on päiväkoti Neulasen lisäksi 8 päiväkotia, joissa on 484 tilapaikkaa.

Myllypurossa 1 - 6 -vuotiaiden suomen- ja muun kielisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan vuosien 2015 - 2024 aikana noin 135 lapsella. Palveluiden kysyntä kasvaa alueella tällöin arviolta runsaalla 80 tilapaikalla. Päiväkoti Neulasen korvaava uudisrakennus tullaan toteuttamaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään mahdollisimman isona yksikkönä. Tällä hetkellä Myllypurossa toimii väliaikaisesti paviljonkipäiväkoti, joka turvaa alueen kasvanutta palvelutarvetta.

Yleistä hankkeesta

Hankkeen laajuus on 2 866 brm². Rakennukseen tulee 289 tilapaikan päiväkoti.



Myllypuron päiväkoti- ja koulutiloista tehtiin vuonna 2012 alueellinen selvitys, jonka työryhmässä oli kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston, sosiaaliviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen edustus. Selvityksen perusteella päädyttiin esittämään vaihtoehtoa, jossa hankkeen tontin nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, päiväkoti, koulu ja parakki, puretaan ja tontille toteutetaan uusi suurempi päiväkoti. Vanha päiväkoti ja asuinkäytössä oleva parakkirakennus puretaan ennen uudisrakentamista. Tontin kaakkoiskulmassa oleva koulurakennus sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Rakennuksesta puretaan työmaa-alueen tarpeita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii väistötilana uudisrakennuksen rakentamisen ajan ja se puretaan päiväkodin uudisrakennuksen valmistuttua.

Päiväkodin uudisrakennus sijoittuu, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä, tontin pohjoisreunaa kulkevan kevyen liikenteen reitin, Orpaanportaan varteen, josta rakennukseen on pääsisäänkäynti. Rakennus jakaantuu kolmeen siipeen, joista jokainen muodostaa pienimittakaavaisen kokonaisuutensa, tavoitteena helposti muunneltavat tilat. Siipien keskellä ovat yhteiset tilat, ruokailutilat sekä kulku liikuntatiloihin. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajantoimintaan. Siipien väliin jäävät piha-alueet eri-ikäisille lapsille. Rakennuksen toteutetaan pääosin puurakenteisena.

Tilajärjestelyt perustuvat tehokkaaseen tilankäyttöön, 8 htm²/tilapaikka, sekä muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus että talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Rakennus, piha sekä kulku rakennukseen suunnitellaan esteettömiksi. Rakennukseen tulee väestönsuoja. Autopaikat sijoitetaan tontin Neulapadontien puoleiseen lounaiskulmaan.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen asiantuntijoille.

Hankkeen kustannukset

Kustannusennusteen mukaan hankkeen rakentamiskustannukset arvonlisäverottomina ovat 10 100 000 euroa eli 3 524 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2015 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat arvonlisäverottomina 34 948 euroa.



Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevien rakennusten purkukustannuksia. Kiinteistöviraston tilakeskus tulee esittämään erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Vuokravaikutus

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna rakennuksen vuokranmaksuala on 2 318 htm². Vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta kustannuksesta 10 100 000 euroa.

Arvioitu vuokra on 25,40 euroa/htm² (josta pääomavuokra on 20,40 euroa/htm², ylläpitovuokra 4,50 euroa/htm² ja väistötilavuokra 0,50 euroa/htm²). Siten kuukausivuokra on noin 58 880 euroa/kk ja vuosivuokra on noin 706 530 euroa/kk.

Tilakustannusten laskentaperusteena on tuotto 3 % ja poisto-aika 30 vuotta. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Varhaiskasvatusvirasto maksaa väistötiloista uudisrakennuksen rakentamisen ajan päiväkotitilana Neulasen nykyisin käytettävissä olevien tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen toteuttamisen kustannus ja väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitettyssä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävän vuokran arvioissa.

Väistötilat

Nykyisen päiväkotitilana Neulasen toiminta siirtyy uudisrakentamisen ajaksi samalla tontilla sijaitsevaan koulurakennukseen, joka voi toimia väistötilana rakentamisen ajan, koska se sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Väistötilarakennuksesta puretaan ennen päiväkodin uudisrakentamisen aloittamista työmaa-alueita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii päiväkotitilana rakentamisen ajan ja puretaan uudisrakennuksen valmistuttua. Väistötila-aikana lapset ulkoilevat läheisessä leikkipuistossa.

Väistötilojen toteuttamisen kustannuksen arvioidaan olevan 250 000 euroa arvonlisäverottomana. Tämä kustannus ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta se sekä väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitettyä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävää vuokraa määritettäessä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 1/2018 ja työ valmistuu 5/2019.



Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on 9,7 miljoonan euron suuruinen vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 10,1 miljoonaa euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus
Kaupunginhallitus



§ 297

Kampin palvelukeskuksen laitoskeittiön peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-007244 T 10 06 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 18.4.2016 päivätyn Kampin palvelukeskuksen laitoskeittiön peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 753 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70110
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 18.4.2016

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3
Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin noin 84 % omistama Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 omistaa osoitteessa Malminkatu 3, Helsinki, sijaitsevan rakennuksen, jossa toimivat mm. sosiaali- ja terveystieteiden Kampin palvelukeskus, liikuntaviraston Kampin liikuntakeskus ja sosiaali- ja terveystieteiden Kampin palvelupiste.



Hankesuunnitelma sisältää Malminkatu 3:ssa sijaitsevan Kampin palvelukeskuksen laitoskeittiön peruskorjauksen. Korjaukset suoritetaan sisätiloista käsin ja ne koskevat keittiötiloja ja keittiötä palvelevaa hissiä kokonaisuudessaan sekä keittiöstä tapahtuneiden vesivuotojen seurauksena myös alapuolisia huonetiloja.

Hankkeen erityisen tarpeellisuuden määrittää keittiötilan lattiapinnan vedeneristeen heikko kunto sekä tapahtuneet vuodot välipohjarakenteeseen ja alapuolisiin huonetiloihin.

Helsingin sosiaali- ja terveystieteiden tilahankeryhmä on 17.5.2016 tehnyt puoltavan tarvepäätöksen hankkeesta ja Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 (kaupungin tytäryhteisö, kaupungin omistusosuus noin 84 %) on omalta osaltaan hyväksynyt hankesuunnitelman.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö ja sen käyttö

Helsingin kaupungin noin 84 % omistama Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 omistaa osoitteessa Malminkatu 3, Helsinki, sijaitsevan rakennuksen, jossa toimivat mm. sosiaali- ja terveystieteiden Kampin palvelukeskus, liikuntaviraston Kampin liikuntakeskus ja sosiaali- ja terveystieteiden Kampin palvelupiste. Lisäksi rakennuksessa on mm. korttelin yhteispiha- ja pysäköintiyhtiön hallinnassa olevia maanalaisia pysäköintitiloja.

Kiinteistön bruttoala on 13 851 brm². Kiinteistön tilavuus mukaan lukien kiinteistöön kuuluvan autopaikoitustilan tilavuus on 72 754 m³, josta toimi- ja liiketilojen tilavuus on 57 960 m³ ja autopaikoitustilan tilavuus 14 794 m³.

Hankkeen sisältö ja laajuus

Hankkeen korjaustoimenpiteet käsittävät palvelukeskuksen käytössä olevan laitoskeittiön tilat, jotka ovat laajuudeltaan noin 195 m². Lisäksi suoritetaan keittiötilojen alapuolisissa huonetiloissa keittiöstä tapahtuneiden vesivuotojen aiheuttamien vaurioiden korjaukset. Hankkeeseen liitetään myös keittiötilaa palvelevan hissien peruskorjaus, joka on suunniteltu jo aikaisemmin mutta joka liitetään nyt suoritettavan peruskorjauksen yhteyteen rakentamisen yleiskustannusten vähentämiseksi ja siten investointikannattavuuden kasvattamiseksi. Lisäksi uusitaan, korjataan tai säilytetään kiinteät keittiölaitteet (padat jne.) erikseen tehdyn kuntokartoituksen pohjalta. Lisäksi uusitaan myös keittiön kylmälaitteet ja kylmä- ja pakastetilojen rakenteet.



Palvelukeskuksen pinta-ala on 3 421 m² ja korjattavien laitoskeittiötilojen pinta-ala mukaan lukien keittiön sosiaali-tilat noin 222 m².

Hankkeen tarpeellisuus

Palvelukeskuksessa on toteutettu osittainen toiminnallinen peruskorjaus vuosina 2012 - 2013. Keittiötilat eivät sisällyneet hankesuunnitelmaan, joka keskittyi palvelukeskuksen toiminnalliseen parantamiseen.

Keittiötilojen rakenteita on tutkittu sekä rakennusteknisesti että taloteknisesti vuonna 2015. Keittiötila on vielä alkuperäinen 1980-luvun jälkipuolelta ja sen ikä on lähes 30 vuotta.

Hankkeen erityisen tarpeellisuuden määrittää keittiötilan lattiapinnan vedeneristeen heikko kunto sekä tapahtuneet vuodot välipohjarakenteeseen ja alapuolisiin huonetiloihin. Vuodot ovat aiheuttaneet myös kosteusvaurioita, ja lattian vedeneristettä on korjattu paikkakorjauksin vuotojen eliminoimiseksi.

Laatutaso

Keittiön korjaushanke on mitoitettu niin, että korjauksilla saavutetaan se enimmäiskäyttöikä, joka on keittiötilan tyypillinen peruskorjauskausi eli noin 20 vuotta.

Vaikutukset palvelukeskuksen käyttöön

Keittiötila on korjaustyöajan pois käytöstä, jona aikana palvelukeskuksen kahviotilat ovat käytössä. Lisäksi erikseen selvitetään ruokailumahdollisuuksien järjestäminen (ruoka-annosten tuonti palvelukeskukseen muualta).

Kustannukset

Palvelukeskuksen keittiön peruskorjaushankkeen enimmäishinta on 753 000 euroa arvonlisäverottomana (alv. 0 %) helmikuun 2016 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Väistötilakustannuksia ei ole, mutta tällä hankkeella on sosiaali- ja terveysviraston vuokraamille palvelukeskustiloille vuokravaikutus, jonka suuruudeksi arvioidaan rakennuksen käyttäjille 1,05 euroa/m²/kk, kun hanke sisältää kaikki kustannusarvioon kirjatut osakokonaisuudet.

Vuokralaiselta perittävä kokonaisvuokra sisältää nämä kustannukset siten, että pysyvä alkuvuokra uudessa vuokrasopimuksessa on 22,40 euroa/m²/kk, ja tämän lisäksi peritään keittiölaitehankintojen kuoletusajalta (7 vuotta) 0,67 euron/m²/kk lisävuokra.



Tuleva vuokra on yhteensä 78 922,47 euroa/kk (947 069,64 euroa vuodessa), kun nykyinen vuokra on yhteensä 75 344,77 euroa kuukaudessa (904 137,24 euroa vuodessa).

Hankkeen aikataulu

Toteutussuunnittelu toteutetaan heti hankesuunnitelman tultua hyväksytyksi.

Rakentaminen toteutetaan viimeistään vuonna 2017, mutta varaudutaan myös hankkeen aikaistamiseen siinä tapauksessa, että lattiapinnan vedeneristys pettää aiheuttaen kosteusvaurioita ja sisäilmaongelmariskin, jolloin hanke olisi käynnistettävissä urakkakilpailutusprosessin jälkeen (noin 4 kuukauden kuluttua tarpeen tullessa ilmi) ja siis jo vuoden 2016 puolella.

Rahoitus

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 rahoittaa hankkeen muilta osin paitsi keittiölaite- ja kylmähuoneuusintojen osalta. Helsingin kaupunki (kiinteistöviraston tilakeskus) hankkii ja rahoittaa keittiölaitteet ja kylmähuonetilojen uusinnan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70110
raino.antikainen(a)helsingintoytilat.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 18.4.2016

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3
Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



§ 298

Kannelmäen peruskoulun kosteusvauriokorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-007387 T 10 06 00

Kiinteistökartta 113/681 493, Runonlaulajantie 40

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Kannelmäen peruskoulun tiivistyskorjausten 22.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 600 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 000 000 euroa toukokuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetusvirasto antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 22.4.2016
- 2 Kustannusarvio (HKA) 16.6.2016

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Wise Group on tehnyt rakennuksessa rakenne- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen 10.8.2015.



Kuntotutkimuksessa todetaan mm., että salaojaputkisto on ohittanut teknisen käyttöikänsä. Tutkimustulokset viittaavat rakennuksen perustusten ja alapohjarakenteiden altistuvan runsaalle ulkopuoliselle kosteusrasitukselle. Salaojajärjestelmälle suositellaan kattavaa peruskorjausta ja pikaisena toimenä suositellaan pumppukaivoon asennettavaa hälytinlaitteistoa.

Rakennuksen kuntotutkimuksessa todetut rakenneteknisten vauriot ja puutteet heikentävät rakennuksen sisäilmaa.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kiinteistön käyttäjillä on esiintynyt oireilua ja käyttäjät ovat ilmoittaneet havainneensa viitteitä sisäilmaongelmista.

Lattian kosteusteknisiä korjauksia tehdään liikuntasalissa ja ruokalassa. Julkisivut, ikkunat ja ulkoseinärakenteet sekä sokkelit kunnostetaan ja uusitaan tarvittavassa laajuudessa. Opetustiloissa ja käytävillä tehdään ulkoseinän sisäpuolisia tiivistystöitä. Rakennuksen salaojajärjestelmä kunnostetaan ja uusitaan suunnitelmissa osoitetussa laajuudessa. Liikuntasalin nurkalla uusitaan ulkoportaat. Taloteknisiä järjestelmiä puretaan korjattavilla aluilla ja asennetaan osin remontin jälkeen takaisin; huoltoja, siirtoja ja uusimisia tehdään tarvittaessa.

Rahoitus

Hankeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2017 - 2021 rakentamishjelmassa vuonna 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena. Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 2 000 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi 5/2016.

Vuokravaikutus

Vanha kokonaisvuokra on ollut 15,82 euroa/htm²/kk. Uusi kokonaisvuokra on 17,52 euroa/htm²/kk. Lisävuokra on laskettu investointikustannusten mukaan 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuottovaateella.

Uusi vuokra on 85 776 euroa/kk.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 6/2016, ja työ valmistuu 8/2017.



Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR:ltä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 22.4.2016
- 2 Kustannusarvio (HKA) 16.6.2016

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus



§ 299

Tehtaanpuiston yläasteen väistötilojen hankkiminen

HEL 2016-007476 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 93/677 507, Punakiventie 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Tehtaanpuiston yläasteen koulun väliaikaisen uuden väistötilan hankinnan vuokralle osoitteessa Punakiventie 4 sijaitsevalle kentälle arvonlisäverottomalla 505 000 euron enimmäishinnalla ajalle 1.8.2016 - 30.3.2018 sekä optiovuokran maksimissaan 36 kuukaudeksi arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 358 200 euroa (9 950/euroa/kk). Rakennuksen huoneistopinta-ala on 473 m².

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä ainoan tarjouksen antaneen Cramo Adapteo Oy:n 3.6.2016 päivätyn uuden väistötilan vuokra-/asennustarjouksen arvonlisäverottomalla hinnalla 505 000 euroa 1.8.2016 - 30.3.2018 väliseksi vuokra-ajaksi sekä kuukauden optiovuokraushintaan 9 950 euroa.

Mikäli kiinteistöviraston tilakeskus ottaa option käyttöön, siitä ilmoitetaan yritykselle vähintään 6 kuukautta aikaisemmin ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Vuosaaren ala-asteen koulun perusparannuksen aikaisen hallintorakennuksen siirtämisen ja E-rakennuksen muutostyöt sekä näiden vuokraamisen Tehtaanpuiston yläasteen käyttöön osoitteessa Punakiventie 4 sijaitsevalle kentälle arvonlisäverottomalla 405 700 euron enimmäishinnalla ajalle 1.8.2016 - 30.3.2018 sekä optiovuokran maksimissaan 36 kuukaudeksi arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 423 720 euroa (11 770/euroa/kk). Nämä rakennukset ovat Cramo Adapteo Oy:n omaisuutta ja näin ollen niitä ei ole voitu kilpailuttaa tässä yhteydessä. Näiden rakennusten huoneistopinta-ala on yhteensä 723 m².

D

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä osoitteessa Punakiventie 4 sijaitsevien Vuosaaren ala-asteen koulun perusparannuksen aikaisten väistötilojen vuokraamisen Tehtaanpuiston yläasteen käyttöön arvonlisäverottomalla 228 192 euron enimmäishinnalla ajalle 1.7.2016 - 30.6.2018 sekä optiovuokran 36 kuukaudeksi arvonlisäverottomaan enimmäishin-



taan 362 300 euroa. Nämä väistötilat ovat Algeco Oy:n omaisuutta ja näin ollen niitä ei ole voitu kilpailuttaa. Näiden rakennusten huoneistopinta-ala on yhteensä 715 m².

E

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään uuden väistötilakohteen rakennuttamiseen, suunnitteluun, varusteluun sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana enintään 3.6.2016 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

F

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan edellä mainitut vuokrasopimukset sekä väistötilahankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan tilatoimituksen käyttökuntoon asennettuna ehdolla, että kaupungin johtajisto hyväksyy hankkeen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pentti Salo, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailutaulukko 3.6.2016
- 2 Kustannusarvio (UKA) 3.6.2016
- 3 Cramo Adapteo tarjous 3.6.2016
- 4 Cramo Adapteo jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 23.6.2016
- 5 Algeco Oy vuokrasopimusliite 8.6.2016

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, C ja D

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Päätöskohdista E ja F

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-



takunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuosaaren ala-asteen koulun oppilaitosrakennuksen, osoite Punakiventie 4, perusparannus valmistuu elokuun alkuun 2016 mennessä.

Tämän jälkeen kaikki olemassa olevat väistötilat ja yksi uusi puitesopimustoimittajien kesken kilpailutettu rakennus tulevat Tehtaanpuiston yläasteen käyttöön. Väistötilojen määrä ja sijoitus on määritelty yhteistyössä opetusviraston ja tilojen pääsuunnittelijan kanssa. Yhteisesti sovitulle kokonaisuudelle on haettu rakennusluvut.

Nämä kaikki väistötilat korvaavat Tehtaanpuiston yläasteen olemassa olevat sisäilmaongelmaiset tilat, jotka eivät enää täytä terveydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia ilman laajaa perusparannusta.

Uuden väistötilan KVR-toimituksesta saatiin ainoastaan yksi tarjous Cramo Adapteo Oy:ltä.

Esittelijän perustelut

Osa olemassa olevista rakennuksista on Cramo Adapteo Oy:n omaisuutta ja osa rakennuksista Algeco Oy:n omaisuutta. Tämän takia kyseisiä väistötiloja ei ole voitu kilpailuttaa.

Kiinteistöviraston tilakeskus kilpailutti uuden tarvittavan hankinnan, tilaelementtirakennusten vuokrauksen, puitesopimustoimittajillaan, joista Cramo Adapteo Oy antoi ainoana tilakeskuksen hankintaohjelman mukaisen tarjouksen KVR-toimituksesta käyttökuntoon asennettuna vuokra-ajalle 1.8.2016 - 30.3.2018 arvonlisäverottomalla 505 000 euron kokonaisvuokrahinnalla.

Puitesopimustoimittajista vain Cramo Adapteo Oy antoi tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen.

Kaikkien tässä päätösesityksessä olevien tilojen kokonaisvuokra ajalle 1.7.2016 - 30.6.2018 on yhteensä 1 204 052 euroa ilman arvonlisäveroä.

Mikäli optiot otetaan käyttöön, niiden vuokrien osuus on 1 144 220 euroa ilman arvonlisäveroä ajanjaksolla 1.7.2018 - 30.3.2021.



Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää hankkeen vuokravaikutuksen ope-
tusvirastolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pentti Salo, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailutaulukko 3.6.2016
- 2 Kustannusarvio (UKA) 3.6.2016
- 3 Cramo Adapteo tarjous 3.6.2016
- 4 Cramo Adapteo jatkamisilmoitus vuokrasopimukseen 23.6.2016
- 5 Algeco Oy vuokrasopimusliite 8.6.2016

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, C ja D Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-
takunta
Päätöskohdasta B Muutoksenhakukielto, hankinnat
Päätöskohdista E ja F Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, hankinnat
Liite 1
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-
takunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tilakeskus



§ 300

Porolahden väistötilojen siirtäminen Keinutien ala-asteen koulun ja Oulunkylän ala-asteen sivukoulun käyttöön

HEL 2016-007550 T 10 01 04

Kiinteistökartta 117/680 503 ja 103/679 497, Kurkimäen liikuntapuisto ja Teinintie 12

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Keinutien ala-asteen koulun väliaikaisten tilojen siirron Kurkimäen liikuntapuiston kentälle arvonlisäverottomalla 434 280 euron enimmäishinnalla 12 kuukauden ajaksi sekä optiovuokran maksimissaan 6 kuukaudeksi arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 112 200 euroa (18 700/euroa/kk).

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Oulunkylän ala-asteen sivukoulun väistötilojen siirron Oulunkylän ala-asteen pääkoulun yhteyteen arvonlisäverottomalla 453 535 euron enimmäishinnalla ajaksi 1.8.2016 - 31.6.2022.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään väistötilakohteiden rakennuttamiseen, suunnitteluun, varusteluun sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana enintään 22.6.2016 allekirjoitettujen ja hyväksytyjen urakkavaiheen (UKA) kustannusarvioiden mukaiset varaukset.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan valitut vuokrasopimukset sekä väistötilahankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan tilatoimituksen käyttökuntoon asennettuna ehdolla, että kaupungin johtajisto hyväksyy hankkeen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pentti Salo, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Kustannusarviot 2 kpl (UKA) 22.6.2016
- 2 Cramo Adapteo tarjous 23.6.2016
- 3 Cramo Adapteo tarjous 20.6.2016
- 4 Asemapiirros

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdista C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Roihuvuoren ala-asteen koulun, osoite Vuorenpeikontie 7, perusparan-
nus valmistuu heinäkuun alkuun 2016 mennessä.

Tämän jälkeen koulun perusparannuksen aikaiset väistötilat, jotka si-
jaitsevat tällä hetkellä Porolahden ala-asteen kentällä, siirretään Keinu-
tien ala-asteen koulun käyttöön Kurkimäen liikuntapuiston kentälle sekä
Oulunkylän ala-asteen sivukoulun korvaaviksi tiloiksi Oulunkylän pää-
koulun, osoite Teinintie 12, yhteyteen.

Keinutien ala-asteen koulun perusparannuksen tähänastiset väistötilat
joudutaan vapauttamaan Vesalan ala-asteen koulun käyttöön johtuen
laajasta sisäilmaongelmasta.

Nämä kaikki väistötilat ovat Cramo Adapteo Oy:n omaisuutta ja näin ol-
len niitä ei ole voitu kilpailuttaa.

Väistötilojen määrä ja sijoitus on määritelty yhteistyössä opetusviraston
ja tilojen pääsuunnittelijan kanssa. Yhteisesti sovitulle kokonaisuudelle
on haettu rakennusluvat.

Nämä kaikki väistötilat korvaavat Vesalan ala-asteen koulun ja Oulun-
kylän ala-asteen sivukoulun olemassa olevat sisäilmaongelmaiset tilat,
jotka eivät enää täytä terveydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaati-
muksia ilman laajaa perusparannusta.

Vuokravaikutus



30.06.2016

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää hankkeen vuokra vaikutuksen ope-
tusvirastolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pentti Salo, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarviot 2 kpl (UKA) 22.6.2016
- 2 Cramo Adapteo tarjous 23.6.2016
- 3 Cramo Adapteo tarjous 20.6.2016
- 4 Asemapiirros

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-
takunta

Päätöskohdista C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilakeskus



§ 301

Töölönlahdella sijaitsevan VR:n entisen tavaramakasiinin jäljellä olevan raunion kehittämisen muistomerkiksi ja uuden makasiinipaviljongin suunnittelukilpailun valmistelu

HEL 2016-005457 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston

A

valmistelemaan yhdessä rakennusviraston kanssa Töölönlahden entisen tavaramakasiinin jäljellä olevan raunion kehittämistä muistomerkiksi joko tutkimalla mahdollisuuksia säilyttää tai hyödyntää raunion mahdollisesti käyttökelpoiseksi osoittautuvia osia tai merkitsemällä makasiinirakennuksen pohja puistoalueen pinnoitteeseen tai jollakin muulla puistoalueelle luontevalla tavalla.

B

valmistelemaan kaksivaiheisen konsepti- ja suunnittelukilpailun uuden makasiinipaviljongin toteuttamiseksi Makasiinipuiston pohjoisosaan välittömästi Töölönlahdenkadun eteläpuolelle.

C

valmistelemaan tavaramakasiinin raunion purkamista tarpeellisilta osin hakemalla kokonaissuunnitelman hyväksymisen jälkeen poikkeamis päätöstä asemakaavan suojelumääräyksestä ja purkulupaa edellytyksellä, että toimivaltainen viranomaisen myöntää luvan edellytyksenä olevan tarvittavan poikkeamisen alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Käsittely

Vastaehdotus:

Erkki Perälä: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen C kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti: valmistelemaan tavaramakasiinin raunion purkamista tarpeellisilta osin hakemalla kokonaissuunnitelman hyväksymisen jälkeen poikkeamis päätöstä asemakaavan suojelumääräyksestä ja purkulupaa edellytyksellä, että toimivaltainen viranomaisen myöntää luvan edellytyksenä olevan tarvittavan poikkeamisen alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Kannattaja: Jasmin Hamid



1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen C kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti: valmistelemaan tavaramakasiinin raunion purkamista tarpeellisilta osin hakemalla kokonaissuunnitelman hyväksymisen jälkeen poikkeamispäätöstä asemakaavan suojelumääräyksestä ja purkulupaa edellytyksellä, että toimivaltainen viranomainen myöntää luvan edellytyksenä olevan tarvittavan poikkeamisen alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Jaa-äännet: 3

Elina Das Bhowmik, Juha Hakola, Olli Sademies

Ei-äännet: 5

Jaana Aaltonen, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Erkki Perälä, Joonas Pulkkinen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Timo Tossavainen

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Ilpo Forssén, projektipäällikkö, keskusta-projekti, puhelin: 310 37199
ilpo.forssen(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Makasiinien kunto Rambollin tiivistelmä 18.5.2016
- 2 Lausunto makasiinin korjattavuudesta 18.5.2016
- 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta 10920 v. 2002
- 4 Ote asemakaavaluonnoksesta Kslk 2010-0379
- 5 Viistoilmakuva alueesta Kmo 2013

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia



Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston

A

valmistelemaan yhdessä rakennusviraston kanssa Töölönlahden entisen tavaramakasiinin jäljellä olevan raunion kehittämistä muistomerkiksi joko tutkimalla mahdollisuuksia säilyttää tai hyödyntää raunion mahdollisesti käyttökelpoiseksi osoittautuvia osia tai merkitsemällä makasiinirakennuksen pohja puistoalueen pinnoitteeseen tai jollakin muulla puistoalueelle luontevalla tavalla.

B

valmistelemaan kaksivaiheisen konsepti- ja suunnittelukilpailun uuden makasiinipaviljongin toteuttamiseksi Makasiinipuiston pohjoisosaan välittömästi Töölönlahdenkadun eteläpuolelle.

C

valmistelemaan tavaramakasiinin raunion purkamista tarpeellisilta osin hakemalla poikkeamispäätöstä asemakaavan suojelumääräyksestä ja hakemaan purkulupaa edellytyksellä, että toimivaltainen viranomainen myöntää luvan edellytyksenä olevan tarvittavan poikkeamisen alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Tiivistelmä

Viime vuosien ajan työmaa-alueena ollut Töölönlahden alue on vähitellen valmistumassa. Vuonna 2018 valmistuvan Keskustakirjaston rakennustyöt ovat täydessä käynnissä. Samalla Keskustakirjaston, Musiikkitalon, Kiasman ja Sanomatalon väliin muodostuvan puistoalueen suunnittelu on myös käynnistynyt ja pitäisi saada viivästyksettä valmiiksi.

Töölönlahdenkadun eteläpuolelle sijoittuva puistoalue muodostuu eteläisestä, urbaanista kaupunkiaukiosta ("Kansalaistori"), joka pohjoisosaan muuttuu vehreäksi puistoksi ("Makasiinipuisto"). Eduskuntatalon, Keskustakirjaston, Musiikkitalon, Kiasman ja Sanomatalon väliin muodostuva julkinen kaupunkitila saa samalla viimeistellyn ilmeen.

VR:n entisen tavaramakasiinin raunio sijaitsee suunnitteilla olevan Makasiinipuiston eteläosassa. Raunio on vaurioitunut tulipalossa niin pahasti, että sen pitkäaikainen säilyttäminen sellaisenaan rauniona ei teknisesti eikä turvallisuussyistä ole sitä koskevien asiantuntijalausuntojen perusteella mahdollista. Raunion säilyttäminen tai hyödyntäminen



muun rakennelman osana edellyttää mittavia ja kalliita korjaus- ja suojaustoimenpiteitä, jotka samalla muuttavat huomattavasti raunioiden luonnetta ja ulkonäköä. Tuettuna, säältä suojattuna ja haitta-aineista puhdistettuna tai kapseloituna raunio ei enää tuota alueelle sellaista lisäarvoa, joka sillä muutoin olisi voinut olla.

Kansalaistorin merkitys tapahtuma-alueena on saavuttanut kaupunkilaisten keskuudessa suuren suosion. Käynnissä olevassa suunnittelu-työssä aluetta kehitetään laajemmaksi ja paremmin myös vaihtuvia tapahtumia palvelevaksi. Makasiinipuistosta suunnitellaan monikäyttöinen, olosuhteiltaan ja valoisuudeltaan miellyttävä, turvallinen ja häiriötön puisto, jonka eteläosan avoin oleskelunurmi voi toimia myös Kansalaistorin tapahtumien laajennusvarana. Puiston pohjoisosaan tulee kirjastoon liittyvä pienten lasten ulkoleikkipaikka.

Tavaramakasiinien raunion säilyttäminen ja tukeminen tai sen uudelleen rakentaminen nykyiselle paikalleen rajoittaisi puistoalueen suunnittelua ja käyttöä eikä ole enää tarpeen alueen asemakaavan kansalais-toimintaa tukevien tavoitteiden toteuttamiseksi. Raunion käyttäminen osana uutta rakennusta johtaisi myöskin siihen, että rakennuksen huoltoliikenne ja logistiikka olisi hoidettava puistoalueella. Tätä ei voida pitää puiston käytön kannalta hyväksyttävänä ratkaisuna, vaan mahdolliselle uudisrakennuksena toteutettavalle paviljonkirakennukselle luonteva sijainti on Makasiinipuiston pohjoisosassa.

VR:n tavaramakasiinien raunio on muistuma Töölönlahden alueen rautatiehistoriasta. Se on myös jäännös tavara-aseman varastoista, jotka muodostuivat viimeisinä vuosikymmeninä monille helsinkiläisille tärkeäksi kansalaisaktiivisuuden paikaksi. Koska tavaramakasiinien raunion säilyttäminen sellaisenaan ei ole tarkoituksenmukaista, käynnissä olevan puistoalueen suunnittelun yhteydessä kehitetään näitä ilmentävää muistumaa joko tutkimalla mahdollisuuksia säilyttää tai hyödyntää raunion mahdollisesti käyttökelpoisiksi osoittautuvia osia tai merkitsemällä makasiinirakennuksen pohja puistoalueen pinnoitteeseen tai jollakin muulla puistoalueelle luontevalla tavalla.

Esittelijän perustelut

Töölönlahden voimassa oleva asemakaava vuonna 2002

Töölönlahdella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 osa VR:n entisten tavaramakasiinien eteläistä siipeä suojeltiin merkinnällä sr. Asemakaavassa osa Musiikkitalon alta purettavaksi aiottujen makasiinirakennusten tiilistä esitettiin säilytettäväksi ja käytettäväksi uudelleen kahden uuden makasiinipaviljongin rakentamiseen (rakennusalat yhteensä 1500 k-m²). Keskustakirjaston kortteli 2014 oli asemakaavassa merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi. Säilytettävän vanhan ja



uusien paviljonkien tarkoitus oli varmistaa Makasiinipuiston säilyminen kansalaisten avoimessa käytössä olevana alueena toimistokorttelin edustalla.

Tulipalo 2006

Makasiinirakennusten eteläinen siipi tuhoutui pahoin tulipalossa keväällä 2006. Myös suojeltavaksi aiottu osuus tuhoutui suurelta osin. 1929-luvulla rakennettu osa vaurioitui pahasti ja 1800-luvun aikaiset rakennusosat tuhoutuivat lähes täysin.

Tanssipaviljonkihanke

Kaupunki haki vuonna 2009 Pekka Niskan tanssipaviljonkihankkeen yhteydessä poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, Makasiinipuistoon merkityistä rakennusaloista sekä suojelumerkinnästä (sr). ELY-keskus ei myöntänyt haettua poikkeamista, vaan totesi muutosten olevan niin merkittäviä, että niiden toteutettavuus on selvitettävä asemakaavaprosessilla. Kaupunki valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta päätös pysyi samana. Valitusprosessin kuluessa hanke raukesi, ja kaupunki päätti olla hakematta muutosta hallinto-oikeuden päätökseen.

Töölönlahden kaavaluonnos 2010

Kaupunginjohtaja päätti 13.1.2010 kehottaa kaupunginkirjastoa viemään keskustakirjastohankkeen suunnittelua eteenpäin Töölönlahden korttelissa 2014. Samalla kaupunginjohtaja kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa laatimaan asemakaavan muutoksen maanalaisten monitoimitilojen sijoittamiseksi kirjaston ja Musiikkitalon väliin. Lisäksi kaupunginjohtaja kehotti rakennusvirastoa toteuttamaan puiston Musiikkitalon itäpuolisen osan tässä vaiheessa tilapäisenä puistona siten, että se on valmiina Musiikkitalon valmistumiseen mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 31.3.2011 maanalaisen monitoimitilan asemakaavan muutosluonnoksen siten, että entisen tavaramakasiinin rauniossa ei ole enää suojelumerkintää, mutta jatkosuunnittelun aikana selvitetään mahdollisuudet hyödyntää makasiinien raunioita tai niiden osia.

Tavaramakasiinin raunio on kaavamuutosluonnoksen mukaan tarkoitus purkaa ja Makasiinipuiston paviljonkirakennusten alat ryhmitellä uudelleen. Makasiinipuistoon rakennettaisiin uusia paviljonkeja yhteensä noin 1500 k-m². Näihin sijoittuisi toiminnallista kokonaisuutta tukevia yleisö-, kahvila- ja infotiloja sekä pysty-yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan ole edennyt päätöksentekoon asti, sillä kaavamuutosluonnoksen mukaiselle rakentamiselle ei ole löytynyt toteuttajaa ja käyttäjää.



Rakenteilla oleva Keskustakirjasto

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Keskustakirjaston hankesuunnitelman 28.1.2015. Keskustakirjaston toteutus on ajoitettu siten, että se voidaan ottaa käyttöön itsenäisyyspäivänä 2018. Korttelin 2014 käyttötarkoituksen muutos toimistorakennusten korttelialueesta keskustakirjaston rakennuspaikaksi vahvistaa olennaisesti alueen luonnetta kansalaisten paikkana ja luo jatkumoa makasiineille kansalaisaktiivisuuden alustana. Samalla pienenee tarve asemakaavan mukaisille makasiinipaviljonkirakennuksille, joiden tarkoitus oli varmistaa alueen säilyminen kansalaisten käytössä. Keskustakirjaston suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon myös lapsiperheet. Kirjaston edustalle, Makasiinipuistoon on suunnitteilla pienten lasten ulkoleikkialue, jonka tukitilat sijoittuvat Keskustakirjaston maantasokerroksen pohjoispäättyyn.

Aloite tapahtumaravintolan perustamiseksi makasiinipaviljonkiin

Kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantanen ja 30 muuta valtuutettua tekivät 9.4.2014 aloitteen, jossa esitettiin tutkittavaksi, voisiko VR:n makasiinifragmentin paikalle rakentaa tapahtumapaviljongin, jossa hyödynnettäisiin soveltuvin osin säilyneitä tai toistettavissa olevia alkuperäisen rakennuksen elementtejä.

Kiinteistölautakunta kannatti valtuustoaloitetta ja totesi 21.8.2014 antamassa lausunnossaan, että jäljellä olevaa rakennelmaa ei ole rakenteellisen heikkouden ja mahdollisten haitta-aineiden takia tarkoituksenmukaista säilyttää kantavana tai sisäilmaan vaikuttavana osana uutta rakennusta. Samalla lautakunta piti suotavana, että vanhasta muurista säilytetään näkyviä osia kaupunkihistoriallisina muistumina.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 26.11.2014 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen aloitteen loppuun käsitellyksi. Kaupunginhallitus viittasi kaupunginmuseon johtokunnalta, kaupunkisuunnittelulautakunnalta, kiinteistölautakunnalta sekä kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta saatuihin lausuntoihin ja totesi, että Makasiinipuisto on jo nykyisin vaihtuvien kaupunkitapahtumien ja oleskelun paikka. Töölönlahden puiston rakentamisen ja Keskustakirjaston suunnittelun edetessä on syytä selvittää, miten makasiinien fragmentteja voisi käyttää uudisrakennuksen osana siten, että niiden historia jää ymmärrettäväksi. Kaupunginhallitus totesi, että aloitteessa esitetyt tavoitteet voidaan ottaa huomioon osana Töölönlahden eteläosan kokonaisuuden jatkosuunnittelua.

Töölönlahden eteläosien yleisten katu- ja puistoalueiden suunnitelma

Tammikuussa 2016 käynnistyi Helsingin kaupungin rakennusviraston toimesta Töölönlahden eteläosan puisto- ja katualueiden peruskorjauk-



sen suunnittelu. Tavoitteena on suunnitella taloudellisten ja ylläpidollisten reunaehtojen puitteissa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen puistoalue. Alueen toteuttaminen on tarkoitus tehdä heti, kun se Keskustakirjaston työmaan kannalta on mahdollista, arviolta vuosina 2018 - 2019.

Tavoitteena on, että eteläinen ja luonteeltaan urbaani Kansalaistori suunnitellaan avoimeksi ja monikäyttöiseksi kaupunkiaukioksi, joka mahdollistaa monenlaiset kaupunkitapahtumat. Puistoalueen pohjoisosaan/Makasiinipuistoon on suunnitteilla muun muassa avointa nurmi- aluetta, kirjaston toimintaan liittyvä pienten lasten leikkipaikka, kasvillisuudeltaan monipuolisempi oleskelupuutarha sekä mahdollinen paviljonkirakennus.

Makasiinipuiston eteläosassa sijaitsee vuonna 2006 tulipalossa pahoin tuhoutuneen VR:n entisen tavaramakasiinin raunio. Tavaramakasiinin raunion säilyttäminen nykyisellä paikallaan Makasiinipuiston eteläosassa ei tue puistosuunnittelulle asetettujen tavoitteiden saavuttamista, vaan katkaisee suunnitellun puistoalueen kahteen osaan ja rajoittaisi alueen suunniteltua käyttöä monipuolisena ja toiminnallisena puistona.

Tavaramakasiinin raunion paikalle tai sen yhteyteen toteutettavalle, kaupalliseen toimintaan, kuten esimerkiksi kahvila-, ravintola- tai tapahtumakäyttöön, tarkoitetulle uudelle makasiinipaviljongille luontevampi sijainti on Makasiinipuiston pohjoisosa, jossa myös rakennuksen toiminnan edellyttämät huoltojärjestelyt saadaan häiriöttömämmin sovitettua ympäristöön.

Tavaramakasiinin raunio on kuitenkin erittäin tärkeä muistuma osana Töölönlahden alueen merkittävää rautatiehistoriaa sekä kansalaisaktivismia. Puistosuunnittelun yhteydessä kehitetään näitä ilmentävää muistumaa puistoalueen merkittävänä osana.

Entisen tavaramakasiinin raunion tekninen kunto, turvallisuus ja terveellisyys

Aiemmin teetettyjen tutkimusten mukaan tavaramakasiinin raunio on suurelta osin tulipalon vaurioittama ja haitta-aineiden pilaama. Pahiten vaurioituneissa rakenteissa muurauslaasti on menettänyt tartuntapintansa ja tiilet ovat suurelta osin menettäneet sään- ja pakkasenkestävyytensä. Tulipalon jälkeen makasiinien purettavaksi aiotut osat purettiin ja noin 140 000 tiiltä varastoitiin. Purkamisen suorittanut Helsingin Talosiirto Oy myi osan tiilistä, mutta joutui myöhemmin lunastamaan myymänsä tiilet takaisin, koska osoittautui, että ainakin osa tiilistä saattoi sisältää huomattavia määriä myrkyllistä kivihiilipikeä (kuluttajaviraston selvityspyyntö Dnro 2006/51/5779).



Tällä hetkellä raunio on aidattu ja katoksella / peltikatteella säältä suojattu. Osa rakenteista on tuettu tilapäisin tukirakentein. Rautatien puoleinen paremmin säilynyt osa sisältää runsaasti jätettä, ulosteita ja eritteitä. Sen sisäilma on erittäin huono. Raunion läheisyydessä liikkuminen on vaarallista huumeneulariskin vuoksi.

Raunion teknisestä kunnosta ja korjattavuudesta on pyydetty ulkopuolinen asiantuntijalausunto keväällä 2016. Lausunnon mukaan raunioiden tiiliseinien pitkäaikainen säilyttäminen edellyttäisi niiden suojaamista säältä esimerkiksi paviljongilla, hupulla tai vastaavalla. Nykyinen kaakon puoleisen tiilimuurin päällä oleva sääsuoja (peltikate) ei ole riittävä ratkaisu muurin pitkäaikaiskestävyyden kannalta.

Kaakon puoleinen tiilimuurin tulisi tukea riittävin ulkopuolisin tukirakentein. Väliaikaisella sääsuojalla suojattujen tiiliseinien kantavuus tulisi selvittää erikseen ja ne täytyisi mahdollisesti tukea riittävin ulkopuolisin tukirakentein. Toinen vaihtoehto olisi purkaa seinät ja rakentaa ne uudelleen valikoiduista tiilistä, joskin lisätuennan tarve on tällöinkin mahdollinen. Rautatieaseman puoleisen päädyn osan puurakenteet ovat pääosin vaurioituneet ja ne tulee uusida tai vaihtoehtoisesti rakentaa kokonaan uusi tukirakennearjestelmä.

Tiiliseinien sisältämät haitta-aineet eivät oletettavasti muodostu ongelmaksi silloin, kun seinät rajautuvat ulkoilmaan tai esimerkiksi koneellisesti tuuletettuun riittävään tuuletusväliin. Mikäli seiniä käytettäisiin sisätiloissa, tulisi haitta-aineet poistaa kuorimalla rakennetta tarvittavalta paksuudelta. Lisäksi tiilet tulisi tällöin todennäköisesti pinnoittaa sisäpuolelta täysin ilmatiiviillä aineella huolehtien samalla ulkopuolen tuuleduksesta.

Jäljelle jääneet alapohjarakenteet on suurelta osin uusittava niihin imeytyneiden epäpuhtauksien vuoksi. Pahoin lahonneet puiset alapohjarakenteet tulee uusida kokonaisuudessaan. Myös seinien alaosista tiiliä tulisi todennäköisesti suurelta osin vaihtaa, mikä on haastavaa.

Raunion yhteyteen olisi mahdollista rakentaa uutta tilaa siten, että uudisosa muodostaisi rakenteellisesti itsenäisen kokonaisuuden omilla perustuksillaan. Raunio rakennustöiden aikaisesta huolellisesta tuennasta tulisi varmistua ja rauniolle tulisi tarvittaessa rakentaa aiemmin kuvattun mukaisesti mm. ulkopuolinen tukirakenne ja kattava sääsuojaus.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi



30.06.2016

Ilpo Forssén, projektipäällikkö, keskusta-projekti, puhelin: 310 37199
ilpo.forssen(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Makasiinien kunto Rambollin tiivistelmä 18.5.2016
- 2 Lausunto makasiinin korjattavuudesta 18.5.2016
- 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta 10920 v. 2002
- 4 Ote asemakaavaluonnoksesta Kslk 2010-0379
- 5 Viistoilmakuva alueesta Kmo 2013

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto
Tilakeskus



§ 302

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Jessica Karhun valtuustoaloitteesta koskien homekoiran käyttöä kosteusvaurioisten koulujen korjauksissa

HEL 2016-005627 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Jessica Karhun valtuustoaloitteesta, joka koskee homekoiran käyttöä kosteusvaurioisten koulujen korjauksissa, seuraavan lausunnon:

Tällä hetkellä homekoirilla ei ole mitään virallista asemaa eikä homekoirayrittäjille minkäänlaisia testejä tai pätevyysvaatimuksia. Yleisesti homekoirat tunnistavat vain ne mikrobilajit, joiden tunnistamiseen ne on koulutettu. Homekoira havaitsee hajun vuotoreitin, ei lähde. Homekoira havaitsee myös hyvin pienet käytännössä merkityksettömät pitoisuudet. Kaikki homekoiran merkitsemät kohdat tulee varmistaa kuntotutkimusmenetelmillä.

Kiinteistöviraston tilakeskus on kokeillut homekoirien käyttöä ja antanut homekoirien koulutuskäyttöön vaurioituneita kiinteistöjä.

Koirien löydökset ovat olleet hyviä, kun vauriot ovat olleet seinärakenteissa, lattiarakenteissa ja betonirakenteiden sisässä. Koirien havaitsemat vauriot eivät ole olleet näkyviä päällepäin, vaan ne ovat paljastuneet vasta rakenteiden purkamisen yhteydessä.

Homekoirat eivät pysty aistimaan kaikkia vaurioita. Homekoirat eivät ole kaikissa tapauksissa havainneet vaurioita yläpohjissa, joista on kuitenkin löytynyt pahoja vaurioita rakenteita purettaessa. Esimerkiksi, jos homekoiraa ei ole koulutettu lahottajasienille, koira ei merkitse sen hajuja.

Homekoirien tutkimukseen pitää kuulua aina lisätutkimukset, minkä johdosta rakennus joudutaan tutkimaan kahteen kertaan.

Homekoira voi tutkia ainoastaan rajallisen ajan ja alueen, minkä takia homekoiratutkimus soveltuu huonosti isoihin kiinteistöihin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöissä homekoira voi toimia sisäilma-asiantuntijan apuna vain poikkeustapauksessa.

Kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus

Kosteusvaurioituneen rakennuksen korjaaminen ja tutkiminen edellyttää rakennusteknistä tietoa ja laajapohjaista rakennusfysiikan hallintaa.



Rakennuksen vaurioiden tutkimisessa ja korjauksessa tulee käyttää asiantuntijoita, joilla on riittävä kokemus tehtävästä. Ennen korjausta vaurioiden syyt tulee saada selville kattavasti, minkä perusteella päätehtään korjauksen laajuudesta, suunnitellaan rakenteiden korjaus ja valitaan korjausmenetelmä. (RT 80-10712, KH 92-00278)

Rakenteet ja niiden korjaukset tulee suunnitella niin, että rakenteet ovat kosteusteknisesti toimivia ja kestävät luotettavasti suunnitellun käytön. Ratkaisuissa tulisi pyrkiä myös siihen, että satunnaiset kosteusvauriot eivät aiheuta rakenteen kastumista laajasti eivätkä aiheuta laajoja vaurioita. Korjauksen yhteydessä varmistetaan ilmanvaihdon toimivuus ja sen mahdolliset vaikutukset rakenteille. (RT 80-10712, KH 92-00278)

Kuntotutkimus on rakennuksen, rakennusosien, järjestelmien tai laitteiden korjaus- tai perusparannussuunnittelua varten tehtävä tutkimus. Kuntotutkimus tehdään myös yksittäisissä kosteusvauriotapauksissa. Kuntoa ja teknistä toimivuutta tutkitaan silmämääräisesti ja tarpeen mukaan mittauksin ja laboratoriotutkimuksin sekä tarvittaessa avaamalla rakenteita. Tutkimusten perusteella esitetään korjaustapaehdotuksia. Tutkimusta hyödynnetään korjaussuunnitelmaa laadittaessa. Myös kiinteistön omistaja voi hyödyntää tuloksia korjaustavan valinnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan ennen korjauskehoituksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen, jotta terveellisyys- tai turvallisuuden kannalta ilmeisen välttämättömät korjaustoimenpiteet voidaan selvittää. (www.ymparisto.fi)

Kuntoarvio on silmämääräisesti ja ainetta rikkomattomin menetelmin tehty selvitys rakennuksen tai tiettyjen rakennusosien merkittävimmistä korjaustarpeista. Selvityksestä saadaan tietoa kunnossapitosuunnittelua varten sekä tietoa lisätutkimusten tarpeesta. (RT 80-10712, KH 92-00278)

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Pere, projektinjohtaja, puhelin: 310 31803
jari.pere(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhu Jessica, valtuustoaloite Kvsto 11.5.2016 asia 17

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2016

Tila/9

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Pere, projektinjohtaja, puhelin: 310 31803
jari.pere(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhu Jessica, valtuustoaloite Kvsto 11.5.2016 asia 17

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 303

Teollisuustontin vuokraaminen Etelä-Suomen lämpöhuolto Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kaarela, tontti 33296/1)

HEL 2016-006959 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 127/682 492, Kehruutie 8

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Etelä-Suomen lämpöhuolto Oy:lle (Y-tunnus 2547651-5) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33296 tontin nro 1 (os. Kehruutie 8, pinta-ala 3 056 m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.8.2016 - 31.7.2046 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 525 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 10 043 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.8.2016 - 31.12.2018 on 16 738 euroa.

Vuokrausperusteena on käytetty asemakaavan nro 9325 mukaista rakennusoikeutta 1 000 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 10,50 euroa/k-m².

(T1133-60)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 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
Alvno
FI02012566



30.06.2016

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Etelä-Suomen lämpöhuolto Oy on pyytänyt 14.4.2016 päivätyllä hake-
muksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin tontti 33296/1 pitkäaikaisella
maanvuokasopimuksella

Etelä-Suomen lämpöhuolto Oy on vuonna 2013 perustettu yritys, jonka
toimialana ovat kaukolämpösaneeraukset ja -asennukset. Yritys työllis-
tää yhteensä 14 henkilöä ja sen liikevaihto vuonna 2015 oli noin 1,4
milj. euroa.

Yrityksellä on suunnitteilla rakentaa tontille päätoimipaikkaan soveltu-
vat tilat. Tällä hetkellä yritys toimii vuokratiloissa Pakilassa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 33296/1 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön
15.12.1987 vahvistaman ja 31.12.1987 lainvoiman saaneen asema-
kaavan nro 9325 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teolli-
suus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY). Tontin pinta-ala on
3 056 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslu-
kua e=0,33.

Tontti on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti 33296/1 teollisuus- ja varastotarkoi-
tuksiin 1.8.2016 - 31.7.2046 väliseksi ajaksi.



Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 201 euroa/k-m² (ind. 1913). Vuokraa voidaan pitää hyväksyttävänä, koska samaa hintaa on käytetty aiemmin Malminkartanossa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1913)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1913)
1 000	10,50	201	525	10 043

Vuokraus perusteltua

Esittelijän mielestä tontin 33296/1 vuokraus hakijalle edellä esitetyn perusteiden perusteltua ja vuokraus tukee kaupungin yritysmyönteistä elinkeinopolitiikkaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 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



§ 304

Teollisuustontin vuokraaminen Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankiraudalle (Malmi, Tattariharju, tontti 38171/31)

HEL 2016-005952 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 502, Kankiraudantie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankiraudalle (Y-tunnus 1575348-6) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 suunnitellun tontin nro 31 (pinta-ala 20 893 m², os. Kankiraudantie 6) teollisuus- ja varastotarkoitukseen 1.8.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (liite nro 1) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 052 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 134 834 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.8.2016 - 31.3.2018 on 224 723 euroa.

Vuokrausperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavaa rakennusoikeutta 15 670 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 9 euroa/k-m².

Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää 15 670 k-m², on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

2

Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankiraudan osittain vuokrattavaan tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 20488, laskutus-tunnus T1138-229) merkitään 31.7.2016 päättyväksi.



3

Rautakesko Oy:n osittain vuokrattavaan tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 21226, laskutustunnus S0136-245) merkitään 31.7.2016 päättyväksi.

4

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1138- 326)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Keskinäinen Kiinteistö Oy Malmin Kankirauta pyytää 13.5.2016 päivättyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrataan Tattariharjun teollisuusalueen tontti 38171/31. Samassa hakemuksessa 7.6.2016 Rautakesko Oy ilmoittaa suostuvansa ilman irtisanomisaikaa luopumaan yhtiölle vuokratusta pysäköintialueesta, joka sijaitsee osittain tontilla 38171/31.



Asemakaava-, tontti- ja vuokraustiedot

Tontti 38171/31 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 27.5.2009 vahvistaman ja 9.7.2009 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11829 mukaan teollisuusrakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin 38171/31 pinta-ala on 20 893 m² ja rakennusoikeus 20 893 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 9 249 k-m²:n suuruinen teollisuus-, liike- ja varastorakennus.

Tontti 38171/31 muodostuu osittain tontista 38171/17, joka on vuokrattu hakijalle 31.12.2029 päättyvällä maanvuokrasopimuksella, sekä 3 942 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-418-1-38, joka on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Rautakesko Oy:lle kolmen kuukauden irtisanomisajoin.

Tontin 38171/17 perusvuosivuokra on 5 956 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 113 521,36 euroa ja Rautakesko Oy:n määrälän kiinteä vuosivuokra on 15 900 euroa vuodessa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 38171/31 voitaisiin vuokrata hakijalle 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 9,00 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 172 euroa/k-m² (ind. 1912). Hinta on sama kuin alueella on käytetty viime vuosina uusituissa vuokrauksissa.

Nykyisessä vuokrauksessa on käytetty vuokrausperusteena tonttitehokkuuslukua e=0,75 vastaavaa rakennusoikeutta. Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,75 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta. Esittelijän mielestä nyt päätettävässä uudelleenvuokrauksessa voidaan käyttää samaa vuokrausperustetta. Edellä mainittua perustetta on käytetty yleisesti muissakin Tattariharjun teollisuusalueen vuokrauksissa viime vuosina.

Tontin 38171/31 toteutunut 9 249 k-m²:n suuruinen rakennusoikeus vastaa 44 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, joten vuokranmääräytymisperusteena käytetään tonttitehokkuuslukua e=0,75 vastaavaa rakennusoikeutta 15 670 k-m².

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1912)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1912)
15 670	9	172	7 052	134 834

Hakija on tietoinen, että nyt vuokrattavan tontin alueeseen kuuluu pysäköintiä varten Rautakesko Oy:lle vuokrattu alue, jonka vuokrasopimus merkitään Rautakesko Oy:n pyynnöstä tällä samalla päätöksellä päättyväksi 31.7.2016.

Edellä esitetyn tontin 38171/31 vuokrauksen ulkopuolelle jäävä tonttiin 38171/17 kuulunut noin 700 m²:n suuruinen alue on asemakaavan muutoksen yhteydessä merkitty katualueeksi. Alueella sijaitsee Rautakesko Oy:n käytössä olevat pysäköintipaikat ja alueesta tullaan tekemään eri päätöksellä tilapäinen vuokraus Rautakesko Oy:lle 1.8.2016 alkaen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralaiset

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 305

Teollisuustontin vuokra-ajan jatkaminen (Lauttasaari, tontti 31126/7)

HEL 2016-006961 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/670 493, Vattuniemenkatu 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Kiinteistö Oy Ysivattu -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2761478-2) vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31126 tontin nro 7 (os. Vattuniemenkatu 9, pinta-ala 1 265 m²) vuokrasopimusta (sop. nro 15051, laskutustunnus T1131-36) 1.7.2016 alkaen seuraavin ehdoin muiden vuokraehtojen pysyessä ennallaan:

1

Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2040 entisen 31.12.2020 asemesta.

2

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia maanvuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.11.1962. Sopimusten ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

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

Vuokranantaja toteaa, että vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (1.6.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu metallien pintakäsittelytoiminta ja lisäksi alueella on sijainnut maanalainen polttoaineen jakelusäiliö. Tontilla 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.

3

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustukseen 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-aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-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

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Maaperäraportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
utakunta
Liite 2
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Ysivattu pyytää 30.5.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 31126/7 vuokrasopimusta jatkettai-
siin.

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

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Ysivatulle on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuok-
rasopimuksella teollisuustontti 31126/7. Tontin perusvuosivuokra on
1 074,72 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on
19 052,42 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa noin 322 euroa/k-m².

Vuokrasopimus on vapaasti siirrettävissä.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 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 1 265 m² ja rakennusoikeus 1 265 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

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

Tontilla sijaitsee 1 200 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

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 alueen nykyistä vuokratasoa, ei tontin vuokraa ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijän mielestä tontin 31126/7 vuokrasopimusta voitaisiin muuttaa edellä esitetyin ehdoin nykyisen maanvuokrasopimuksen ehtojen pysyessä muutoin ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Maaperäraportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 2



30.06.2016

To/3

Kiinteistövirasto

Liite 2



§ 306

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

HEL 2013-011687 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tontin 21 varausaikaa Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisen hotellirakennuksen suunnittelua varten 30.6.2017 saakka entisin ehdoin.

(L1120-92R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäätös
- 3 Asemakaava 12246
- 4 Tonttijako

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Muut otteidensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Jätkäsaaren suunnitellun Wood City -hankkeen hotellitontin varausaikaa esitetään jatkettavan vuodella 30.6.2017 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Stora Enso Oyj ja SRV Yhtiöt Oyj pyytävät hakemuksellaan 7.6.2016, että kaupunki jatkaisi yhtiöille myönnettyä suunnitteluvaramusta, jonka nykyinen voimassaolo päättyy 30.6.2016.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Edelliset päätökset

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

Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 19.9.2013 (472 §), 21.8.2014 (429 §) ja 25.6.2015 (319 §) entisin ehdoin 30.6.2016 saakka.

Kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä nro 2.

Asemakaavan tilanne

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

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

Asemakaava on liitteenä nro 3 ja tonttijako liitteenä nro 4.

Hankkeen tilanne

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

Hotellin luonnossuunnittelu on valmistunut vuonna 2014. Nyt hotellille etsitään operaattoria. Operaattorin löydyttyä aloitetaan rakennuslupa-vaiheen suunnittelu arviolta loppusyksystä 2016. Rakentaminen voisi alkaa alkuvuodesta 2017.



Korttelin toimistorakennukselle ja pysäköintilaitokselle on myönnetty rakennuslupa 18.8.2015. Toimiston rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2016 lopussa.

Lautakunnan toimivalta jatkaa varauksia

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

Varauksen jatkaminen on perusteltua

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäätos
- 3 Asemakaava 12246
- 4 Tonttijako

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Muut otteidensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1



§ 307

Toimitilatontin varauksen jatkaminen Art Hotel Helsinki Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2)

HEL 2013-014869 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 18

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 tontin 2 varausta Art Hotel Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 2462444-0) hotelli-, liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten 31.5.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on käynnistettävä rakennuslupakuvien suunnittelu 31.10.2016 mennessä ja ilmoitettava siitä kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Varauksensaajan on haettava rakennuslupaa 31.3.2017 mennessä ja ilmoitettava siitä kiinteistöviraston tonttiosastolle.

3

Varauksensaaja on tietoinen liitteessä nro 6 olevasta korttelia 20816 koskevasta yhteisjärjestelysopimusluonnoksesta.

4

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1120-89R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1

Jätkäsaaren lisäehdot_72640

2

Hakemus 2016 AHH-allek



- 3 Asemakaavaote 11770
4 Maanalaisen alueen vuokraus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle
5 Sijaintikartta
6 Korttelin 20816_Yhteisjärjestelysopimus_luonnos20160407

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Art Hotel Helsinki Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa ja 2.5.2016 päivätyssä hakemuksessaan Jätkäsaaren tontin 20816/2 suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2016 asti taidehotellin suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä nro 2.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä toteutusaikataulu

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on liitteenä nro 3.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 20816/2 on tarkoitettu toimitilarakennuksille (KTY) ja sen pinta-ala on 893 m² ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Hankkeen edellyttämä poikkeuslupa on saanut lainvoiman 20.10.2014. Muut kortteliin 20816 kuuluvat tontit on kaavoitettu asumiseen. Asuntotonteista on järjestetty ilmoittautumis- ja neuvottelumenetely ja niille tullaan hakemaan rakennuslupaa vuoden 2015 aikana. Liitteessä nro 6 on luonnos tonttien välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta.

Tontin maanalaiseen osaan kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka on otettava suunnittelussa huomioon ja joka tullaan ottamaan huomioon myös tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa tai muussa luovutuksessa. Maanalaisen vuokrauksen vuokra-alue on esitetty liitteessä nro 4.



Sijaintikartta on liitteenä nro 5.

Hakijan ja hankkeen kuvaus

Art Hotel Helsinki Oy on perustettu taidehotellihanketta varten ja merkitty kaupparekisteriin 27.2.2012. Yhtiön omistajiin kuuluu sekä taiteen että hotelliliiketoiminnan ammattilaisia.

Yhtiön hallitus muutti strategian syksyllä 2015. Art Hotel Helsinki Oy tulee myymään osakekantansa joko yhdelle taholle tai yhtiöidensä osakekannat kahdelle taholle.

Art Hotel Helsinki Oy on käynyt vakavia neuvotteluja helmikuusta 2016 alkaen kahden potentiaalisen toteuttajatahon kanssa. Toinen neuvottelukumppani on ulkomainen hotellioperaattori ja toinen suomalainen eläkevakuutusyhtiö. Eläkevakuutusyhtiöllä on jo ennestään hotellikiinteistöjä omistuksessaan ja se on lisäämässä omistuksiaan. Neuvottelut jatkuvat myönteisissä merkeissä.

Varausesitys ja perustelut

Esittelijän mielestä Art Hotel Helsinki Oy:n tontin 20816/2 varaushakemuksessa esitetty hanke tukisi matkailualaa ja toteuttaisi siten osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Varauksen jatkaminen 31.5.2017 saakka mahdollistaisi hankkeen jatkosuunnittelun ja kumppaneiden varmistamisen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Jätkäsaaren lisäehdot_72640
- 2 Hakemus 2016 AHH-allek
- 3 Asemakaavaote 11770
- 4 Maanalaisen alueen vuokraus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle
- 5 Sijaintikartta
- 6 Korttelin 20816_Yhteisjärjestelysopimus_luonnos20160407

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



30.06.2016

To/5

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 6



§ 308

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

HEL 2016-007227 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Masuunikuja

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Stena Recycling Oy:lle (Y-tunnus 1956402-5) osoitteesta Masuunikuja varattujen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 tontin nro 28 (pinta-ala 6 782 m²) sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 (pinta-ala 6 465 m²) ja 91-418-1-59 (pinta-ala 39 m²) määräalojen varausaikaa 30.6.2017 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Liite 1
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Vireille tulo

Stena Recycling Oy pyytää 14.6.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattujen tontin 38171/28 sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 määräalojen varausaikaa jatkettaisiin vuodella teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.

Aiempi varaus

Kaupunginhallitus päätti 20.2.2012 varata tontin 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 Stena Recycling Oy:lle 30.6.2013 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten. Kiinteistölautakunta päätti 13.6.2013 (311 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2014 saakka, 3.4.2014 (187 §) edelleen 30.6.2015 saakka sekä 25.6.2015 (313 §) edelleen 30.6.2016 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

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

Tontti on rakentamaton.

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

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

Varausajan jatkaminen perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille kierrätyslogistiikkaa varten toimitilarakennus, johon hakijalla on tavoitteena sijoittaa myös yrityksen pääkonttori. Määräaloille sijoittuisi kierrätyslogistiikan apualueita.

Hakijalle on myönnetty 12.11.2013 ympäristölupa toiminnalle. Hakija on aloittanut kierrätyslogistiikan toimitilarakennuksen suunnittelun vasta ympäristöluvan saatuaan. Hankkeen yleissuunnitelma sekä kustannusarvio on laadittu ja sen yksityiskohtainen suunnitelma laaditaan varau-



saikana sekä rakentaminen kilpailutetaan. Arvioiden mukaan rakentaminen voidaan aloittaa noin vuoden päästä.

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

Esittelijän mielestä po. alueen varausajan jatkaminen hakijalle 30.6.2017 saakka on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Liite 1
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



§ 309

Toimistotontin pitkäaikainen vuokraaminen NCC Property Development Oy:lle sekä esitys kaupunginhallitukselle korttelin 22403 tonttien vuokrausperusteiden määrittämiseksi ja osto-option sisällyttämiseksi vuokrasopimukseen (Vallila, kortteli 22403)

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/675 496, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellun tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-410-5-0-M622, pinta-ala noin 2 365 m², rakennusoikeus 10 050 k-m²) toimistotaloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 30.6.2046 saakka.

Vuokra-aika alkaa viimeistään sinä päivänä, jolloin maanrakennustyöt tontilla aloitetaan.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 065 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 249 803 euroa.

3



Vuokralaisella on oikeus hakea kiinteistölautakunnan tekemän tontin 22403/2 pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen nojalla rakentamista koskevat viranomaisluvut ja muut luvat.

4

Vuokralaisella on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista oikeus omalla riskillään aloittaa tontilla 22403/2 maanrakennustyöt.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei saada aikaan.

Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään vuokra-alueen ja työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet vuokranantajan antamien ohjeiden, hyvän rakentamistavan sekä hanketta varten saatujen lupien mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen viemään pois myös työmaan käytössä olleet rakennelmat, rakenteet, johdot ja laitteet.

5

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 5 olevan vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(L1122-7)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellut tontit nrot 2-5 lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltäviä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2



Vuokralaisella on tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tonteista vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Varauspääätös
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 5
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että NCC Property Development Oy:lle vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun lautakunnan toimivallan puitteissa 30 vuodeksi ajaksi Vallilan Sturenkadun suunniteltu toimistotontti 22403/2 (10 050 k-m²) toimistotaloja varten.

Kaupunginhallitus on varannut NCC Property Development Oy:lle toimistokorttelista nro 22403 (31 500 k-m²) kerrosalaa yhteensä 16 650 k-m² (rakennusvaiheet I-II) toimistotalojen suunnittelua varten. Kortteliin on tarkoitus toteuttaa toimistorakennukset neljässä rakennusvaiheessa. Ensimmäisen vaiheen toimistorakennuksen tontin 22403/2 (noin 2 365 m², 10 050 k-m²) rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että toimistokorttelin nro 22403 tontit vuokrataan vähintään 50 vuodeksi eli 31.12.2070 saakka ja vuokrat perustuisivat yksikköhintaan 26 euroa/k-m² (lokakuu 1951, indeksi 100). Tämä vastaa tämän hetken (toukokuu 2016, indeksi 1912) pääoma-arvoa noin 500 euroa/k-m². Lisäksi vuokrasopimukset sisältäisivät osto-option, joka on voimassa kolme vuotta vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien ja perustuisi edellä mainittuun yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Nyt vuokrattavan tontin 22403/2 kauppahinta olisi noin 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy pyytää 30.5.2016 päivätyssä hakemuksessaan, että yhtiölle vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun pitkäaikaisella 50 vuoden maanvuokrasopimuksella Vallilassa sijaitseva toimistotontti 22403/2 (10 050 k-m²) toimistotaloja varten.

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa toimistorakennukset neljässä eri rakennusvaiheessa. Ensimmäisen vaiheen toimistorakennuksen tontin



22403/2 (10 050 k-m²) rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa.

Hakemus liitteineen on liitteenä nro 1

Asemakaavan muutosehdotus nro 12212

Kaupunginvaltuusto on 12.2.2014 hyväksynyt Pasilan konepajan (osa-alue 6) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212, joka on tullut voimaan 28.3.2014.

Lainvoimainen kaavamuutos mahdollistaa NCC:lle varattujen tonttien toteutuksen Sturenkadun varteen toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontille nro 1. Kuusikerroksisen toimistorakennuksen tontin kerrosala on 31 500 k-m². Viitesuunnitelman pohjapiirustuksissa ja pitkien julkisivujen suunnassa rakennuksen ideana on kampiakselin tapaan kiemurteleva massa. Kortteli on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi vaihteittain rakennettävien rakennuskokonaisuuksien vaatimalla tavalla.

Toimistotontin 22403/1, jonka pinta-ala on 8 518 m², tonttijako neljäksi eri tontiksi on vireillä kaupunkimittausosastolla. Ensi vaiheessa lohkotavan tontin 22403/2 pinta-ala olisi 2 365 m² ja rakennusoikeus 10 050 k-m².

Asemakaavakartta ja tonttijakokartta nro 12784 ovat liitteenä nro 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 (1020 §) jatkaa NCC Property Development Oy:n Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallilan) toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontin nro 1 varausaikaa toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattu kerrosalan määrä on aikaisemmin varatun 19 500 k-m²:n sijasta 16 650 k-m² (rakennusvaihe I-II) ja se sijoittuu nyt Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen.

2

Tontille rakennettavan toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.



3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös tontin 14 850 k-m²:n loppukerrosalalle (rakennusvaihe III-IV), mikäli varauksensaaja al-lekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopi-muksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Varauspäätös ja havainnekuva ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Pitkäaikainen vuokraus 30 vuodeksi

Esittelijän mielestä toimistotontti 22403/2 tulisi vuokrata varauksensaa-
jan perustamalle yhtiölle hakemuksen mukaisesti ensin lautakunnan
toimivallan puitteissa 30 vuodeksi eli 30.6.2046 saakka jäljempänä esi-
tetyin vuokrausperustein.

Vuokra-aika ja vuokranmaksu alkaisivat kiinteistöviraston tonttiosaston
osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen ja vii-
meistään sinä päivänä, jolloin maanrakennustyöt tontilla aloitetaan.

Samalla lautakunta tekisi kaupunginhallitukselle esityksen korttelin nro
22403 tonttien vuokrasopimusten tekemiseksi vähintään 50 vuodeksi ja
osto-optioiden lisäämiseksi vuokrasopimukseen.

Vuokrausperuste- ja osto-optioesitys kaupunginhallitukselle

Esittelijän mielestä korttelin nro 22403 toimistotonttien vuosivuokrat tuli-
si määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu
1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliö-
metrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Tontin 22403/2 vuokra määräytyisi siten seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² ind.1912	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1912
10 050	26	497	13 065	249 803

$(10\ 050 \times 26 \times 5\ %) \times 19,12$

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosala-
lan mukaan.



Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralaisella olisi tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Vertailutietona mainittakoon, että kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1079 §) oikeuttaa lautakunnan myymään Lindström Invest Oy:lle Sörnäisten toimistotontin 10576/1 (12 000 k-m², Hermannin rantatie 6) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa toimistokerrosalan yksikköhintaa 25 euroa/k-m², joka nykyhintatasossa on 478 euroa/k-m².

Nyt esitetty Vallilan korttelin nro 22403 tonttien myyntihinta vastaa myös Newsec Evaluation Oy:n tekemän ja vuonna 2016 valmistuneen hintaselvityksen mukaista käypää arvoa ko. alueella.

Tontin 22403/2 kauppahinta olisi tällä hetkellä noin 5 miljoonaa euroa (10 050 k-m² x 26 e/k-m² x 19,12).

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Samalla esitetään, että lautakunnalla olisi oikeus tehdä osto-option mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksyä niiden lisäehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Varauspäätös



30.06.2016

To/7

4 Havainnekuva
5 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 5

Kaupunginhallitus



§ 310

Oy Teboil Ab:lle vuokratun tontin vuokrasopimuksen irtisanominen ja alueen vuokraaminen jakeluaseman suunnittelua varten (Herttoniemi, tontti 43122/1 sekä Vartiokylä, Roihupelto, määräala tontista 45244/1)

HEL 2016-006848 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 501, 91/677 502 ja 105/678 502; Kettutie 19, Laippatie ja Viilarintie

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti irtisanoa Oy Teboil Ab:lle vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43122 tontin 1 (pinta-ala 2 516 m², os. Kettutie 19) maanvuokrasopimuksen päätty-mään 31.1.2017 seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alue on saatettava sopimuksen mukaisin ehdoin kiinteistöviras-ton tonttiosaston hyväksymään kuntoon sopimuksen päättymiseen mennessä.

(H1143-1)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Oy Teboil Ab:lle liitekartan mukai-sen noin 730 m²:n suuruisen alueen Viilarintien ja Laippatien kulmassa olevasta asemakaavan mukaisesta LP-tontista 45244/1 jakeluaseman suunnittelua varten ajaksi 1.7.2016 - 31.1.2017 seuraavin ehdoin:

1

Kertakaikkinen vuokra on 4 000 euroa, joka on maksettava laskun erä-päivään mennessä.

2

Muutoin liitteen nro 1 mukaisin ehdoin.

(H2145-3)

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan 5 vuodeksi Oy Teboil Ab:lle Helsingin



kaupungin 45. kaupunginosasta (Vartiokylä) Viilarintien ja Laippatien kulmassa olevasta asemakaavan mukaisesta LP-tontista 45244/1 rakennusluvan mukaisen alueen jakeluasemaa varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika tulee alkaa viimeistään 1.10.2017.

2

Alueen vuosivuokra on 12 000 euroa/vuosi.

3

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin huoltoasemavuokrausten ehtoja sekä alueeseen mahdollisesti tarvittavia kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauksen ehdot
- 2 Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä
- 3 Suunnitelma-alue

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kiinteistövirasto

Liite 1



Muut otteidensaajat
Liite 3
Liite 1
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Oy Teboil Ab esittää, että yhtiön osoitteessa Kettutie 19 sijaitsevan poistuvan huoltoaseman korvaavaksi paikaksi vuokrattaisiin Roihupel-
lostä Laippatien ja Viilarintien risteyksessä olevasta alueesta jakeluase-
maa varten tarvittava noin 400 m²:n suuruinen alue.

Nykyinen irtisanottava sopimus

Oy Teboil Ab:lle on ollut vuokrattuna 1960-luvulta lähtien Herttoniemes-
tä tontti 43122/1. Sopimusta on jatkettu viimeksi 1.1.2011 lukien ja se
on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin. Tontilla ollut ra-
kennus purettiin huonokuntoisuuden johdosta kevään 2011 aikana.
Tontilla sijaitsee enää jakelulaite.

Kaavatilanne ja tontin tuleva käyttö

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12220 (lainvoimainen
24.10.2014), jossa tontti on merkitty erityisasumiseen (4 500 k-m²).
Tontti on varattu HOAS:lle välimuodon asuntotuotantoon. Varauksen-
saaja on ilmoittanut tarvitsevansa tontin rakentamista varten keväällä
2017.

Sopimuksen irtisanominen

Sopimus tulisi irtisanoa päättymään 31.1.2017.

Uuden jakeluasema-alueen vuokraaminen

Yhtiö on esittänyt korvaavan jakeluasema-alueen vuokraamista Roihu-
pellostä, Laippatien kulmassa olevasta yleisestä LP-alueesta. Alueen
soveltuvuudesta jakelulaitteen pitämiseen on saatu kaupunkisuunnitte-
luviraston asemakaavaosaston edustajan puolto. Sopimuksessa tulee
huomioida alueelle suunniteltu uusi pyörätie.

Esittelijän mielestä ko. alueesta voitaisiin vuokrata noin 730 m²:n suu-
ruinen osa jakeluaseman suunnittelua varten ajaksi 1.7.2016 -
31.1.2017. Vuokrana voitaisiin periä 4 000 euron kertakaikkinen vuok-



30.06.2016

ra, joka vastaa nykyisen aseman 2 kuukauden vuokraa. Muutoin noudatetaan liitteen mukaisia sopimusehtoja.

Aseman saatua rakennusluvan voitaisiin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeuttaa vuokraamaan luvan mukaisen alueen viideksi vuodeksi 12 000 euron vuosivuokralla päätösehdotuksen mukaisesti. Vuokra on sama kuin nykyisessä vuokrauksessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauksen ehdot
- 2 Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä
- 3 Suunnitelma-alue

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kiinteistövirasto

Liite 1
Liite 3

Muut otteidensaajat

Liite 1
Liite 3



§ 311

Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nrot 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3)

HEL 2016-006663 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 494, Bahamankatu ja Karibiankatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20067 tontteja nrot 1-3 ja korttelin nro 20069 tontteja nrot 1-3 koskevan 30.6.2016 päivätyn ja liitteenä nro 1 olevan tarjouspyynnön ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU” ja järjestää mainittuja tontteja koskevan tarjouskilpailun (jäljempänä myös tarjouskilpailu).

Tarjouskilpailu alkaa kiinteistölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja tarjouskilpailun järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään tarjouspyyntöön tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön sulkemaan tarjoajan pois tarjouskilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisten kelpoisuusedellytysten ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 2 Tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 4 Esisopimusluonnos, kortteli 20067
- 5 Toteutusopimusluonnos, kortteli 20067



6 Esisopimusluonnos, kortteli 20069
7 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Esitysteksti
Kiinteistöviraston geotekninen osasto	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjestää hintakilpailun (tarjouskilpailun) Länsisataman Saukonlaiturin kortteleiden nrot 20067 ja 20069 asuinkerrostalontonteista (AK). AK-tontit 20067/1-3 ("kortteli 20067") muodostavat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1-3 ("kortteli 20069") toisen kilpailukokonaisuuden.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävillä AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävillä AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille po. tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Po. tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja. Lisäksi korttelin nro 20067 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20067/1 ja korttelin nro 20069 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20069/2 laaditun tarjouspyynnön mukaisesti. Po. tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja niille on määriteltävä kiinteä asuin- ja muun rakennusoikeuden yksikköhinta, joka tulee huomioida tarjousta muodostettaessa.



Tarjouskilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kukin tarjoaja voi tehdä tarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta. Kunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvien suurehkojen aluekokonaisuuksien luovuttamisesta, voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Kyseessä on ensimmäinen Jätkäsaaren Saukonlaiturin asemakaavan muutoksen nro 12270 alueella järjestettävä tarjouskilpailu. Korttelit nrot 20067 ja 20069 sijoittuvat meren ja kantakaupungin läheisyyteen sekä rakennettavan Saukonkanavan äärelle keskeiselle paikalle, joten tonteille rakennettavien rakennusten kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarjouskilpailun voittaja olisikin velvollinen järjestämään arkkitehtuurikilpailut korkeista tornitaloista, jotka sijoittuvat tonteille 20067/3 ja 20069/3. Muiden tonttien osalta hankkeiden pääsuunnittelijat olisi hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja kaikkien tonttien suunnitteluratkaisujen tulisi lisäksi olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Tarjouskilpailua varten on laadittu 30.6.2016 päivätty tarjouspyyntö ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU”, joka on liitteenä nro 1. Tarjouspyynnöstä ilmenee seikkaperäisesti muun ohella tonttien toteuttamiselle asetettavat tavoitteet sekä tarjouskilpailun voittajan/voittajien toteutusvelvollisuuden sisältö ja tonttien luovuttamisen periaatteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Helsingin kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueelle sijoittuvat suunnitellut asuin-kerrostalojen (AK) tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3 luovutettaviksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttiedot

Länsisataman Saukonlaiturin alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymä asemakaavan muutos nro 12270, joka on saanut lainvoiman 16.1.2015.



Tarjouskilpailuun sisältyvien tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot ilmenevät liitteestä nro 2. Kopio kaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta on liitteenä nro 3. Kaavamuutos on kokonaisuudessaan tarjouspyynnön liitteenä kilpailuasiakirjana.

Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Rakennuttaja olisi näin ollen velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen sekä vastaisi näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijaot tulisi kuitenkin hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen niiden hakemista ja tonttien lohkomista sekä rekisteröimistä.

Kilpailualueiden kuvaus ja tarjouskilpailusta yleisesti

Saukonlaiturin länsialue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu luoteessa ja lännessä mereen, idässä ja etelässä Jätkäsaareen. Alueella ei ole varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Tarjouspyynnön kohteena olevat korttelit nrot 20067 ja 20069 sijaitsevat Saukonlaiturin keskiosassa, tulevan Saukonkanavan rannalla. Kortteli nro 20069 rajautuu etelässä Bermudankolmion aukioon. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen.

Saukonlaiturin alue on rakennettu täyttömaalle ja osittain Saukko-nimisen kalliosaaren sekä pienemmän luotosaaren päälle. Saaret on louhitu tasaisiksi ja niitä ympäröivä merialue täytetty sataman rakentamisen myötä. Alueella on viime vuosina tehty laajamittaisia esirakentamistoimenpiteitä sen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Saukonlaiturin kortteleiden nrot 20067 ja 20069 koillispuoli rajautuu Bahamankatuun, jonka toiselle puolelle kortteliin nro 20068 (LPA-1) on suunniteltu maanpäällinen pysäköintilaitos, joka palvelee mm. mainittujen kortteleiden asukkaita.

Kortteli nro 20067 rajoittuu kaakossa Karibiankujan kevyen liikenteen kulkureittiin, jonka toiselle puolelle sijoittuu kortteli nro 20069. Korttelin nro 20067 lounaispuolella kulkee kanavaan rajoittuva jalankulun ja pyöräilyn reitti Karibianranta. Luoteessa kortteli nro 20067 rajautuu Karibiankatuun, jonka jatkeeksi ollaan suunnittelemassa siltaa Saukonkanavan ylitse. Karibiankadun vastapuolelle on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteleitaa, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat alkaen kolmesta kerroksesta. Tällä hetkellä korttelin alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on maamassojen välivarastointia ja muuta rakentamista palvelevaa varastointia. Nämä toiminnot väistyvät rakentamisen edetessä.



Kortteli nro 20069 rajoittuu kaakossa Bermudankatuun, jonka toiselle puolelle on suunniteltu 6-kerroksinen asuinkerrostalokortteli. Korttelin nro 20069 eteläosa rajautuu Bermudankolmion aukioon, jonne rakennuksen katutaso liiketilat aukeavat. Korttelin nro 20069 lounaispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä Karibianranta sekä Saukonkanava. Luoteessa kortteli nro 20069 rajautuu Karibiankujan jalankulun ja kevyen liikenteen reittiin, jonka toisella puolella sijaitsee kortteli nro 20067.

Kortteleiden nrot 20067 ja 20069 lähin raitiovaunupysäkki tulee sijaitsemaan Atlantinkadulla noin 300 metrin päässä. Valmistuneelle Cruselinsillalle on matkaa noin 700 metriä, ja Ruoholahden metroasema sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Jätkäsaaren kaupan keskittymä, keskuskorttelit, tulee toteutuessaan sijaitsemaan noin 100 metrin päässä.

AK-tontit 20067/1-3 (jäljempänä myös ”kortteli 20067”) muodostavat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1-3 (jäljempänä myös ”kortteli 20069”) toisen kilpailukokonaisuuden. AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä AK-tonteille 20069/1 ja 3 on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaikki tontit on tarkoitus myydä.

Korttelin nro 20067 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 15 200 k-m² sekä korttelin nro 20069 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 16 100 k-m² ja liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeus on 400 k-m². Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistosta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta asuntojen keskipinta-ala- tai muita vaatimuksia, mutta asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Tarjouskilpailun säännöt ja voittajaksi valittavan tarjoajan/tarjoajien kelpoisuusvaatimukset

Tarjouskilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kukin tarjoaja voi tehdä ostotarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävälle AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävälle AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaisyntihinnasta kaupungille po. tonttien kaupahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. AK-tonttien



20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 lopullinen kauppahinta määräytyy siten po. tonteille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattoman kokonaisyhtymän myyntihinnan ja voittaneessa ostotarjouksessa ilmoitetun prosentiosuuden perusteella (kokonaisyhtymän myyntihinnasta ks. tarkemmin tarjouspyynnön kohta 4.5.1.). Esittelijä toteaa, että prosenttiperusteisella tonttihinnoittelulla kaupunki voi osaltaan jakaa rakennuttajan asuntojen kaupan ja hinnoitteluun liittyvää riskiä, sillä asuntojen lopullinen kauppahinta vaikuttaa suoraan tontin kauppahintaan. Näin ollen mainitulla hinnoittelumekanismilla voidaan myös edistää tonteille rakennettavien hankkeiden toteutumista.

Lisäksi korttelin nro 20067 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20067/1 ja korttelin nro 20069 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20069/2 tarjouspyynnön mukaisesti. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu kiinteä myyntihinta (po. tonttien myyntihinnasta ks. tarkemmin tarjouspyynnön kohta 4.5.3.).

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuus on sama kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluville myytävillä tonteille, eikä tarjoaja näin ollen voi esittää kullekin tontille omaa erillistä prosenttiosuutta. Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvia myytäviä AK-tontteja ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan myös muut kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat myytävät tontit. Kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvien suurehkojen aluekokonaisuuksien luovuttamisesta, voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Kaupunki voi tarjouskilpailun sääntöjen mukaan sulkea tarjouskilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä.

ja/tai



2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttäneitä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, rakennuttajan valinta suoritettaisiin arpomalla, elleivät tarjoajat pääsisi sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli tarjoaja on esittänyt korkeimman tarjouksen kummankin kilpailukokonaisuuden osalta, olisi tarjoajalla seuraamuksitta oikeus vetäytyä kilpailusta valitsemansa kilpailukokonaisuuden osalta viikon kuluessa siitä, kun tarjoajalle on ilmoitettu asiasta kirjallisesti. Tällöin mainittuun kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitettäisiin luovutettaviksi toiseksi korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saataisi yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättäisi itselleen oikeuden neuvotella tonttien myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla olisi tällöin oikeus myydä kaikki tontit, mikäli neuvotteluissa päästäisiin yhteisymmärrykseen.

Tarjouskilpailu on tarkoitus kuuluttaa vireille lehti-ilmoituksin ja kiinteistöviraston Internet-sivuilla. Tarjousten jättämiselle varattu määräaika päättyy 7.10.2016 klo 12.00. Kaupunki pidättää oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset eikä tarjousten tekemisestä makseta mitään korvausta. Tarkemmin tarjouskilpailun ehdoista on määrätty tarjouspyynnön kohdassa 5.

Yleistä tarjouskilpailun voittajan toteutusvelvollisuudesta sekä toteutus- ja esisopimuksista

Tontit toteutetaan kilpailun voittaneen rakennuttajan/rakennuttajien kokonaisvastuuperiaatteella. Korttelien nrot 20067 ja 20069 rakennuttaja/rakennuttajat olisivat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja toteutus- sekä kiinteistökaupan esisopimusten mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.



Rakennuttajat vastaisivat lisäksi kustannuksellaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kilpailun voittajan/voittajien toteutusvelvollisuuden sisältö on yksilöity tarjouspyynnössä ja erityisesti sen luvussa 3.

Kilpailun voittajan/voittajien kanssa on tarkoitus tehdä tonttien toteuttamista koskevat toteutussopimukset sekä tonttien ostamista koskevat kiinteistökaupan esisopimukset. Toteutussopimuksissa sovitaan kaupungin ja rakennuttajien välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kortteleiden toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjouspyyntö on siten osa laadittavia toteutussopimuksia. Esisopimuksissa puolestaan sovitaan mm. tonttien ostovelvollisuudesta, kiinteistökauppojen määräajoista sekä kauppahinnan määräytymisestä tarjouspyynnön mukaisesti. Sopimukset tulisi allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on tehnyt päätöksen tarjoajan esittämän tarjouksen hyväksymisestä.

Toteutus- ja esisopimusluonnokset ovat liitteinä nrot 4-7. Sopimukset sisältävät rakennuttajien osto- ja toteutusvelvoitteiden lisäksi muun ohella tonttien toteutusvarmuuden kannalta olennaiset sanktioehdot. Kaupungille varataan oikeus irtisanoa sopimukset, mikäli rakennuttaja laiminlyö olennaisesti sopimukseen perustuvat velvoitteensa eikä kehoituksesta huolimatta viipymättä korjaa laiminlyöntiään. Tonttien toteutusvarmuutta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Korttelit nrot 20067 ja 20069 sijoittuvat meren ja kantakaupungin läheisyyteen sekä rakennettavan Saukonkanavan äärelle keskeiselle paikalle, joten tonttien kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään kaksi Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaista arkkitehtuurikutsukilpailua. Kilpailujen järjestämisellä pyrittäisiin osaltaan varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme. Arkkitehtuurikutsukilpailut tulisi järjestää korkeista tornitaloista, jotka sijoittuvat AK-tonteille 20067/3 (6 200 k-m²) ja 20069/3 (6 800 k-m²). Po. tontit tulisi suunnitella ja toteuttaa voittanutta arkkitehtuurikutsukilpailun ehdotusta noudattaen.

Edelleen tarjouskilpailun ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen hyväksyttämään kaupungilla etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan niiden AK-tonttien osalta, joilla ei järjestetä arkkitehtuurikutsukilpailua. Kullakin näistä tonteista (20067/1 ja 2 sekä 20069/1 ja 2) tulisi olla eri



pääsuunnittelija, ellei kaupungin kanssa toisin sovittaisi. Po. tonttien suunnitteluratkaisujen tulisi lisäksi olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Kaikkien tonttien lopulliset rakennuslupapaperit tulisi lisäksi esitettävä poikkihallinnollisen Länsisataman aluetyöryhmän ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Tonttien toteutusjärjestys, rakentamisen määräajat sekä kiinteistökauppojen määräajat

Korttelin nro 20067 toteutusjärjestys on ennalta määrätty ja rakentaminen etenee Bahamankadun suunnasta (koillisesta) Saukonkanavan suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontti 20067/3, sitten tontti 20067/1 ja lopuksi tontti 20067/2. Samoin korttelin nro 20069 toteutusjärjestys on ennalta määrätty ja rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lautasaaren suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontti 20069/3, sitten tontti 20069/2 ja lopuksi tontti 20069/1. Edellä mainitut toteutusjärjestykset mahdollistavat sen, että kaupungille jää riittävästi aikaa Saukonkanavan toteuttamiseen liittyviin töihin. Tonttien toteutusjärjestystä voitaisiin tarvittaessa muuttaa, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista ja sitä voidaan muutoinkin pitää kaupungin edun mukaisena. Näin kortteleiden toteuttamiseen saataisiin tarvittaessa tiettyä joustoa.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen viipymättä allekirjoittamaan korttelin nro 20067 tontteja koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa. Tontin 20067/3 kiinteistökauppa tulisi kuitenkin tehdä viimeistään 31.8.2018, tontin 20067/1 viimeistään 30.11.2018 ja tontin 20067/2 viimeistään 31.5.2019. Niin ikään tarjouspyynnön ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen viipymättä allekirjoittamaan korttelin nro 20069 tontteja koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa. Tontin 20069/3 kiinteistökauppa tulisi kuitenkin tehdä viimeistään 31.8.2018, tontin 20069/2 viimeistään 30.11.2018 ja tontin 20069/1 viimeistään 31.5.2019. Kaupunki voisi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä, jolloin olisi samalla sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä. Viivästyksen syytä pidettäisiin perusteltuna vain, mikäli viivästys johtuu rakennuttajasta riippumattomasta syystä.

Kortteleiden nrot 20067 ja 20069 tonttien rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään kahden kuukauden kuluttua kulloistakin ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennusten tulisi valmistua kahden vuoden kuluessa kunkin tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Näin ollen kortteleiden nrot 20067 ja



20069 rakentaminen tulisi kestämään kokonaisuudessaan enintään noin 2,5 vuotta ja viimeisten rakennusten tulisi valmistua viimeistään 31.5.2021. Edellä mainitut määräajat on esitetty tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 3.5.

Toteutusvarmuus

Tarjouspyynnössä on pyritty kiinnittämään erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin.

Kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehtävien toteutussopimusten yleisten sanktioehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja ei noudata toteutussopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakon määrä olisi kulloinkin enintään 1 milj. euroa. Mikäli sopimusrikkomuksen voidaan katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen tonttiin ja rikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta euroa. Mainitut yleiset sopimussakkoehdot koskevat esimerkiksi tonttien rakentamisen aloittamisen määräaikoja ja rakennusten valmistumiselle asetettuja määräaikoja.

Edellä mainittujen sanktioehtojen lisäksi kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehtävien kiinteistökaupan esisopimusten ehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja ei määräajassa osta esisopimusten kohteena olevia tontteja sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimusten ehtoja. Sopimussakon määrä olisi kulloinkin enintään viisisataatuhatta euroa.

Eräänä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että rakennuttaja luovuttaa sopimusten noudattamisen vakuudeksi kaupungille kunkin tontin osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Näin ollen vakuuksien kokonaismäärä on kunkin korttelin osalta yhteensä yksimiljoona viisisataatuhatta (1 500 000,00) euroa.

Kaupungilla olisi oikeus seuraamuksitta irtisanoa sopimukset välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tarjouspyynnössä, kiinteistökaupan esisopimuksessa, toteutussopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo sopimusten ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään



tai rikkomustaan. Irtisanomisoikeus koskisi myös tilanteita, joissa rakennuttaja ajautuu konkurssiin tai muutoin on ilmeistä, ettei tämä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Esittelijä katsoo, että edellä mainittuja tonttien toteuttamisen varmistamiseen tähtääviä sanktio- ja muita ehtoja voidaan pitää varsin kohtuullisina ottaen huomioon tarjouskilpailun kohteena olevat suurehkot kilpailukokonaisuudet sekä kiinteistötoimelle asetetut tavoitteet liittyen mm. luovutettavaan asuinrakennusoikeuteen.

Tonttien luovuttamisesta yleisesti

Tarjouspyynnön kohteena olevat kortteleiden nrot 20067 ja 20069 AK-tontit myydään tarjouskilpailun voittaneelle rakennuttajalle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille. Kutakin tonttia ja niille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja viivästystilanteissa perittävä korko on kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa maksettu. Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksiin, joissa on seikkaperäisesti esitetty tonttien toteuttamiseen liittyvät velvoitteet, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymisen ehdot ja muut vastaavat velvoitteet.

Myös tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoa koskevat ehdot, joiden mukaan ostaja olisi mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Edellä mainitun lisäksi AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta euroa/asunto, mikäli ostaja ei noudata asetettua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuttaisi kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimusten perusteella, mikäli rakennuttaja on rikkonut tonttien toteuttamista koskevia ehtoja.

Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3



AK-tonttien 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 kauppahinta määräytyy tonteille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä rakennuttajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla. Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta puolestaan määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli kullekin tontille erikseen, käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Mikäli kaupunki myöntää esisopimusten mukaisiin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Rakennuttaja on tarjouspyynnön ja laadittavien sopimuksien mukaan velvollinen myymään tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon ja rakennuttaja ei muutoinkaan saisi ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä tonttien kauppahinnoista.

Tarkemmin mainittujen tonttien kauppahinnan määräytymisestä on sanottu tarjouspyynnön kohdassa 4.5.1.

Vaparaohitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat AK-tontit 20067/1 ja 20069/2

AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu tarjouspyynnössä määritelty kiinteä asuin- ja muiden tilojen rakennusoikeuden hinta ja tarjoajien tulee huomioida po. rakennusoikeuden hinnat ja näin muodostuvat tonttien kauppahinnat muodostaessaan tarjoustaan.

AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vaparaohitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m². Po. tonteille mahdollisesti toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m².

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20067/1 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m², joten tontin lopullinen kauppahinta on vähintään 5,85 milj. euroa. Tontin 20069/2 kaavakartan mukai-



nen rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m², joten tontin lopullinen kauppahinta on vähintään 5,59 milj. euroa. Tonteille mahdollisesti toteutettavasta toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspaivelutiloista peritään lisäksi kauppahintaa edellä sanotun mukaisesti.

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä po. tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Rakennuttaja olisi velvollinen hakiessaan po. tonttien ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä tontin kauppahinnasta.

Mikäli kaupunki myöntää esisopimusten mukaisiin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tarkemmin mainittujen tonttien kauppahinnan määräytymisestä on sanottu tarjouspyynnön kohdassa 4.5.3.

Muuta tarjouskilpailussa huomioitavaa

Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueella on tarkoitus noudattaa alueellista yhteismarkkinointia ja alueellista rakentamisen logistista ohjausta. Tontit olisi liitettävä toteutettuun alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja tonttien autopaikat olisi sijoitettava rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon tontille 20068/1. Näistä velvoitteista on otettu seikkaperäiset ehdot tarjouspyyntöön ja laadittuihin sopimuksiin.

Tarjouskilpailun kohteena olevien kortteleiden nrot 20067 ja 20069 alueella on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä ympäristöviranomaisen päätöksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



30.06.2016

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

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 2 Tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 4 Esisopimusluonnos, kortteli 20067
- 5 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20067
- 6 Esisopimusluonnos, kortteli 20069
- 7 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Esitysteksti
Kiinteistöviraston geotekninen osasto	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7



§ 312

Vuokrasopimuksen jatkaminen ja tontin vuokraaminen huoltoaseman suunnittelua varten Oy Teboil Ab:lle (Vartiokylä, tontit 45130/1 ja 45340/2)

HEL 2014-012982 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 105/679 503, Myllypurontie 8 ja Latokartanonsilmukka/Kehä I

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Oy Teboil Ab:lle (Y-tunnus 0114795-2) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45130 tontin nro 1 vuokrasopimusta ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2018 seuraavin ehdoin:

1

Indeksiä 100 vastaava perusvuosivuokra on 1 312 euroa/v entisen 2 387 euroa/v asemesta ja vuosivuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 25 000 euroa/v.

2

Vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (26.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on mahdollisesti pilannut polttonesteiden jakeluaseman toiminnot. Alueella on toteutettu pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 1993 ja 2000, jolloin alueelle on jäänyt SAMASE-ohjearvon ylittävä jäännöspitoisuus.

Ennen tätä sopimusta vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka päättyi 31.12.2005 (sopimusnumero 8292).

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

Mikäli 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 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 kaupungin vapaassa hallinnassa.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H1145-7)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Oy Teboil Ab:lle (Y-tunnus 0114795-2) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45340 suunnitellun tontin nro 2 huoltoaseman suunnittelua ja rakentamiseen liittyvien lupien hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 1.7.2016 - 31.12.2018.

2

Vuokrana peritään 7 000 euron kertakaikkinen vuokra.

3

Asema on suunniteltava yhdessä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

4

Tontti tullaan vuokraamaan rakennusluvan myöntämisen jälkeen soveltuvin osin huoltoasemasopimusten perusehdoin sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämin lisäehdoin 30 vuodeksi. Vuokrauksen tulee alkaa viimeistään 1.1.2019.

(H1145-9)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kiviparantie 1 Matti raportti

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oy Teboil Ab:lla on huoltoasema Myllypuron keskustassa. Huoltoase-
matoiminta ei enää sovellu ko. paikalle, ja tontille ollaan suunnittele-
massa paremmin alueelle sopivaa käyttöä ja huoltoasema esitetään
siirrettäväksi Latokartanonkaaren varteen, Kivikon uuteen liittymään.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Oy Teboil Ab on lähettänyt hakemuksen huoltoasematontin vuokrasopi-
muksen jatkamisesta 31.12.2018 saakka.

Yhtiön mukaan huoltamatoiminta on viereen tulee uuden Myllypuron
kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen vaikeutunut huomattavasti.

Oy Teboil Ab esittääkin, että vuokrasopimusta jatketaan tässä vaihees-
sa vuoden 2018 loppuun uusin ehdoin. Vuokran määrää tulee myös
alentaa merkittävästi. Oy Teboil Ab pyytää, että kyseinen vuokratontti
vaihdetaan sopimuskauden aikana toiseen huoltamokäyttöön soveltu-
vaan kohteeseen, ns. Kivikon uudessa liittymässä sijaitsevaan tonttiin.

Nykyinen sopimus

Tontti on vuokrattu alun perin huutokaupalla vuonna 1965. Sopimusta
on jatkettu viimeksi uudella sopimuksella ajaksi 1.1.2006 - 31.12.2015.
Tontin vuosivuokra vuonna 2015 oli 45 591,70 euroa/v.

Kaavatilanne vuokratontilla

Huoltoasematontilla 45130/1 (2 762 m²) on voimassa asemakaava nro
5205 (1.10.1962), jonka mukaan rakennusoikeus on 558 k-m². Tontti
sijaitsee aivan Myllypuron uuden keskuksen vieressä.



Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston edustajan mukaan alue on kiinnostanut päivittäistavarakauppaa, mutta ensin tulee selvittää, että ratkaisu ei kuihduta nykyistä ostokeskusta. Jos paikalle kaavoitettaisiin kauppa, sen päälle tulisi tehdä asuntoja tai toimistoja. Jotain paikalle varmisti suunnitellaan, jos huoltamotoiminta alueella loppuu.

Kaavatilanne varattavalla tontilla

Kehä I:n uuteen Kivikon liittymään on kaavoitettu uudet huoltamotontit liittymän etelä- ja pohjoispuolelle. Pohjoispuolella oleva tontti 47359/1 on varattu ST1 Oy:lle Koirasaarta koskevan aluejärjestelysopimuksen mukaisesti. Liittymän eteläpuolella on vapaana tontti 45340/2 (3 993 m²), joka on asemakaavassa nro 11860 (5.5.2010) merkitty huoltoasemaa varten. Kummankin tontin rakennusoikeus on 800 k-m².

Vuokra-ajan jatkaminen ja vuokra

Esittelijän mielestä Oy Teboil Ab:n esittämään sopimuksen jatkamiseen ja uuden tontin varaamiseen voitaisiin suhtautua myönteisesti. Tällä tavalla saadaan liikenne ohjattua pääväylien varteen ja metron ja kaupakeskuksen viereen saadaan siihen paremmin soveltuvaa käyttöä.

Sopimusta voitaisiin jatkaa 31.12.2018 saakka tarkistetusta vuokrasta. Ilmoitettujen myyntiiltojen perusteella tämän hetkinen vuosivuokra on korkeampi kuin vertailuvuokra, joten vuosivuokra voitaisiin sen perusteella tarkistaa 25 000 euroksi/v, jolloin uudeksi perusvuosivuokraksi tulee 1 312 euroa/v (ind. 1906).

Tässä yhteydessä tulisi maaperään liittyvät ehdot lisätä nykyisin käytössä oleviksi. Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

Uuden tontin vuokraaminen suunnittelua varten

Kehä I:n ja Kivikon liittymässä oleva tontti 45340/2 voitaisiin vuokrata yhtiölle suunnittelua varten 31.12.2018 saakka ehdotuksen mukaisesti. Vuokra on laskettu oletetun tulevan vuokran perusteella 2 kuukauden vuokrana.

Aseman saatua rakennusluvan tullaan tontti esittämään vuokrattavaksi 30 vuodeksi. Vuokrauksen tulisi alkaa viimeistään 1.1.2019.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



30.06.2016

To/10

Liitteet

1 Kiviparantie 1 Matti raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 1



§ 313

Miehittämättömän moottoripolttoaineen jakelulaitteen pitoluvan jatkaminen (Etelä-Kaarela, tontti 33136/1)

HEL 2015-011801 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/680 494, Kaarelantie 84

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa St1 Oy:lle (Y-tunnus 0201124-8) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Etelä-Kaarela) korttelin nro 33136 tontille nro 1 myönnettyä jakelulaitteen pito-oikeutta seuraavasti:

1

Jakelulaitteen pito-oikeutta jatketaan ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2020.

2

Vuosivuokra on 9 000 euroa vuodessa.

3

Ennen tätä sopimusta vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi maanvuokrasopimus, joka päättyi 31.12.2015 (sopimusnumero 20768).

Vuokra-alueen maaperää ja pohjavettä ei ole tätä sopimusta jatkettaessa tutkittu.

Vuokranantaja kuitenkin toteaa, että ennen aiemman vuokrasopimuksen voimaantuloa on alueen maaperä kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten No YS 18.12.2000 ja No YS 17.12.2003 mukaisesti. Kunnostusten yhteydessä tontin Tanotorventien ja Kaarelantien puoleiseen reunaan jäi öljyllä pilaantunutta maata, joka on eristetty paikalleen.

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.

4

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 aikaisemman että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

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

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai aikaisemman vuokrasopimuksen mukaisena 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 kaupungin vapaassa hallinnassa.

5

Muutoin entisin ehdoin.

(H2133-1)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

St1 Oy pyytää, että yhtiölle myönnettyä jakelulaitteen pito-oikeutta jat-
kettaisiin 5 vuodella.

Yhtiö on tehnyt tontin päävuokralaisen Ripoil Oy:n kanssa vuokrasopi-
muksen vuonna 2003, joka mahdollistaa määrääalan vuokraamisen St1
Oy:lle. Sopimus on voimassa 15 vuotta siitä lukien, kun tarvittavat luvat
jakelutoimintaan on saatu.

Tontin kaavatilanne

Voimassa olevan asemakaavan nro 6609/26.11.1971 mukaan tontti
33136/1 kuuluu moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialueeseen,
jolle saa rakentaa 190 k-m². Tontin pinta-ala on 1 547 m².

Tontin historia

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



Tontilla on toiminut aiemmin huoltoasema, jota koskeva vuokrasopimus päättyi 31.12.1998. Tontti on puhdistettu SOILI-projektin toimesta vuoden 2001 alkupuolella. St1 Oy on maksanut SOILI-projektin ehtojen mukaisesti tutkimus- ja kunnostamiskustannukset (noin 125 417 euroa + alv. ja korot) Öljyalan Palvelukeskus Oy:lle, jotta polttonesteen jakelutoiminta tontilla voisi alkaa uudestaan.

Tontin vuokraustilanne

Tontti on vuokrattu Ripoil Oy:lle autokorjaamon ja kahvilan rakentamista varten ajaksi 1.9.2001 - 31.12.2030. Tontille on rakennettu 189 k-m²:n suuruinen rakennus. Tontin tämänhetkinen perittävä vuosivuokra on 8 799,62 euroa/v. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen ei voi ilman kaupungin lupaa vuokrata aluetta kolmannelle.

St1 Oy:n sopimus on ollut voimassa 1.10.2003 alkaen ja sitä on jatkettu viimeksi ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2015. Jakelulaitteen pitämisestä vuosivuokra vuonna 2015 oli 12 000 euroa/v. Vuokra määriteltiin vuoden 2010 polttonesteen myynnin perusteella.

Jakelulaitteen pitoluvan jatkaminen ja vuokran tarkistaminen

Esittelijän mielestä ei ole estettä sopimuksen jatkamiselle ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2020. Vuokralaisen ilmoittaman polttonesteen myynnin perusteella vuokra tulisi kuitenkin tarkistaa käytetyn vuokrahinnon perusteella 9 000 euroksi/v.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksen mukaisia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



§ 314

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioperusteiden muuttamiseksi sekä tontin 20048/6 maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen (Länsisatama, tontit 20048/6, 9 ja 10)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 61/672 494, Energiakatu 4, 6 ja 8

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioperusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Salmisaaren toimitilatontin 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varasta Technopolis Oyj:lle jatketaan 30.6.2018 saakka ja että tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 edellä päätöskohdan A mukaisen vuokra- ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Technopolis Oyj

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioperusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja myynnin perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa nykyra-
hassa 650 euroa/k-m² ja kaupunginvaltuuston 10 vuotta sitten vahvista-
ma 707 euroa/k-m². Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa arvioiden mu-
kaan tonttien tämän hetkistä todennäköistä käypää markkinahintaa pit-
kään jatkuneilla hiljaisilla toimitilakiinteistömarkkinoilla. Tontin osto-oi-
keus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukannen yläpuoliset
runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

Muutos mahdollistaa osaltaan sen, että Technopolis Oyj käynnistää he-
ti ensi syksynä Salmisaaressa teknologiakeskuksen kolmannen vai-
heen toteuttamisen Sponda Oyj:n aiemmin omistaman kiinteistöyhtiön
vuokraamalla tontilla 20048/6. Technopolis Oyj on juuri ostanut kysei-
sen kiinteistöyhtiön osakekannan. Suunniteltuun uuteen teknologiakes-
kukseen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskus
valmistuu kesään 2018 mennessä.



Esitettävä muutos mahdollistaa myös, että vuosia jatkuneen matala-suhdanteen takia keskeytyksessä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alueelle saadaan lännestä päin saavuttaessa valmista, korkeatasoista ja toimivaa kaupunkiympäristöä jo valmistuneille toimitilarakennuksille ja liikuntakeskukselle sekä niiden käyttäjille.

Lisäksi Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta jo ennestään varattujen tonttien 20048/9 ja 10 varausaikoja esitetään jatkettaviksi tontille 20048/6 toteutettavan teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteutuksen ajaksi.

Esittelijän perustelut

Salmisaaren toimitila-alueen toteutus-, vuokraus- ja varaustilanne

Salmisaaren toimitila-alueen voimassa olevassa asemakaavassa nro 11440 on alueelle osoitettu yli 100 000 k-m² toimitilarakennusoikeutta seitsemälle tontille. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu toimitilatonttien ja Helsingin Energian voimalaitostontin väliin yli 20 000 k-m²:n suuruinen liikuntarakennustontti.

Salmisaaren ensimmäinen toimitalo (Ahlström) valmistui vuonna 2007 tontille 20050/1 (14 200 k-m²). Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman pääkonttori- ja toimitilarakennuksen viimeinen vaihe valmistui toukokuussa 2009 tontille 20049/1 (noin 40 500 k-m²) ja liikuntakeskus valmistui tontille 20786/5 (noin 20 000 k-m²) keväällä 2010.

Technopolis Oyj on toteuttanut Salmisaareen kaupungilta vuokraamilleen tonteille 20048/3 (6 600 k-m²) ja 7 (9 000 k-m²) teknologiakeskuksensa kaksi ensimmäistä vaihetta vuosina 2010 ja 2012. Lisäksi kaupunginhallitus on varannut vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen kolmatta ja neljättä vaihetta varten toimitilatontit 20048/9 (9 700 k-m²) ja 10 (11 600 k-m²). Varaus on tällä hetkellä voimassa 31.3.2017 saakka ja se jatkuu tontin nro 10 osalta ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017.

Liitteenä nro 1 on kartta Salmisaaren toimitila-alueesta.

Lisäksi kaupunki on keväällä 2008 vuokrannut pitkäaikaisesti Sponda Oyj:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle Salmisaaren viimeisen vapaana olevan toimitilatontin 20048/6 (10 000 k-m²) ja sitä reunustavaa Hiili- ja Energiakadun katualuetta toimitaloa ja kaavan mukaista katukannen alaista pysäköintilaitosta varten. Tontin vuokra- ja osto-optiohinta perustuu kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamaan pääoma-arvoon 37 e/k-m² (ind. 1951=100).



Edellä sanottu tontin 20048/6 pitkäaikainen maanvuokraussopimus on tehty tilanteessa, jossa Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:llä ei ollut vielä riittävästi asiakkaita toimitalon rakentamisen käynnistymiseen. Maanvuokrasopimuksessa kiinteistöyhtiö veloitettiin kuitenkin toteuttamaan tontilleen ja siihen rajautuville kaduille pienet, mutta tärkeät kaavan mukaiset katukannen osat, jotta tontin 20048/6 takana sijaitseva Technopolis Oyj:lle varattu tontti 20048/3 ja liikuntakeskuksen tontti 20786/5 voitiin toteuttaa ja ottaa käyttöön. Maanvuokrasopimukseen otettiin tämän muita tontteja varten tehtävän ennakkorakentamisen takia ehto, että tontin vuokrasta peritään vain 10 prosenttia sinä aikana, kun vuokra-alueella kannen päällisiä toimitalon rakennustöitä ei ole aloitettu.

Kiinteistöyhtiö on toteuttanut maanvuokrasopimuksen mukaiset kansi-velvoitteet. Syksyllä 2008 kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut ja pääkaupunkiseudulla uuden toimitilarakentamisen lähes lamaannuttanut matalasuhdanne on kuitenkin estänyt sitä toteuttamasta maanvuokrasopimuksen mukaista toimitaloa ja katukannen alaisen pysäköintilaitoksen osaa vuokraamalleen tontille ja katualueille isojen pääkäyttäjien puuttuessa.

Technopolis Oyj:n kolmannen vaiheen toteuttamisesta käydyt neuvottelut

Technopolis Oyj on tämän vuoden keväällä ilmoittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle, että sillä olisi mahdollisuus toteuttaa sille varatulle tontille 20048/9 teknologiakeskuksensa kolmas vaihe. Tontin rakentamisen käynnistämisen esteenä on kuitenkin se, että luontaisen lännestä päin tapahtuvan toteutusjärjestyksen ja tärkeän kulkuyhteyden rajoittama tontti 20048/6 toimitaloineen ja katukannen alaisine pysäköintilaitoksineen on edelleen toteutumatta Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n toimesta. Kulkuyhteys Technopolis Oyj:n tontille 20048/9 muodostuisi ilman näitä liian haasteelliseksi käyttäjämäärien kasvaessa. Lisäksi tontin 20048/6 vasta myöhempi rakentaminen haittaisi parin vuoden ajan sen taakse jo toteutettuja toimitaloja ja liikuntakeskusta, ja toimitila-alueen lännestä päin avautuva yleisilme jäisi vajaaksi siihen saakka, kunnes tontti joskus toteutetaan.

Kiinteistöviraston tonttiosasto, Technopolis Oyj sekä Sponda Oyj ja sen kiinteistöyhtiö ovat neuvotelleet po. toteutusongelman ratkaisemisesta. Parhaaksi kokonaisratkaisuksi on neuvotteluissa todettu, että Technopolis Oyj ostaa Sponda Oyj:ltä kiinteistöyhtiön osakekannan ja toteuttaa sen vuokraamalle tontille 20048/6 teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen sekä puuttuvan pihakannen ja pysäköintilaitoksen osan. Näin toteutusongelma saadaan kerralla kokonaan ratkaistua ja sen takana sijaitsevien jo rakennettujen ja vielä rakentamattomien tonttien haitta minimoitua. Technopolis Oyj jatkaisi tämän jälkeen sille aiemmin varat-



tujen tonttien 20048/9 ja 10 toteuttamisen suunnittelua ja markkinointia, jolloin teknologiakeskukseen tulisi alkuperäisen neljän vaiheen sijasta viisi vaihetta (yhteensä 46 900 k-m²).

Tontin 20048/6 ja 9 vuokra- ja osto-optiohinnan tarkistaminen

Kaupunginvaltuusto oikeutti 29.11.2006 kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin nro 20048 suunnitellut tontit tai niistä muodostuvat uudet tontit toimitilarakennusta varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2016 saakka niin, että korttelin nro 20048 tontin nro 1 (nykyisin tontti 20048/6) ja 4 (nykyisin tontti 20048/9) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 37 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Nykyrahassa kyseinen vastaa noin 708 euroa/k-m².

Lisäksi päätöksessä kullekin tontin vuokralaiselle on annettu oikeus ostaa kaupungilta vuokraamansa tontti tai lähinnä siitä muodostettu uusi tontti sen jälkeen, kun tontti on rakennettu, hyväksytty käyttöön ja liitetty koko aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen, elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37 euroa/k-m². Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa tontin vuokrakauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio edellä mainitulla hinnalla. Tämän jälkeen vuokralaisella on vielä oikeus ostaa kaupungilta tontti viiden vuoden ajan erikseen sovittavalla hinnalla.

Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle vuokratun tontin 20048/6 perusvuosivuokra ja osto-option mukainen myyntihinta perustuu edellä sanottuun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaiseen hintaan. Technopolis Oyj on tänä keväänä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa kuitenkin katsonut, että kohta kymmenen vuotta sitten kiinteistösijoittamisen pitkään jatkuneena nousukautena vahvistetut vuokraus- ja osto-optioperusteet eivät täysin vastaa enää tontin 20048/6 ja 9 tämän hetkistä käypää hintaa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on käytössä vuoden 2016 alussa Newsec valuation Oy:ltä tilattu arvio Helsingin yritystonttien markkinahintojen nykytasosta. Lisäksi tonttiosasto on tilannut edellä sanotujen neuvottelujen takia vielä erillisen arvion Catella property Oy:ltä tontista 20048/6 ja 9 Molemmat arviot osoittavat arviointiin liittyvistä vaihteluväleistä ja virhemarginaalista huolimatta, että Salmisaaren toimitilantonttien todennäköinen käypä myyntihinta on tässä taantumassa hieman halvempi kuin 10 vuotta sitten kiinteistösijoittamisen huippuaikoina, kun vuokraus- ja osto-optioperuste toimitila-alueelle vahvistettiin. Vuoden 2008 syksyllä alkaneesta kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut matalasuhdanne on merkittävästi vähentänyt pääkaupunkiseudulla toimiti-



lakysyntää ja lisännyt tyhjien tilojen määrän ennätyslukuihin. Tämä on heijastunut myös uusien rakentamattomien toimitilatonttien hintoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto esittää arvioiden perusteella ja Salmisaaren toteutuses-teen ratkaisemiseksi, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia, vierekkäisten ja lähes samanlaisten toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja myyntiperusteita muutetaan vastaamaan hiljaisilla toimitilamarkkinoilla tämän hetkistä todennäköistä käypää arvoa. Tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo olisi 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Nykyrahassa pääoma-arvo laskisi 707 eurosta 650 euroon kerrosneliömetriltä.

Technopolis Oyj on neuvotteluissa pitänyt esitystä hyväksyttävänä.

Lisäksi esitetään, että kunkin tontin osto-oikeus alkaisi, kun tontille toteutettavan toimitalon kannen päälliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyisi 31.12.2021. Osto-oikeuden jatkaminen on tarpeen, koska kaupunginvaltuuston vuonna 2006 päättämä osto-optioaika päättyy jo 2018.

Muutos mahdollistaa Technopolis Oyj:lle käynnistää välittömästi Salmisaassa teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteuttaminen Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiön vuokraamalla tontilla 20048/6, jonka osakekannan Technopolis Oyj on juuri ostanut. Keskuksen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskuksen on tarkoitus valmistua kesään 2018 mennessä.

Esitettävä muutos myös mahdollistaa, että pitkään jatkuneen matala-suhdanteen takia keskeytyksessä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alueelle saadaan länneä päin saavuttaessa valmista, korkeatasoista ja toimivaa kaupunkiympäristöä jo valmistuneille toimitilarakennuksille ja liikuntakeskukselle sekä niiden käyttäjille.

Tonttien 20048/9 ja 10 varausaikojen jatkaminen

Kaupunginhallitus varasi vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta tontit 20048/9 ja 10. Kiinteistölautakunta on viimeksi 25.2.2016 (82 §) jatkanut varausta yhdellä vuodella niin, että tonttien varaus on voimassa 31.3.2017 saakka ja tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017. Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Tonttien varausaika esitetään kuitenkin tässä samassa yhteydessä jatkettavaksi niin, että tontin 20048/9 ja 10 varaus on voimassa 30.6.2018 saakka ja tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä



31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018. Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Tonttien varausajan jatkaminen on perusteltua, koska Technopolis Oyj on ratkaissut toimitila-alueen jo vuosia jatkuneen toteutusongelman osittamalla Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja päättämällä toteuttaa sen vuokraamalle tontille 20048/6 teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen tontin 20048/9 asemesta.

Technopolis Oyj on tästä huolimatta edelleen kiinnostunut toteuttamaan teknologiakeskuksensa kaksi muuta vaihetta tonteille 20048/9 ja 10 riittävän ison ja monipuolisen toimitilakesitymän muodostamiseksi Salmisaareen.

Tontin 20048/6 ja katualueiden maanvuokrasopimukseen tehtävät muutokset ja lisäykset

Lautakunnan tulisi oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 päätöskohdan A mukaisen vuokramuutoksen ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.

Toteuttamiseen ja käyttöön liittyvät muutokset ja lisäykset saattavat olla tarpeen, koska toimitilahankkeen toteuttaja on vaihtunut, suunnitelmia joudutaan päivittämään, toteutusaika on venynyt ja ympärille on jo valmistunut toimitaloja ja liikuntakeskus.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Technopolis Oyj

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta



§ 315

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman
Palvelu 2 Oy:n perustamiseksi ja sopimusmallien hyväksymiseksi
sekä osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksyminen**

HEL 2016-007301 T 00 00 00

Kiinteistökartta 75/674 498, 75/674 499 ja 75/675 499; Verkkosaaren eteläosa, Capellan puistotien korttelit, Koksi-
kadun kolmio, Sompasaari ja Verkkosaarenranta

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus
päittäisi

- hyväksyä Kalasataman Palvelu 2 Oy, ruotsiksi Fiskehamnens Ser-
vice 2 Ab, -nimisen yhtiön perustamisen;
- hyväksyä liitteinä nrot 1 - 3 olevat Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiö-
järjestyksen, rakennuttajasopimuksen 2 ja merkintä- ja käyttösopimuk-
sen 2 sekä oikeuttaa kaupungin yhdessä rakennuttajasopimuksen mui-
den osapuolien (perustajaosakkaat) kanssa perustamaan yhtiön;
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perusta-
misvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun sopimusalu-
eella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja
varaamattomien tonttien osalta (A-osake/tontti, yhteensä 26 A-osaket-
ta);
- osoittaa 26 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit,
Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnit-
teluosaston käytettäväksi palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä
varten (A-osake/1 000 euroa);
- nimetä kaksi kaupungin edustajaa perustettavan yhtiön hallituksen
varsinaisiksi jäseniksi;
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä
muiden perustajaosakkaiden kanssa yhtiön perustamiseen liittyvät tar-
peelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan perustamissopimuksen,
sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään
perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia sekä
viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;
- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen
2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuok-



ralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen nro 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön C2- ja/tai D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;

- oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään palveluyhtiölle yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttösopimukseen 2 tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Palvelu 2 Oy:n sopimusalueella 2 asuntotonttien osalta noudatettavat palveluyhtiön A-osakkeiden, C2-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää perustaa muiden perustajaosakkaiden kanssa palveluyhtiön ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään perustamisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

A-osakkeet

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin.

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake ja se kirjataan palveluyhtiön osakepääomaan. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamissopimuksesta.

Yhteispihatontteihin liittyvät C2-osakkeet



C2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

C2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin asuntontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön C2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

Mikäli asuntonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

C2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arviioon 59,16 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

C2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta sopimusalueen 2 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Verkkosaaren eteläosan asuntontit 10600/1-7 ja 10601/1 ja Capellan puistotien kortteleiden asuntontit 10629/1-7 sekä kelluvien asuntojen asuntontit 10619/1-4 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita leikki- ja oleskelualueitaan palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille (AH) eivätkä siten merkitse C2-osakkeita.

C2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

D-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteiskerhoti-



lojen ja alueportaalin sekä merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin asuntontin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.

Mikäli asuntonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta palveluyhtiön/palveluyhtiöiden lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100, 4/2016, pisteluku 124,22) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisten käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100, 4/2016, pisteluku 124,22) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin täl-



löin C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa C2- ja D-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää palveluyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 allekirjoittamista.

Kunkin C2- ja D-osakkeen merkintähinta eräännyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta C2- ja D-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron muutosta vastaavasti.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston myymään sopimusalueella 2 Kalasataman Palvelu 2 Oy:n kaupungin omistukseen kunkin varaamattoman tontin osalta merkityn A-osakkeen tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta kunkin tontin uudelle varauksensaajalle (A-osake/tontti) ehdolla,

että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja

että A-osakkeiden kauppakirjoissa siirretään kunkin tontin osalta kaikki rakennuttajasopimuksen 2 mukaiset oikeudet ja velvoitteet sen tulevalle varauksensaajalle.



Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen palveluyhtiön perustamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 2 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Att
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n perustaminen

Kalasadaman uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermannin) kaupunginosissa 2030-luvulle. Kalasatamaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai asemakaa-



vojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy on tarkoitus perustaa uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueillaan keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat) tulevat myös palveluyhtiön osakkeenomistajiksi.

Uuden palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on varauduttu Kalasadamassa kaikkiaan seitsemään sopimusalueeseen ja vastaaviin osakelajikohtaisiin osakemääriin. Tämän vuoksi uuden palveluyhtiön aloitusalueeksi on merkitty ottaen huomioon jäljempänä mainittu fuusiomahdollisuus (Kalasadaman Palvelu Oy, sopimusalue 1) sopimusalue 2 ja äänivallattomiksi osakkeiksi B2-, C2- ja D-osakkeet. Uuden yhtiön laajentuessa kolmannella sopimusalueella merkitään B3-, C3- ja D-osakkeet ja neljännellä B4-, C4- ja D-osakkeet jne. Uusi yhtiö voi päättää myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksistä ja sopimusasiakirjoista tarpeettomat sopimusalueet ja osakekirjaukset.

Tämän vuoksi jokainen osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi palveluyhtiöön, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita ja D-osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja sekä käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät sopimusalueilla toimivat asuntotonttien varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen että varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki.

Yhtiöjärjestyksen ja sopimusten mukaan hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä mainituilla tonteilla sijaitsevien ja hyväksytysti käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasedustajaa.

Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta ja rakennuttajilta osakasyhteisöille viimeistään Kalasadaman lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.



Palveluyhtiön sopimusalue 2 ilmenee rakennuttajasopimuksen 2 liitteestä 2 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteestä 3.

Sopimusalueella 2 ei sijaitse palveluyhtiön toteuttavaksi tulevia maantasonisia autopaikkatontteja. Sopimukset eivät myöskään koske toiminta-alueiden mahdollista vanhaa asuntokantaa.

Palveluyhtiöiden fuusioitumismahdollisuuden selvittäminen ja varautuminen fuusioon

Kalasadaman Palvelu Oy tuottaa Kalasadamassa vastaavia keskitettyjä alueellisia omakustannusperusteisia palveluja Sörnäistenniemen ja Kyläsaaren asuntotonteille sekä kerää investointien rahoittamiseen varat ns. vanhalla omarahoitussuomallilla. Nykyään kaupunki on siirtynyt käyttämään uusien yhtiöiden osalta investointikustannusten kattamiseksi ns. osakemerkintään perustuvaa rahoitusmallia. Tämän vuoksi Kalasadaman Palvelu 2 Oy perustetaan jatkossa hoitamaan Kalasadaman muiden sopimusalueiden vastaavia palveluja.

Asiassa on kuitenkin tarkoitus selvittää Kalasadaman Palvelu Oy:n sulautumismahdollisuus (fuusio) Kalasadaman Palvelu 2 Oy:hyn. Tämän vuoksi Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on varauduttu sulautumiseen siten, että Kalasadaman Palvelu Oy:n sopimusalueeksi on varattu sopimusalue 1 ja äänivallattomiksi osakkeiksi B1-, C1- ja D-osakkeet. Lisäksi sulautumisessa on tarkoitus noudattaa muutoinkin mahdollisimman yhdenmukaisia periaatteita kuin muillakin sopimusalueilla.

Lisäksi kaupungin ja rakennuttajien välillä tehtävissä rakennuttajasopimuksissa sekä palveluyhtiön ja asuntotonttien välillä tehtävissä merkintä- ja käyttösopimuksissa osapuolet sitoutetaan etukäteen osaltaan hyväksymään ja kannattamaan kaupungin palveluyhtiölle tekemiä esityksiä, kuten toiminta-alueen laajentamista ja suunnattujen osakeantien järjestämistä, ja myös mahdollista palveluyhtiöiden sulautumista koskevaa esitystä sekä niiden edellyttämiä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia päätöksiä. Samalla A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään osakeantien ja palveluyhtiöiden mahdollisesta sulautumisesta johtuvat palveluyhtiön osakeomistustensa prosentiosuuksien pienentymiset.

Palveluyhtiön toiminnan periaatteet

Palvelukonseptien toteuttaminen

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasadaman sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulko-



puolisia maantasoisia autopaikkatontteja (LPA) ja niiden autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.

Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päättä.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden palveluyhtiö noudattaa omakustannuseriaa. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

Palvelukonseptien rahoittaminen

Investointikustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja. A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön osakepääomaan sekä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat yhtiön ja osakkeenomistajan välisessä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan ja -tavan.

Käyttökustannusten rahoittaminen



Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttömaksuilla siten kuin palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, ellei esimerkiksi jonkun osakasyhteisön erilaisesta palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kalasataman lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksujan ja -tavan.

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueensa sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (arviolta enintään seitsemän sopimusaluetta). Kaupunki esittää palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiön lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta rakennuttajasopimuksen 2 liitteeseen 3 ja merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää palveluyhtiölle lopetettavaksi missä laajentumisvaiheessa tahansa sen toiminta-alueen laajentaminen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan palveluyhtiötä, ja esittää perustettavaksi, jos katsoo tarkoituksenmukaiseksi, muille asemakaava-alueille vastaavaa toimintaa jatkaamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Palveluyhtiöiden välisen fuusiomahdollisuuden (sopimusalue 1) osalta viitataan edellä mainittuun.

Myöhemmät suunnatut osakeannit ja fuusio

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden sopimusalueen

- asuntotonttien varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (A-osake/asuntotontti).



- uudet osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7- osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

Osapuolilla eikä muilla aikaisempien sopimusalueiden osakasyhteisöillä tai osakkeenomistajilla ole edellä mainittuihin palveluyhtiön uusiin osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

Kunkin uuden osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden sekä D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään.

Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osake ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osake ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi D-osake, ellei palveluyhtiö muuta päättää.

Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7- ja/tai D-osakkeiden antamisesta koskevassa päätöksessään noudatettavan merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen A-osakkeiden merkintähinta kirjataan palveluyhtiön osakepääomaan ja muiden osakkaiden merkintähinta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

A-osakkeiden omistajat sitoutuvat hyväksymään rakennuttajasopimuksissa ja osakasyhteisöt merkintä- ja käyttösopimuksissa toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät. Samalla A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään osakeanneista ja palveluyhtiöiden mahdollisesta sulautumisesta johtuvat palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymiset.

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin palveluyhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samantyyppisiä periaattein kaupungin ja varauksensaajien välillä rakennuttajasopimus sekä palveluyhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden rakennuttajasopimukset ja merkintä-



ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri sopimusalueilla muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi asemakaavojen määräykset, rakentamiskustannukset sekä kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Investointimaksut ja käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri sopimusalueilla.

Asukasedustus hallituksessa sekä palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus

Esityksessä palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen ja sopimusten mukaan hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä mainituilla tonteilla sijaitsevien ja hyväksytyksi käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasedustajaa.

Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa rakentamisajan jälkeen osakasyhteisöille viimeistään Kalasataman lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestystä siten, että äänivallattomat B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi, ja myymällä A-osakkeet osakasyhteisöille. Tällöin kunkin sopimusalueen rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Rakennuttajasopimusten osapuolet huolehtivat, että palveluyhtiö laatii ennen palveluyhtiön hallinnon luovutusta palveluyhtiön ja osakasyhteisöjen välillä osakassopimuksen, joka perustuu merkintä- ja käyttösopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin. Lisäksi rakennuttajasopimuksen osapuolet sitoutuvat huolehtimaan, että osakasyhteisöt sitoutuvat tähän osakassopimukseen.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ja/tai osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että osakasyhteisö sitoutuu liittymään palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

Palveluyhtiön toteutus- ja rahoitusmallin valinta sekä asiakirjojen valmistelu



Palveluyhtiön vaihtoehtoisten toteutus- ja rahoitusmallien (osakemerkintä, pääomasijoitus ja pääomalainajärjestely) verotuskysymyksistä on Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä perustettaessa hankittu verokonsulttien lausunnot. Samoin asiassa on tiedusteltu tuolloin myös rakennuttajien kannanottoja mallin valinnasta. Edellä mainitun perusteella Kalasataman Palvelu 2 Oy:n perustamisessa esitetään noudatettavaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteutus- ja rahoitusmallia, jossa palveluyhtiölle hankitaan palvelukonseptien investointikustannusten rahoittamiseksi pääomat osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella osakkeiden merkintähintoina aikaisempien pääomasijoitusten tai vaihtoehtona olleen pääomalainajärjestelyn sijaan.

Osakasyhteisöt ovat siten uudessa mallissa äänivallattomia osakkeenomistajia sijoittaessaan pääomia palveluyhtiön svop-rahastoon. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi. Mainitussa järjestyksessä ei tapahdu osakkeiden kauppaa, jolloin myöskään varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa. Lisäksi palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä osakasyhteisöille myytävien A-osakkeiden määrä on minimoitu aikaisempaan verrattuna yhteen osakkeeseen/tontti. Esitetty järjestely huomioi ja turvaa muutoinkin paremmin palveluyhtiön verotukselliset intressit.

Palveluyhtiön perustaminen sekä liitteinä nrot 1 - 3 olevat palveluyhtiön yhtiöjärjestys, rakennuttajasopimus 2 ja merkintä- ja käyttösopimus 2 ovat valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston ja Kalasataman aluerakentamisprojektin kanssa. Kaupunginkanslian oikeuspalvelut on osallistunut vastaavien asiakirjojen valmisteluun Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osalta. Mainitut asiakirjat ovat olleet myös sopimusalueen 2 osalta rakennuttajien (perustajaosakkaiden) ja oikeuspalveluiden kommentoitavana.

Osakkeiden merkintä sopimusalueella 2

Rakennuttajasopimuksessa 2 Helsingin kaupunki ja muut perustajasakkaat sitoutuvat merkitsemään ja maksamaan palveluyhtiön perustamisvaiheessa äänioikeutettuja A-osakkeita (A-osake/asuntotontti) perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin.

Merkintä- ja käyttösopimuksessa 2 kunkin tontin vuokralaisena tai omistajana oleva osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia C2- ja/tai D-osakkeita. B2-osakkeita ei merkitä, koska sopimusalueella 2 ei ole asemakaavoihin merkittyjä asuntotonttien autopaikoitusta palvelevia autopaikkatontteja.



Muutoin osakkeiden merkintäperiaatteiden osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuihin seikkoihin.

Merkintähinnan määräytymisperiaatteet

A-osakkeen merkintähinta tuhat (1 000) euroa on määritelty etukäteen siten, että merkintähinnoilla pystytään kattamaan muun muassa palveluyhtiön perustamisesta syntyvät kustannukset.

Kunkin C2- ja D-osakkeen merkintähinta määritetään sopimusalueella 2 yhtäläisin perustein ottaen huomioon suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet sekä osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä palvelukonseptista tehtävistä ja tehtävistä investoinneista.

Sopimusalueen 2 palvelukonseptien (yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvien kustannusten ja osakkeiden merkintähintojen laskentaperusteena ovat olleet jo olemassa olevat Kalasataman Palvelu Oy:n vastaavat kustannukset. Lisäksi merkintähintojen perusteeksi esitettävissä omarahoitusosuusarvioissa (kustannusarvioissa) on varauduttu tämän lisäksi myös kustannusten nousuun.

Edellä mainitun perusteella C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

Muutoin merkintähintojen määräytymisperiaatteiden ja merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden (RI 2005 =100, 4/2016, ind. 124,22) tarkistamisen osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuun.

Mikäli tietyn osakelajin merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin palvelukonseptien investointikustannuksia, palveluyhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n A-osakkeen myyminen uudelle varauksensaajalle ja tämän liittymisen uutensa osapuolena rakennuttajasopimukseen 2

Kaupunki sitoutuu rakennuttajasopimuksessa myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena osapuolena rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Varain-



siirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varain-
siirtoveron maksamisesta vastaa ostaja.

Samalla rakennuttajasopimuksen muut osapuolet oikeuttavat kaupun-
gin kirjaamaan A-osakkeiden ostajien sitouttamiset uusina osapuolina
rakennuttajasopimuksen 2 oikeuksiin ja velvoitteisiin vain kaupungin al-
kuperäiseen sopimuskappaleeseen esimerkiksi siihen liitettävällä asia-
kirjalla (lisälehdellä).

Tämän vuoksi asiassa esitetään, että kiinteistöviraston hallinto-osasto
huolehtisi aikaisemman käytännön mukaisesti (Khs 27.9.2010, 167 § ja
12.5.2014, 568 §) palveluyhtiön A-osakkeisiin liittyvien tehtävien hoita-
misesta tontinluovutuksen yhteydessä. Tämän vuoksi tarkoitus on, että
rakennuttaja voi jatkossa allekirjoittaa samassa tilaisuudessa tontin luo-
vutusasiakirjan, tontille kuuluvaa palveluyhtiön A-osaketta koskevan
kauppakirjan ja kaupungin rakennuttajasopimuskappaleen. Osakekau-
pat ovat käteiskauppoja, joiden osalta ostaja suorittaa varainsiirtoveron.
Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppahinnan tultua maksetuksi. A-
osakkeen kauppahinta on tuhat (1 000) euroa/A-osake (= merkintähin-
ta).

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta päättäne esittää kau-
punginhallitukselle päätöskohdasta A ilmenevällä tavalla Kalasataman
Palvelu 2 Oy:n perustamista ja sopimusmallien hyväksymistä sekä hy-
väksyä päätöskohdasta B ilmenevällä tavalla palveluyhtiön osakkeiden
merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä
oikeuttaa päätöskohdasta C ilmenevällä tavalla kiinteistöviraston hallin-
to-osaston myymään sopimusalueen 2 kunkin varaamattoman tontin
osalta kaupungin merkitsemän palveluyhtiön A-osakkeen tontin tuleval-
le varauksensaajalle ehdolla, että kaupunginhallitus päättää perustaa
palveluyhtiön ja osoittaa varat A-osakkeiden merkintää varten.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 2 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Att
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto



§ 316

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Kytkintie 43:lle (Suurmetsä, tontti 41008/3)

HEL 2016-007243 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 131/683 503, Kytkintie 43

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Kytkintie 43:lle (Y-tunnus 0944048-3) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41008 tontin nro 3 (pinta-ala 3 700 m², os. Kytkintie 43) 1.8.2016 - 31.12.2034 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 833 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 15 927 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.8.2016 - 31.3.2018 on 26 545 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tontin pinta-alaa 3 700 m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,50 euroa/m².

2

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 17205, laskutustunnus T1141-420) merkitään päättyväksi 31.7.2016.

(T1141-921)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Kytkintie 43

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Kiinteistö Oy Kytkintie 43 pyytää, että yhtiölle vuokratun Tattarisuon teollisuusalueen tontin 41008/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoden 2034 loppuun saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 41008/3 on vuokrattu Kiinteistö Oy Kytkintie 43:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuosivuokra on 808,98 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosi-vuokra on 15 370,62 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 41008/3 kuuluu voimassa, olevan ympäristöministeriön 11.8.1987 hyväksymän ja 28.8.1987 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9200 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 3 700 m² ja rakennusoikeus 1 850 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,50.



Tontilla sijaitsee yhteensä 802 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 41008/3 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2034 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005 (217 §) päättänyt Tattarisuon teollisuusalueelle vuokrauserusteet, joiden mukaan mm. tontilla, jolle on rakennettu 40 - 60 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,50 euroa/m². Hinta vastaa nykyhintana 86 euroa/m² (ind. 1912).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1912)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1912)
3 700	4,50	86	833	15 927

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Kytöntie 43

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 317

Toimitilatontin pitkäaikainen vuokraaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämiseksi Myllypuron Metropolian kampushanketta varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45165/3)

HEL 2016-005768 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Myllypuron kampukselle (Y-tunnus 2739514-5) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45165 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m², rakennusoikeus 48 500 k-m²) opetustoimintaa varten 1.2.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisen rakennusoikeuden osalta.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 559 260 euroa, jolloin ajalta 1.2.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on 652 470 euroa.

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

(L2145-21)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 45165/3 (kiinteistötunnus 91-45-165-3, Myllypurontie 1, pinta-ala 13 917 m², rakennusoikeus 48 500 k-m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun hanke on kokonaan rakennettu.

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 19 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 363 euroa/k-m²) ja 9,5 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Yksikköhinnat kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 363 euroa/k-m².

Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta em. yksikköhinnoilla, jonka jälkeen hinta tarkistetaan myyntihetken markkina-arvon mukaiseksi.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita vuokrasopimus- ja kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos Myllypuron kampus luonnos 17.6.2016

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 4
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Myllypuroon toteutetaan Metropolia Ammattikorkeakoulun kampus, joka on yksi neljästä toimipisteestä, jonne Metropolia keskittää toimintansa. Kampuksen tontille esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä. Toimitilatontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 250 euroa vastaavaa hintaa, joka vastaa koulutonttien yleistä hintatasoa. Myyntihinta vastaa alueen toimistorakennusoikeuden käypää hintatasoa.

Esittelijän perustelut

Tietoja hankkeesta

Tontille suunnitellaan sosiaali-, terveys- ja rakennusalan uutta korkeakoulukampusta, jonka toteuttaa Kiinteistö Oy Myllypuron kampus. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön tulevan kampuksen bruttoa-
la on enintään 56 015 brm². Rakentaminen alkoi helmikuussa 2016. Ensimmäisen vaiheen on suunniteltu valmistuvan heinäkuussa 2018 ja toisen vaiheen elokuussa 2019.

Hakemus

Yhtiö pyytää 11.5.2016 päivätyssä hakemuksessaan (liite nro 1) tontin vuokraamista 60 vuodeksi osto-optiolla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45165/3 kuuluu asemakaavan nro 11241 alueeseen. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.10.2004 ja tuli voimaan 26.11.2004. Asemakaavamerkintä on toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jolle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja terveydenhuollon, ope-



tuksen, kulttuuripalvelujen ja ympäristöhäiriötä tuottamattoman pien-teollisuuden rakennuksia. Asemakaavakartta on liitteessä nro 2.

Tontin pinta-ala on 13 917 m² ja kokonaisrakennusoikeus 48 500 k-m², josta maanalaisen rakennusoikeuden osuus on 7 000 k-m².

Vuokra-aika

Kiinteistölautakunta vuokraisi tontin 30 vuodeksi. Kaupunginhallitukselle esitetään noin 60 vuoden vuokra-aikaa vuoden 2075 loppuun saakka.

Vuokran määrä

Tontille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 6,5 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hintatasossa 5/2016 (ind. 19,12) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 249 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 560 000 euroa.

Esitetty vuokra perustuu kaupungin vuokraamien yksityiskoulujen tonttien hintatasoihin.

Maanvuokrien vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2016 (14 §) vahvistanut seuraavat vuokrausperusteet yksityiskouluille:

Laakson korttelin nro 18625 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner -koulun kannatusyhdistys ry:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Oulunkylän korttelin nro 28221 tontti nro 3 Viipurin Reaalikoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliometriä kohden.

Haagan korttelin nro 29135 tontti nro 1 Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 14 euroa/k-m².

Kulosaaren korttelin nro 42052 tontti nro 4 Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 19 euroa/k-m².



Herttoniemen korttelin nro 43125 tontti nro 2 Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena 15 euroa/k-m².

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään osto-oikeutta tonttiin. Myyntihinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden käypään hintaan. Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 19 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 363 euroa/k-m²) ja 9,5 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi noin 16,4 miljoonaa euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Maanvuokrasopimusluonnos Myllypuron kampus luonnos 17.6.2016

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto



§ 318

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille ja autopaikkatonteille (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, tontit 43081/1, 43092/1 ja 43093/1)

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 77/675 502, Kirvesmiehenkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4



Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopai-koitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/tonttiosasto

Otteen liitteet
Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Herttoniemen yritysalueen kaava-alueelta varatuille tonteille esitetään määrättäväksi vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.8.2014 (836 §) varata asuntotuotantotoi-mistolle tontin 43081/1 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Herttoniemen yritysalueen voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12346 on hyväksytty 21.10.2015 ja tullut lainvoimaiseksi 4.12.2015.



Mainitun asemakaavan mukaan tontit, joille vuokrausperusteet esitetään määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen ja autopaikoitusalueen korttelialueeseen (LPA).

Asuntotontin (AK) 43081/1 pinta-ala on 6 183 m² ja osoite Kirvesmiehenkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.4.2016.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä nro 1.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (236 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupungin-osan (Herttoniemi) asemakaavaan nro 11921 sisältävän asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 43040/7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Mainittu asuntotontti on varattu ja toteutettu valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Muita relevantteja vertailutietoja ei ole saatavilla.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutietona käytetty tontti 43040/7 ja nyt kyseessä oleva tontti 43081/1 sijaitsevat samalla alueella ja lähellä toisiaan. Tontin 43040/7 vuokrausperusteet on kuitenkin määritelty jo vuonna 2012. Ajan kulumisen perusteella tontin 43081/1 vuokrausperuste on siten määriteltävä tontin 43040/7 perustetta korkeammaksi.

Edellä mainituilla perusteilla asuntotontin (AK) vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntiloja vastaavaa vuokraa.

Asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.



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

Autopaikkatonttien 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättäviksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asunto-tontin vuosivuokra on 4 % asuntotontin laskennallisesta hinnasta ja 5 % muiden tonttien hinnasta. Nämä määräytyvät tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Maanvuokran nykyarvo ja teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotontille (AK) esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (5/2016, ind. 1913) valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 535 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 428 euron kerrosnelämetrihintaa.

Asuntotontin (AK) maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 1,8 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,4 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



30.06.2016

To/16

Kaupunginhallitus
Kv/tonttiosasto

Liite 1



§ 319

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistövaihdoksi Herttoniemenrannassa, Lauttasaarella ja Kruunuvuorenrannassa

HEL 2016-007355 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 77/674 501, 61/672 492 ja 65/673 500; Reginankuja 3, Lauttasaarenmäki 5 ja Kaitalahti/Päätie (39)

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee välirahattoman vaihtokaupan ***** kanssa liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Vaihtokaupan pääehdot ovat:

- Kaupunki luovuttaa rakentamattoman ja lohkomattoman asuinkerrostalotontin 43282/1 (3 622 m², 4 600 k-m², Reginankuja 3) sekä rakentamattoman rivitalotontin, kiinteistötunnus 91-31-205-1 (1 433 m², 1 050 k-m², Lauttasaarenmäki 5).
- Kaupunki saa kiinteistöt, kiinteistötunnukset 91-412-2-18 ja 91-412-2-329 (noin 14,9 hehtaaria, Kaitalahti/Päätie (39)), lukuun ottamatta jälkimmäisen eteläosasta pidätettyä noin 15 400 m²:n suuruista määrää alaa. Kiinteistöillä sijaitsee vanhoja huviloita.
- Kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista vapaina.
- Kaupunki vastaa osoitteessa Reginankuja 3 sijaitsevan tontin pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista sekä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevan tontin lämpöjohdon siirtokustannuksista.
- Kuolinpesän osakkaat vastaavat Kaitalahden kiinteistöjen tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja rakennusjätteiden poistamisesta 31.12.2016 mennessä rakennusvalvontaviraston kanssa laaditun suunnitelman mukaisesti.
- Kuolinpesän osakkaat sitoutuvat heille luovutettuja osoitteissa Reginankuja 3 ja Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevia kiinteistöjä suunnitellessaan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun myöhemmin erikseen sovitavin ehdoin.



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

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnalle osoitetaan vaihtokaupan toteuttamiseksi tarvittava 6,4 miljoonan euron suuruinen määräraha.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vaihtokirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vaihtokaupan avulla Helsingin kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvollisuus. Kaupunki rahoittaa hankinnan luovuttamalla asemakaavan mukaiseen toteuttamiseen kerrostalontin Herttoniemenrannasta sekä rivitalontin Lauttasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Esittelijän perustelut



Taustaa

Vaihdon toinen osapuoli on hankkinut Kruunuvuoren kiinteistöt omistukseensa jo 1950-luvulla ja useaan otteeseen neuvotellut niiden tehokkaasta kaavoittamisesta kaupungin kanssa. Kaupunki on myös vuosikymmenten aikana useaan otteeseen tuloksetta neuvotellut kiinteistöjen hankkimisesta. Pitkän ja monipolvisen kaavaprosessin jälkeen Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai vuonna 2011 lainvoiman. Alueen asemakaavaehdotuksessa, joka on laadittu osayleiskaavan pohjalta, kuolinpesän osakkaiden kiinteistöt ovat pääosin virkistys- ja suojelualuetta. Kuolinpesän osakkaat pidättävät itsellään noin 1,54 hehtaarin suuruisen alueen, johon asemakaavaehdotuksessa on esitetty noin 9 000 k-m² kerrostalorakennusoikeutta sekä yleisiä alueita. Asemakaavan tuottaman merkittävän arvonnousun vuoksi kuolinpesän osakkaiden kanssa käydään pidätetyn alueen osalta erikseen maankäyttösopimusneuvottelut sen määrittämiseksi, miten maanomistajat osallistuvat kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin luovuttamien tonttien kiinteistötiedot

Herttoniemenrannan kerrostaloalueella, Laivalahden pienvenesatamaa vastapäätä sijaitsevan ja merenrantaa kiertävään kevyen liikenteen raittiin rajoittuvan kerrostalotontin osoite on Reginankuja 3. Tasaisella täyttömaalla sijaitsevan tontin pinta-ala on 3 622 m² ja rakennusoikeus 4 600 k-m², josta 150 k-m² on liiketiloja. Rakennukset saavat olla viisikerroksisia. Tontin maaperässä on todettu pilaantumista ja jätteitä. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Lauttasaaren Myllykallion pohjoisrinteessä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsee kapea rivitalotontti, jonka pinta-ala on 1 433 m² ja rakennusoikeus 1 050 k-m². Puiston pohjoisrinteeseen rajoittuva tontti sijaitsee Länsiväylän viereistä Lauttasaarenmäen vanhaa liike/teollisuusaluetta vastapäätä. Alue on muuttumassa tiiviiksi asuinkerrostaloalueeksi, jonka ensimmäiset rakennukset ovat rakenteilla. Kaupunki suunnittelee rakentavansa kadun alueen uuden käytön mukaiseksi vuosina 2016 - 2017. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Kaupungin saaman kiinteistökokonaisuuden tiedot

Kruunuvuoren pohjoisosan muodostava alue rajoittuu etelässä entisestä öljyterminaalialueesta uudeksi tiiviiksi asuinkerrostaloalueeksi muuntauvaan Kruunuvuorenrantaan, idässä Kaitalahden pientaloalueeseen ja muutoin mereen. Alueen koko on noin 14,9 hehtaaria ja sillä on rantaviivaan noin 900 metriä. Alueella sijaitsee 12 huvilan rakennuspaikkaa. Huvilat ovat vuosikymmenten kaavakiistelyn ja kaavoitusprosessin aikana valitettavasti jääneet tyhjilleen, rappeutuneet ja osin myös ilkvallan vuoksi pääosin tuhoutuneet. Vain yksi huvila on enää



sellaisessa kunnossa, että se voisi olla korjauskelpoinen. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Kruunuvuoren asemakaavaehdotuksessa kiinteistökokonaisuus on pääosin lähivirkistysaluetta, jonne voi sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden ehdoilla. Kruunuvuorenlammen ympäristö ja kaakkoisnurkassa sijaitseva Kruunuvuoren rauhoitettu lehmusmetsikkö on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kiinteistöjen sijainti on liitteessä nro 2 merkitty myös asemakaavaehdotuksen karttaan.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen velattomasta kiinteistövaihdosta, jossa kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Neuvottelutulos perustuu siihen, että kumpikin osapuoli vastaa luovuttamiensa kiinteistöjen maaperän ja mahdollisten jätteiden puhdistamisesta kustannuksellaan. Kaupungin osalta kyse on tonttien normaalista rakennuskelpoiseksi saattamisprosessista.

Kaupunki on arvostanut luovuttamiensa tonttien arvon Herttoniemenrannan Reginankujan kerrostalotontin osalta noin 5,1 miljoonaan euroon (noin 1 100 euroa/k-m²) ja Lauttasaarenmäen rivitalotontin osalta noin 1,3 miljoonaan euroon (1 270 euroa/k-m²). Arvioinnissa on käytetty ulkopuolisia asiantuntijoita oman hinnoittelutyön tukena.

Herttoniemenrannan tontin puhdistamiskustannuksia on osittain likaantuneiden täyttömassojen ja rakennusjätteiden vuoksi vaikea arvioida. Vuonna 2014 tehdyssä ympäristöteknisessä tutkimusraportissa kustannusten on arvioitu olevan tasoa 350 000 euroa (alv. 0 %), mutta asemakaavaselostuksessa on varauduttu 900 000 euron kustannuksiin.

Kaupunki siirtää kustannuksellaan Lauttasaarenmäen tontilla pieneltä osaltaan sijaitsevan lämpöjohdon kadun uusimistöiden yhteydessä vuosina 2016 - 2017.

Kaupungin saama Kruunuvuoren alue on hinnoiteltu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 (129 §) hyväksymän yleisten alueiden hinnoitteluohjeen (HEL 2016-002959) mukaisesti ottaen huomioon alueella olevat rakennuspaikat. Vaihtoarvo 6,4 miljoonaa euroa vastaa noin 43 euroa/maam². Kuolinpesän osakkaat vastaavat kustannuksellaan korjauskelvottomien ja tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja jätteiden poistamisesta rakennusvalvontaviraston kanssa tehdyn suunnitelman mukaisesti.



Vaihtohintoja voidaan kiinteistöjen sijainnit ja luonteet huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypiä arvoja vastaavina.

Maanvaihdon perustelut

Vaihtokaupan avulla kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvollisuus. Kaupunki rahoittaa hankinnan luovuttamalla asemakaavan mukaiseen toteuttamiseen kerrostalotontin Herttoniemenrannasta sekä rivitalotontin Lautasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Kaupungin maanomistusta täydentävä vaihtokauppa on osa asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellista yleisten alueiden maanhankintaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vaihtokirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti



§ 320

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin ja auto-paikatontin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten muuttaminen sekä täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittaminen (Oulunkylä, Maunula, tontit 28214/1 ja 28271/2)

HEL 2016-007349 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/680 495 ja 101/679 495, Maunulantie 17 ja Kuusikkotie 5

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28214 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-28-214-1, pinta-ala 12 447 m², os. Maunulantie 17) maanvuokrasopimusta nro 9182 1.8.2016 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 11.10.2013 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12154 mukainen Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin nro 28214 ohjeellinen kaavatontti nro 2 (pinta-ala noin 8 643 m², os. Maunulantie 17) ja 11.10.2013 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12154 mukainen Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin nro 28225 ohjeellinen kaavatontti nro 3 (pinta-ala noin 1 745 m², os. Maunulantie 21)

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaot, lohkomiset ja tonttien merkitsemiset kiinteistörekisteriin sekä tarvittavat vaakuudenhaltijoiden ym. suostumukset vuokrasopimusmuutoksen toteuttamiselle.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevia asemakaavamääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

4

Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen sijoittamaan tontin 28214/2 autopaikat asemakaavan muutoksen nro 12154 määräysten mukaisesti LPA-tonteille 28314/3, 28219/6 ja 28315/1. Em. LPA-tonteil-



le sijoitetaan myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 28219/5 autopaikkoja.

5

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueiden osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteidenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasiteja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen sopimusehtoina noudatettavaksi.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

6

Vuokralaisen ja vuokranantajan välisen tonttia 28214/1 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 9182 (vuokraustunnus A1128-73) mukainen vuokra-aika on alkanut 1.8.1971. Tässä sopimusmuutoksessa vuokrasopimus nro 9182 kohdistetaan asemakaavan muutoksen nro 12154 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja 28214/2 ja 28225/3 vastaaviin alueisiin, jotka muodostuvat tontista 28214/1 ja pienestä osasta kaupungin omistamaa ja hallitsemaa puistoaluetta.

Kuluneena vuokra-aikana tontin 28214/1 alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli tontin 28214/1 alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasuhteen aikana (1.8.1971 alkaen) tapahtuneen vuokra-alueen maaperän pilaantumisen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Mikäli vuokralaisen toimin-



nasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Muun alueen osalta (noin 502 m²) vuokranantaja ilmoittaa, että vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokralaiselle jo aikaisemmin vuokrattuna olleen tontin 28214/1 ulkopuolisella vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12154 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokra-sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

7

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen ja peruskorjaamisen aloittamista kaupunkimittaosaston johtotietopalvelusta (puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, muuntamojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.



Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

Vuokra-alueella sijaitsevalla asemakaavan muutokseen nro 12154 merkityllä maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla tai sen läheisyydessä ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka haittaavat alueelle sijoitettujen tai sinne myöhemmin sijoitettavien rakenteiden ja laitteiden rakentamista, pitämistä, käyttämistä, korjausta tai kunnossapitoa. Alueella sijaitsevia rakenteita ja laitteita ei saa vahingoittaa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueella sijaitsevien ja sinne myöhemmin sijoitettavien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

9

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista tai täydennysrakentamiskorvauksen/korvausinvestointien suorittamista koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

10

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

11

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

B



Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin nro 28271 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-28-271-2, pinta-ala 4 809 m², os. Kuusikkotie 5) maanvuokrasopimusta nro 9183 1.8.2016 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 11.10.2013 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12154 mukainen Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin nro 28314 ohjeellinen kaavatontti nro 3 (os. Kuusikkotie 5, pinta-ala noin 3 524 m²).

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle asemakaavan muutoksen nro 12154 määräysten mukaisesti tonttien 28214/2 ja 28219/5 autopaikkoja. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle tontilta 28271/2 ohjeellista kaavatonttia 28314/3 vastaavalle alueelle siirrettävien autopaikkojen (50 kpl) siirtokustannukset korvausinvestointikustannusten suorittamista koskevien vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti. Korvattavasta summasta ja sen suorittamisesta on sovittu tämän sopimusmuutoksen yhteydessä erikseen noudattaen seuraavia periaatteita:

Vuokranantaja maksaa vuokralaiselle korvausinvestointikustannuksina enintään 5 000 euroa/siirrettävä autopaikka. Vuokralaisen tulee esittää selvitys aiheutuneiden korvausinvestointikustannusten lopullisesta määrästä kiinteistöviraston tonttiosastolle 31.12.2016 mennessä, ellei vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovita myöhemmästä ajankohdasta. Mikäli esitetyn selvityksen mukaiset lopulliset kustannukset alittavat 5 000 euroa/autopaikka, vuokralainen on velvollinen palauttamaan liikaa maksettuja korvausinvestointikustannuksia vastaavan summan vuokranantajalle. Mahdollinen palautettava summa lasketaan kaavalla ((5 000 euroa - todelliset toteutuneet kulut/autopaikka) × autopaikkojen määrä).

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevia asemakaavamääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 8.3.2016), ellei vuokranantajan (tonttiosaston) kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää.

5

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasiteja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtoina noudatettavaksi.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

6

Vuokralaisen ja vuokranantajan välisen tonttia 28271/2 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 9183 (vuokraustunnus A4128-4) mukainen vuokra-aika on alkanut 1.8.1971. Tässä sopimusmuutoksessa vuokrasopimus nro 9183 kohdistetaan asemakaavan muutoksen nro 12154 mukaista ohjeellista kaavatonttia 28314/3 vastaavaan alueeseen, joka muodostuu tontista 28271/2 ja osasta kaupungin omistamaa ja hallitsemaa maa-aluetta.

Kuluneena vuokra-aikana tontin 28271/2 alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli tontin 28271/2 alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasuhteen aikana (1.8.1971 alkaen) tapahtuneen vuokra-alueen maaperän pilaantumisen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.



Vuokralainen on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan vuokra-alueen maaperän sekä poistamaan mahdolliset maassa olevat jätteet siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä käytölle. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Muun alueen osalta (noin 1 785 m²) vuokranantaja ilmoittaa, että osalla alueesta on sijainnut läheisen koulun kulkutie ja autopaikkoja. Vuokranantajan käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokralaiselle jo aikaisemmin vuokrattuna olleen tontin 28271/2 ulkopuolisella vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12154 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokra-sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

7

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavia rakenteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen autopaikkojen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaosaston johtotietopalvelusta (puhelin 310 31988 tai 310 31989).



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on hyvissä ajoin ennen autopaikkojen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Vuokralainen on tietoinen, että kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille 28314/3 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavia rakenteita. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan myös vuokra-alueelle myöhemmin sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen ja muiden laitteiden sekä rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella eikä vuokralainen saa ryhtyä toimiin, jotka estävät em. laitteiden tai rakenteiden myöhemmän sijoittamisen vuokra-alueelle.

Kaupungilla on oikeus sopia em. oikeuden/oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai vuokralaisen hankkeelle aiheutuu muuta haittaa em. laitteiden tai rakenteiden rakentamisesta, pitämisestä, käyttämisestä, huoltamisesta tai uudistamista johtuen taikka mikäli vuokralainen joutuu em. seikkojen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

8

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 9183, 32 §:stä ilmenevästi vuokra-alueella on aikaisemmin sijainnut rakennuksia, jotka on vuokralaisen toimesta purettu. Vuokra-alueella saattaa siten olla vanhoja perustuksia tai muuta rakennusjätettä. Vuokra-alueella on lisäksi vanhaa asfalttia.



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uusien auto-paikkojen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

9

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.

10

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä eikä viivästyksestä tai muista seikoista johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista tai täydennysrakentamiskorvauksen/korvausinvestointien suorittamista koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

11



Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

12

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 353 120 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle tontilta 28271/2 ohjeellista kaavatonttia 28314/3 vastaavalle alueelle siirrettävien 50 autopaikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset 250 000 euroa korvausinvestointien suorittamista koskevien vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti.

Sekä täydennysrakentamiskorvaus että korvausinvestoinnit yhteensä 603 120 euroa maksetaan edellyttäen, että edellä olevat tontteja 28214/1 ja 28271/2 koskevat maanvuokrasopimusten muutokset on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote asemakaavan muutoksesta 12154
- 2 Hakemus täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittamiseksi
- 3 Korvauslaskelma tontti 28214-1
- 4 Korvauslaskelma tontti 28271-2



Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Asuntotuotantotoimisto

Esitysteksti

Liite 1

Kv/hallinto-osasto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kv/kaupunkimittaosasto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Liite 4

Kv/tonttiosasto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella nro 12154 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratuista tonteista 28214/1 ja 28271/2 sekä kaupungin omistamasta ja sen hallinnassa olevasta maasta on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 28214/3 ja 28314/2.

Uuden asuntotontin 28214/3 (A, kerrostalo) kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m² ja uuden asuntotontin 28314/2 (AR, rivitalo) kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 300 k-m².



Lisäksi asemakaavan nro 12154 muutoksella on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 28214/2 ja 28225/3 sekä LPA- tontti 28314/3.

Lautakunnalle esitetään, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimukset muutetaan kohdistumaan ohjeellisiin kaavatontteihin 28214/2 ja 28225/3 sekä LPA-tonttiin 28314/3. Tehtävällä sopimusmuutoksella uudet asuntotontit 28214/3 ja 28314/2 vapautuvat kaupungin hallintaan, minkä jälkeen ne voidaan luovuttaa eteenpäin asuinrakentamista varten.

Samalla lautakunnalle esitetään, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti 353 120 euron suuruinen täydennysrakentamiskorvaus ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle aiheutuvat 50 autopaikan siirrosta johtuvat kustannukset 250 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla. Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

1

Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.

4



Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7

Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

Täydennysrakentamiskampanja

Kaupunginvaltuusto on lisäksi 29.4.2009 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä päättänyt käynnistää täydennysrakentamiskampanjan, jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen, ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:

8

Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Todettakoon vielä, että täydennysrakentamisen edistämiseksi kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 soveltamisohjeiden tarkistamisesta niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esimerkiksi valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.



Asemakaavan muutostiedot

Täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12154 koskee Maunulan kortteleita nrot 28214, 28219, 28221, 28270 ja 28271 sekä niiden läheisiä puisto/katualueita. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.8.2013 ja se on saanut lainvoiman 11.10.2013.

Asemakaavan muutoksella nro 12154 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratusta tontista 28214/1 ja kaupungin omistamasta ja sen hallinnassa olevasta maasta on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 28214/2, 28225/3 ja 28214/3. Samalla asemakaavan muutoksella nro 12154 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratusta tontista 28271/2 ja kaupungin omistamasta sekä sen hallinnassa olevasta maasta on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 28314/2 ja 28314/3. Lisäksi on syntynyt vähäisessä määrin katualuetta.

Uuden uudisrakennettavan asuntotontin 28214/3 (A) kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m² ja pinta-ala 4 531 m² sekä uuden uudisrakennettavan asuntotontin 28314/2 (AR) kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 300 k-m² ja pinta-ala 4 523 m².

Kopio asemakaavan muutokartasta on liitteenä nro 1.

Voimassa olevat maanvuokrasopimukset ja niiden muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.1971 (821 §) vuokrata tontin 28214/1 Kiinteistö-oy Maunulantie 19 -nimiselle yhtiölle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.8.1971 - 31.12.2035 (sopimus nro 9182). Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille, joka on sulautunut osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä (Y-tunnus 2379058-6). Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 18.10.2012 (537 §) 31.12.2041 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.1971 (821 §) vuokrata myös tontin 28271/2 Kiinteistö-oy Maunulantie 19 -nimiselle yhtiölle autopaikkatarkoituksiin ajaksi 1.8.1971 - 31.12.2035. Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille, joka on sulautunut osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 18.10.2012 (538 §) 31.12.2041 saakka.

Tontin 28214/1 maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12154 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja 28214/2 ja 28225/3.



Tontin 28271/2 maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12154 mukaista ohjeellista kaavatonttia 28314/3.

Tehtävillä sopimusmuutoksilla asemakaavan muutoksen nro 12154 mukaiset uudet ohjeelliset kaavatontit 28214/3 ja 28314/2 vapautuvat kaupungin vapaaseen hallintaan luovutettaviksi eteenpäin asuntorakentamista varten.

Uudet asuntorakentamiseen luovutettavat ohjeelliset kaavatontit 28214/3 ja 28314/2 on varattu asuntotuotantotoimistolle 31.12.2016 saakka asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittaminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy on tehnyt tonttien 28214/1 ja 28271/2 maanvuokrasopimusten muuttamista sekä täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittamista koskevan hakemuksen, joka on tämän liitteenä nro 2.

Korvauksen suorittaminen on käsitelty kiinteistöviraston tonttiosastolla kaupunginvaltuuston päättämien täydennysrakentamisperiaatteiden ja lautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Kaupunki maksaa tonttien 28214/1 ja 28271/2 vuokralaiselle Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamiseen varattujen ohjeellisten kaavatonttien nettoarvon nousun määrästä. Koska uudisrakentamiseen varatut tontit muodostuvat sekä kaupungin hallinnassa olevasta maasta että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa olevasta maasta, korvausta maksetaan pinta-alojen suhteessa siltä osin kuin nettoarvon nousussa on kyse vuokralaisen hallinnasta kaupungin hallintaan siirtyvästä maasta ja sen rakennusoi-keudesta.

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut asumisoikeustuotantoon varatuille uusille asuntotonteille 28214/3 ja 28314/2 vuokrausperusteet 4.11.2015 (282 §). Päätöksen mukaan asuntotontin 28214/3 (A, kerrostalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa ja asuntotontin 28314/2 (AR, pientalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa. Em. päätöksen mukaan asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



Elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaava 28 euron kerrosneliömetrihinta vastaa nykyhintatasossa pääoma-arvoa 535 euroa/k-m² (ind. 1912) ja pistelukua 100 vastaava 32 euron kerrosneliömetrihinta vastaa nykyhintatasossa pääoma-arvoa 612 euroa/k-m² (ind. 1912).

Edellä kerrottujen täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja soveltamisohjeiden mukaan kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

Täydennysrakentamiskorvauksen laskemisessa hinnan määrittelyn lähtökohdaksi on alueen kohtuullinen hintataso, jona voidaan pitää tontin 28214/3 osalta vuokrausperustepäätöksen mukaista elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 28 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 535 euroa/k-m² (ind.1912), ja tontin 28314/2 osalta vuokrausperustepäätöksen mukaista elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 612 euroa/k-m² (ind.1912).

Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Korvausinvestointeina suoritetaan vuokralaiselle aiheutuvat kulut tontilla 28271/2 sijaitsevan 50 maantasaisen autopaikan siirtämistä uudelle vuokra-alueelle LPA-tontille 28314/3. Nykyisen vuokratontin 28271/2 luoteisosalla ei tällä hetkellä sijaitse autopaikkoja. Uusi vuokra-alue LPA-tontti 28314/3 muodostuu suurelta osin vanhasta vuokratontista 28271/2, ja korvausinvestointeina maksetaan kulut ainoastaan niiden autopaikkojen osalta, jotka siirretään uudelle vuokra-alueelle LPA-tontille 28314/3. Vuokralaisen ilmoituksen ja ilmakuviin saatavan selvityksen mukaisesti siirrettäviä autopaikkoja on 50 kappaletta. Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa autopaikkojen toteutuskustannuksiksi on arvioitu ja sovittu 250 000 euroa (50 autopaikkaa × 5 000 euroa/autopaikka, sis. alv. 24 %).

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 26.6.2014 (375 §) hyväksynyt kaupungin korvausinvestointitöiden toteuttamista koskevien soveltamisohjeiden muuttamisen siten, että korvausinvestoinnit maksetaan jatkossa vuokralaiselle suoraan rahana samassa yhteydessä kuin täydennysrakentamiskorvaus maksetaan. Menettely on kevyempi verrattuna aikaisempaan käytäntöön, jossa korvausinvestointitöiden kustannukset on arvioitu kiinteistöviraston tonttiosastolla vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa ja tonttiosaston osastopäällikkö on tehnyt hankintapäätöksen sekä tilannut työt tarjousten perusteella.



Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään lisäksi kaupungille aiheutuneet kulut uusien asuntotonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta. Kaavan toteuttamisesta on aiheutunut kuluja mm. katualueiden ja puistoalueiden uusien käytäväyhteyksien rakentamisen muodossa siten, että vähennettäviksi kuluiksi on saatujen tarjousten, kustannusarvion ja muiden selvitysten perusteella määritetty uuden asuntotontin 28214/3 osalta 88 500 euroa ja uuden asuntotontin 28314/2 osalta 81 500 euroa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksettava täydennysrakentamiskorvaus on 353 120 euroa. Korvausinvestointien määrä on 250 000 euroa (sis. alv. 24 %). Vuokralaiselle suoritetaan siten yhteensä 603 120 euroa.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien perusteena olevat kiinteistöviraston tonttiosaston laskelmat ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestointikustannukset maksetaan vuokralaiselle edellyttäen, että edellä esitetyt tontteja 28214/1 ja 28271/2 koskevat maanvuokrasopimusten muutokset on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Jotta korvausinvestointikustannusten täsmentyminen ei hidasta uusien asuntotonttien rakentamista, asiassa on syytä maksaa vuokralaiselle korvausinvestointikustannukset sopimusmuutosten tultua allekirjoitetuksi ja edellyttää sitä, että vuokralaisen tulee esittää selvitys täsmentyneistä korvausinvestointikustannuksista ja niiden lopullisista määristä esimerkiksi urakkatarjouksen muodossa kiinteistöviraston tonttiosastolle 31.12.2016 mennessä, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovita myöhemmästä ajankohdasta. Mikäli esitetyn selvityksen mukaiset lopulliset kulut alittavat 5 000 euroa/autopaikka, vuokralainen on velvollinen palauttamaan liikaa maksettuja korvausinvestointikustannuksia vastaavan summan vuokranantajalle. Mahdollinen palautettava summa lasketaan kaavalla ((5 000 euroa - todelliset toteutuneet kulut/autopaikka) × autopaikkojen määrä).

Määrärahat

Täydennysrakentamiskorvauksiin on kiinteistövirastolle vuoden 2016 budjettiin osoitettu 2,5 miljoonan euron suuruinen määräraha.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Ote asemakaavan muutoksesta 12154
- 2 Hakemus täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien suorittamiseksi
- 3 Korvauslaskelma tontti 28214-1
- 4 Korvauslaskelma tontti 28271-2

Muutoksenhaku

- Päätöskohdista A ja B Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
- Päätöskohdasta C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

- | Ote | Otteen liitteet |
|------------------------|--|
| Vuokralainen | Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 3
Liite 4
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano |
| Asuntotuotantotoimisto | Esitysteksti
Liite 1 |
| Kv/hallinto-osasto | Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4 |
| Kv/kaupunkimittaosasto | Esitysteksti
Liite 1
Liite 3
Liite 4 |
| Kv/tonttiosasto | Esitysteksti
Liite 1
Liite 3
Liite 4 |



§ 321

Oikaisuvaatimukset kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksistä koskien kahden tilapäisen vuokrasopimuksen irtisanomista (Suurmetsä, Tattarisuo, tontti 41006/29)

HEL 2016-005799 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta 131/682 502, Tattarisuontie 16 ja 18

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18:n yhtiön tilapäisen vuokrasopimuksen irtisanomista koskevasta kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksestä 18.5.2016 (142 §) tekemän oikaisuvaatimuksen esitystekstin mukaisin perustein.

(S0141-102)

B

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16:n yhtiön tilapäisen vuokrasopimuksen irtisanomista koskevasta kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksestä 18.5.2016 (143 §) tekemän oikaisuvaatimuksen esitystekstin mukaisin perustein.

(S0141-111)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 oikaisuvaatimus
- 2 Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 oikaisuvaatimus
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 ja Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 hakevat oikaisua kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön 18.5.2016 tekemiin irtisanomispäätöksiin. Kiinteistölautakunnalle esitetään oikaisuvaatimusten hylkäämistä. Irtisanotut alueet sijaitsevat kaavatontilla 41006/29, jonka pitkäaikaista vuokraamista Staralle 1.8.2016 alkaen valmistellaan kiinteistövirastossa.

Esittelijän perustelut

Päätös, johon haetaan oikaisua (A)

Kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 18.5.2016 (142 §) irtisanoa Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18:n tilapäisen vuokrasopimuksen (vuokraustunnus S0141-102) päättymään 31.7.2016. Vuokrasopimuksessa on kahden viikon irtisanomisaika.

Päätös, johon haetaan oikaisua (B)

Kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 18.5.2016 (143 §) irtisanoa Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16:n tilapäisen vuokrasopimuksen (vuokraustunnus S0141-111) päättymään 31.7.2016. Vuokrasopimuksessa on kahden viikon irtisanomisaika.

Oikaisuvaatimukset

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 on 7.6.2016 toimittanut kirjaamoon oikaisuvaatimuksensa päätöksestä.

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 on 16.6.2016 toimittanut kirjaamoon oikaisuvaatimuksensa päätöksestä.

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen. Oikaisu-



vaatimusten tekijät Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 ja Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 ovat asianosaisia.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Irtisanomispäätösten pöytäkirjanotteet on postitettu vuokralaisille saantitodistuksin. Vuokralaiset ovat tehneet oikaisuvaatimuksensa 14 päivän määräajassa irtisanomispäätösten vastanottamisen jälkeen.

Vaatimus ja sen perustelut (A)

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 vaatii, että irtisanottu alue tai osa siitä liitetään yhtiön pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen lisäalueena, ja esittää, että toiminnan vakiintuneisuuden vuoksi sopimuksen irtisanominen päättymään 31.7.2016 on liian lyhyt irtisanomisaika yrittäjälle.

Yhtiö on toiminut kaupungin maanvuokralaisena jo yli 30 vuoden ajan. Yritystoiminnan kannalta on välttämätöntä saada lisätilaa hallirakennuksen takaosasta, sillä tontin raja on neljän metrin päässä tontilla 41006/23 sijaitsevasta rakennuksesta eivätkä isot autot mahdu kääntymään kohdassa.

Yhtiö toivoo pääsevänsä kaupungin kanssa neuvotteluratkaisuun.

Oikaisuvaatimus on liitteenä nro 1.

Vaatimus ja sen perustelut (B)

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 vaatii, että irtisanominen perutaan ja että sopimusta jatketaan vuoteen 2034 saakka päävuokrasopimuksen mukaisesti. Yhtiö pyytää positiivista asennoitumista 90 vuotta kestäneen yhteistyön jatkamiseen.

Kalle Urho Oy on kiinteistön ainoa vuokralainen ja on toiminut Helsingissä yli 90 vuotta. Nykyiset tilat ovat toimivat, mutta ilman lisäpihaa kaikkia yhtiön koneita ja kulkuneuvoja ei ole mahdollista sijoittaa vuokra-alueelle, mikä pakottaa yrityksen muuttamaan muualle.

Oikaisuvaatimus on liitteenä nro 2.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja tilapäinen lisäalueen vuokraus (A)

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18:lle on vuokrattu tontti 41006/23 teollisuus- ja varastotarkoituksiin ajalle 1.1.2011 - 31.12.2034. Tontti on ollut



vuokrattuna 1.1.1988 lähtien, ja Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 on ollut vuokraoikeuden haltija 1.1.1992 lukien.

Kaavatontilla 41006/29 (kiinteistöllä 91-429-9-145) sijaitseva 370 m²:n suuruinen lisäalue on ollut vuokrattuna yhtiölle kahden viikon irtisanomisajoin 1.5.1993 lähtien (vuokrauspäätös To ptl 29.3.1993, 102 §).

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja tilapäinen lisäalueen vuokraus (B)

Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16:lle on vuokrattu tontti 41006/22 teollisuus- ja varastotarkoituksiin ajalle 1.1.2011 - 31.12.2034. Tontti on ollut vuokrattuna Koy Tattarisuontie 16:lle 1.1.1988 lähtien.

Kaavatontilla 41006/29 (kiinteistöllä 91-429-9-145) sijaitseva lisäalue on ollut vuokrattuna yhtiölle kahden viikon irtisanomisajoin 1.6.1993 lähtien (vuokrauspäätös To ptl 5.5.1993, 82 §). Vuokra-alueen pinta-ala oli alun perin 250 m², ajalla 1.2.2005 - 30.11.2012 pinta-ala oli 400 m² ja 1.12.2012 alkaen 550 m².

Vuokra-alueiden käyttö kaupungin tarpeisiin

Irtisanottujen vuokrasopimusten vuokra-alueet ovat muodostuneet Tattarisuon tontista 41006/29. Staran ilmoituksen mukaan kyseinen tontti tarvitaan kuitenkin kokonaisuudessaan Staran varasto-/työtukikohta-alueeksi. Staran tämänhetkinen varastoalue sijaitsee Talttakujalla Malminilla (12 052 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 91-418-2-278) ja sitä koskeva nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2017 saakka. Kiinteistöviraston ja Staran välillä on neuvoteltu Talttakujan vuokrauksen päättämisestä ja varaston siirtämisestä muualle, sillä tontille on suunnitteilla jääpallohalli, jonka rakennustyöt olisi kiinteistöviraston tonttiosaston tietojen mukaan mahdollista käynnistää jo vuoden 2017 alussa. Lisäksi Tattarisuon tontti 41006/29 sijoittuu Malmin lentokenttäalueen välittömään läheisyyteen, joten sijainti on erinomainen, mikäli lentokenttäalue osoitetaan rakentamiselle. Tontti 41006/29 on rakennettavuudeltaan haastava, joten Staralla on halunnut aloittaa uuden varasto-/työtukikohta-alueen rakentamistyöt mahdollisimman nopeasti.

Tontti 41006/29 on alueen yrittäjille tilapäisesti vuokrattuja tontinosia lukuun ottamatta vuokrattu Staralle maanrakennus- ja paalutustöiden aloittamista varten kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä 15.6.2016 (171 §). Koko tontti on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Staralle 1.8.2016 alkaen edellyttäen, että tontilla sijaitsevat tilapäiset vuokraukset ovat päättyneet.

Lopuksi



Kiinteistölautakunta on siirtänyt päätöksellään 27.5.2014 (289 §) kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle toimivallan päättää tilapäisistä vuokrauksista, joissa on enintään kuuden kuukauden irtisanomisaika. Tonttiosaston osastopäällikkö on siirtänyt päätösvallan edelleen yritystonttitoimiston toimistopäällikölle päätöksellään 17.6.2014 (157 §). Po. vuokrasopimukset on irtisanottu sopimusehdon perusteella päättymään 31.7.2016. Sopimuksen mukainen irtisanomisaika on 2 viikkoa.

Edellä mainittuun viitaten esittelijä toteaa, että kyseessä olevat toistaiseksi tehdyt maanvuokrasopimukset on irtisanottu päättymään, koska kaupunki tarvitsee alueet omaan käyttöönsä. Irtisanomiset on suoritettu sopimusehtojen mukaisesti, päätökset eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä eivätkä päätökset ole muutoinkaan lainvastaisia. Oikaisuvaatimukset tulee siten hylätä.

Esittelijä toteaa edelleen, että kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii irtisanomisesta huolimatta kartoittamaan mahdollisuudet osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Tattarisuontie 18 oikaisuvaatimus
- 2 Kiinteistö Oy Tattarisuontie 16 oikaisuvaatimus
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Kiinteistöviraston hallinto-osasto
Oikaisuvaatimusten tekijät

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti



§ 322

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Tatti-Kiinteistöt Oy:lle (Suurmetsä, Heikinlaakso, tontti 41164/17)

HEL 2016-006962 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 145/684 504, Tatti 13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Tatti-Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 2022020-3) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41164 tontin nro 17 (pinta-ala 2 014 m², os. Tatti 13) 1.1.2017 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 504 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 9 636 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2017 - 31.3.2018 on 12 045 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 007 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 10 euroa/k-m².

2

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop. nro 19226, laskutustunnus T1141-578) merkitään päättyväksi 31.12.2016.

(T1141-920)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



30.06.2016

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Tatti-Kiinteistöt Oy
- 2 Hakemus Tatti 13

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Tatti-Kiinteistöt Oy pyytää 4.10.2013 päivätyllä hakemuksellaan, että Heikinlaakson teollisuusalueen tontti 41164/17 vuokrattaisiin yhtiölle pitkäaikaisella sopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 41164/17 on vuokrattu Tatti-Kiinteistöt Oy:lle 31.12.2029 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuosivuokra on 423,33 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 8 066,67 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 41164/17 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 16.6.2010 hyväksymän ja 6.8.2010 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11916 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY).

Tontin pinta-ala on 2 014 m² ja rakennusoikeus 1 007 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.



Tontilla sijaitsee 741 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,00 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 191 euroa/k-m² (ind. 1912). Hinta vastaa alueen tämän hetkistä hintatasoa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1912)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1912)
1 007	10	191	504	9 636

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Tatti-Kiinteistöt Oy
- 2 Hakemus Tatti 13

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-
takunta

Liite 1

Liite 1



§ 323

Alueen vuokraaminen FT HELSINKI OY:lle elokuvateatteri- ja kahvilarakennusta varten Katajanokalta

HEL 2015-013056 T 10 01 01 04

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valtuuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan FT HELSINKI OY:lle (Y-tunnus 2736745-1) Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) sata-ma-alueelta 8 L 100 (kiinteistötunnus 91-8-9906-100) liitekartan nro 1 mukaisen noin 480 m²:n suuruisen alueen elokuvateatteri- ja ravintola-toimintaa varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä määriteltävästä ajankohdasta ja on voimassa 15.8.2021 saakka.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 192 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 3 671 euroa.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatuille eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09 – 310 2611*) ja hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin



luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

3

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisen sopimusluonnoksen (liite nro 3) mukaisia sopimusehtoja.

(L1108-10)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Mikko Aho, tarkastaja, puhelin: 09 310 22980
mikko.tapani.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kaupungin sisäiset otteidensääjät

Liite 1

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

FT HELSINKI OY (Y-tunnus 2736745-1) hakee noin 480 m²:n suuruisen Katajanokalla sijaitsevan alueen vuokraamista 4d-elokuvateatteri- ja kahvilatoimintaa varten 15.8.2031 saakka.



Alue on vuokrattu hakijalle ajaksi 16.4.2016 - 15.8.2016 lupien hake-
mista ja rakennustöiden aloittamista varten.

Perusvuosivuokra olisi 192 euroa, joka on laskettu katumaan arvosta
8 euroa/m² (ind. 100). Vuosivuokra 31.3.2018 saakka olisi 3 671 euroa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

FT HELSINKI OY (Y-tunnus 2736745-1) hakee vuokralle Helsingin
kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta 8 L 100
noin 480 m²:n suuruista aluetta elokuvateatterirakennuksen rakenta-
mista ja elokuvateatteri- ja kahvilatoimintaa varten 15.8.2031 saakka.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa alueelle noin 374 m²:n suuruinen
esittelymateriaalin (liite nro 2) mukainen elokuvateatteri- ja kahvilara-
kennus. 48 paikkainen 4d-elokuvateatteri on varustettu liikkuvilla katso-
morakenteilla ja siellä on tarkoitus esittää Helsinki-aiheisia elokuvia.
Kahvilapuoli sisältää 50 asiakaspaikkaa. Hakijan tavoitteena on käyn-
nistää toiminta kesän 2016 aikana.

Alue on vuokrattu hakijalle ajaksi 16.4.2016 - 15.8.2016 rakennustöi-
den aloittamista varten.

Kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö on
aiemmin todennut Arkkitehdit Q4 Oy:n 11.2.2016 päivätyt piirustukset
laadittavan vuokrasopimuksen mukaisiksi.

Esittelijä ei näe estettä alueen vuokraamiselle esitetyin ehdoin
15.8.2021 saakka.

Asemakaava- ja vuokra-alue tiedot

Rakennus sijoittuu kahden asemakaavan alueelle. Ehdotetulla raken-
nuspaikalla ovat voimassa 17.6.1992 vahvistettu asemakaava nro 9802
sekä 8.4.1895 vahvistettu asemakaava nro 28A.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan puoltanut hankkeen ra-
kennuslupahakemusta tilapäiselle rakennukselle.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Alue voitaisiin vuokrata 15.8.2021 saakka.

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen
elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perus-
vuosivuokra on 192 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi
100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan ka-



lenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosi-
vuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan
jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannus-
deksi perusindeksillä 100.

Tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1912)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1912)
480	8	153	192	3 671

Esittelijän mielestä vuokra-ajan kesto, vuokra-alueen sijainti ja laajuus
sekä toiminnan luonne huomioon ottaen vuokrataso voidaan pitää so-
pivana.

Muutoin noudatetaan liitteen mukaisen sopimusluonnoksen (liite nro 3)
mukaisia sopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Mikko Aho, tarkastaja, puhelin: 09 310 22980
mikko.tapani.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Liite 1
Liite 3



30.06.2016

To/21

Kaupungin sisäiset otteidensaa-
jat

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1
Liite 3



§ 324

Vuonna 2016 päättyneiden asuntotonttien varausten jatkaminen ja päättäminen

HEL 2016-007324 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa liitteenä nro 1 olevasta taulukosta ilmeneviä varausaikoja 31.5.2017 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa B esitetyin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Kiinteistölautakunta päätti poistaa tonttien 49276/1 ja 49276/2 aloittamisjärjestystä koskevan tontinvarausehdon, jonka mukaan tontin 49276/1 rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin tontin 49276/2 rakennustyöt on aloitettu. Hankkeet kilpailutetaan yhtenä urakkana ja niiden aloitusajankohdalla on eroa korkeintaan muutama kuukausi.

C

Kiinteistölautakunta päätti merkitä seuraavan tontinvarauksen päättyneeksi ja siirtää tontin seuraavaan yleisen kierroksen omakotitonttihaakuun:

41. Suurmetsä (Alppikylä)

- e-House Oy:n ilmoituksesta varaus suunniteltuun tonttiin 41299/8.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varaukset
- 2 Sijaintikartat
- 3 Asunto-oy Sarvastonkaaren jatkohakemus
- 4 e-House oy varauksesta luopumisilmoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kv/tonttiosasto

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungilla on varattuina asuntotontteja noin 20 500 asunnon rakentamista varten. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta.

Vuoden 2016 alkupuolella päättyi useita lähinnä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT:tä koskevia tontinvarauksia. Nämä hankkeet eivät eri syistä ole varausaikana edenneet rakennuslupa- eivätkä rakentamisvaiheeseen. Hankkeet on viivästyneet mm. siitä syystä, että tontit eivät ole rakentamiskelpoisia kaavoituksen tai kunnallistekniikan keskeneräisyyden vuoksi. Osaan tonteista tulee palveluasumista, johon sosiaali- ja terveystieteiden pitää sitoutua, jotta ne lähtevät liikkeelle. Tonttia 49112/4 koskeva Asunto-oy Sarvastonkaaren hanke ei ole puolestaan edennyt asuntokaupan suhdannetilanteesta johtuen aikataulun osalta suunnitellulla tavalla eikä kohteelle ole löytynyt toteuttajaa yrityksistä huolimatta.

Tontinvarausehdoissa tontin 49276/1 rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin tontin 49276/2 rakentaminen on aloitettu. ATT esittää, että aloittamisjärjestystä koskeva tontinvarausehto poistetaan, jotta tarkoituksenmukainen rakentamisjärjestys onnistuu. Hankkeet kilpailutetaan yhtenä urakkana ja niiden aloitusajankohdalla on eroa korkeintaan muutama kuukausi.

e-House Oy:lle varatun tontin 41299/8 hankemuoto ei ole oikein istunut siihen niin, että siitä saisi yhtiölle toimivan hankkeen. Se olisi aikanaan pitänyt yhdistää Säkikatu 4:n tai Laukkukuja 6:n hankkeisiin. e-House Oy on ilmoittanut luopuvansa tontista ja tontti siirretään tulevaan yleiseen omakotitonttihakukierrokseen.



Aiemmat suunniteltuja tontteja 45570/1 ja 45570/2 koskeneet varaukset muutetaan koskemaan muodostettua tonttia 45570/5, joka sisältää aiemmin mainittujen suunnitelluiden tonttien alueet.

Esittelijän perustelut

Varausten jatkamisesta yleisesti

Helsingin kaupungilla on varattuina asuntotontteja noin 20 500 asunnon rakentamista varten. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta, jona aikana hankkeen tulisi lähtökohdaisesti edetä ainakin rakennuslupavaiheeseen. Poikkeuksena tästä ovat erityisesti kumppanuuskaavoitushankkeet, joissa tontti on varattu jo ennen kaavoituksen alkamista tai kaavaluonnosvaiheessa. Tällaisissa hankkeissa tontinvarauksen ja rakentamisen aloittamisen välinen aika venyy helposti usean vuoden mittaiseksi kaavoituksen keston sekä tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen vaatiman ajan johdosta.

Varausehtojen ja varaussopimuksen muuttaminen (tontit 49276/1 ja 49276/2)

Aluerakentamisessa noudatetun käytännön mukaan uusien alueiden rakentamista ei tule aloittaa valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varattaviksi esitettävien tonttien 49276/1 ja 49272/1 rakentamista ei varausehtojen mukaan saisi siten aloittaa ennen tonttien 49276/2 ja 49275/2 rakentamisen aloittamista. Hankkeet kilpailutetaan yhtenä urakkana ja niiden aloitusajankohdalla on eroa korkeintaan muutama kuukausi, joten ehdosta voitaisiin luopua.

Päättynyt varaus

e-House Oy on ilmoittanut luopuvansa tonttia 41299/8 koskevasta varauksesta 16.6.2016 päivätyllä sähköpostillaan. Kyseessä on pieni 268 m²:n suuruinen tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m². Se soveltuu hyvin yleisen omakotitonttien luovutuskierroksen yhteydessä jaettavaksi omatoimiseen rakentamiseen.

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että tonttien suunnittelun edistymistä seurataan kaupungin poikkihallinnollisissa aluetyöryhmissä ja tarvittaessa hankekohdaisesti kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta järjestettävissä palaverissa. Seurannassa ei ole tullut ilmi sellaisia seikkoja, joiden perusteella nyt jatkettaviksi esitettyjä varauksia ei tulisi jatkaa. Esittelijä pitää edellä selostettuja tontinvarausten jatkoja sekä varausehtojen tarkistuksia tonttien rakentamista edistävinä ja tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisina.



Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varaukset
- 2 Sijaintikartat
- 3 Asunto-oy Sarvastonkaaren jatkohakemus
- 4 e-House oy varauksesta luopumisilmoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kv/tonttiosasto

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2



§ 325

Arctech Helsinki Shipyard Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen ja muuttaminen (Länsisatama, Hietalahti ja Hernesaari)

HEL 2016-007422 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Laivakatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Arctech Helsinki Shipyard Oy:n (Y-tunnus 2366464-3) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) pääosin kiinteistöille, kiinteistötunnukset 91-20-176-20, 91-20-176-19, 91-20-181-4 ja 91-20-9909-100, sijoittuvaa maanvuokrasopimusta nro 22500 1.9.2016 alkaen seuraavasti:

1

Karttaliitteen nro 1 mukaisten alueiden A ja B (Länsisatama, Hietalahti) vuokra-aikaa muutetaan siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2035 entisen 31.12.2025 asemesta.

2

Karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen D (Länsisatama, Hernesaari) vuokra-aikaa muutetaan siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2020 entisen 31.12.2017 asemesta.

3

Perusvuosivuokra ajalla 1.9.2016 - 31.12.2020 on 80 628 euroa.

Perittävä vuosivuokra 31.3.2017 asti on 1 536 770 euroa, jolloin ajalta 1.9.2016 - 31.3.2017 peritään vuokraa 896 449 euroa.

Perusvuosivuokra ajalla 1.1.2021 - 31.12.2025 on 52 937 euroa.

Perusvuosivuokra 1.1.2026 lukien on 69 010 euroa.

4

Vuokra-aluetta muutetaan siten, että 1.9.2016 lukien karttaliitteeseen nro 1 merkityn alueen A pinta-ala on 79 028 m² entisen 82 627 m²:n sijasta ja alueen B pinta-ala on 26 331 m² entisen 28 493 m²:n sijasta.

Vuokra-alueelta A kaupungin hallintaan siirtyvä telakka-allas siirtyy kaupungille 31.8.2016 mukaisessa kunnossa ja siirtohetkellä altaassa olevin varustein.



5

Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa maanvuokrasopimuksen mukaiset vakuudet siihen saakka, kunnes vuokralainen on suorittanut sopimuksen 13 §:ssä mainitut vuokra-ajan päättymiseen liittyvät toimenpiteet, kuitenkin kauintaan 1.1.2038 saakka (sopimuksen 4 §, kohta muut vakuudet).

6

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan 31.12.2025 saakka vuokrasopimuksesta 1.9.2016 poistetuilla maa- ja vesialueilla olevien pilaantuneiden sedimenttien ja maa-alueen puhdistamisesta, jos niitä joudutaan poistamaan rantarakentamisen, väylän ruoppaamisen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Mahdolliset toimenpiteet suunnitellaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa siten, että sedimenttejä joudutaan poistamaan mahdollisimman vähän.

7

Vuokranantajalla tai sen määräämällä on oikeus rakentaa kunnallistekniikkaa karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen D rakentamattoman osan läpi. Kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan siten, että vuokralaisella on jatkuva telakan toimintatarpeita vastaava ajoyhteys karttaliitteen nro 1 mukaiselta alueelta D alueelle B joko nykyisen vuokra-alueensa läpi tai vuokranantajan järjestämää korvaavaa reittiä pitkin.

Vuokranantaja tai sen määräämä suunnittelee ajoyhteyden säilyttämisen tai korvaavan reitin toteuttamisen yhteistyössä vuokralaisen kanssa.

8

Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovitaan erikseen kulkuyhteyksien ja pelastustien järjestämisestä Telakkakadulta vuokra-alueelle sekä vuokra-alueen aidan ja portin siirtämisestä sekä telakka-altaan täyttämisestä aidan ja portin siirtämisen jälkeen.

Kaupungin hallintaan siirtyvällä alueella sijaitseva aita siirtyy kaupungin omistukseen, ellei osapuolten välillä toisin sovita.

9

Vuokralainen ja vuokranantaja selvittävät yhteistyössä vuokra-alueella palvelevien korvaavien parkkipaikkojen järjestämistä. Vuokralaiselle voidaan vuokrata pysäköintiä varten lisäalueita kaupungin tavanomaisiin ehdoin.



10

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

(T1120-82)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Uusi vuokrakartta
- 2 Vanha vuokrakartta vuodelta 2010
- 3 Vuokralaskelmat
- 4 Raitiovaunun kääntöpaikka
- 5 Yhtiön esittely
- 6 Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
utakunta
Liite 1
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Arctech Helsinki Shipyard Oy:n maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavan Hernesaassa 31.12.2020 saakka ja Hietalahdessa 31.12.2035 saakka. Samalla vuokra-alueita esitetään muutettavaksi siten, että Hietalahden vanha telakka-allas siirtyy kaupungin hallintaan ja Hernesaassa raitiovaunun kääntöpaikan edellyttämät alueet poistetaan vuokrasopimuksesta. Vuokraa esitetään korotettavaksi nykyisen vuokrakauden päättymisen jälkeen vuoden 2026 alusta.

Esittelijän perustelut



Vuokra-ajan jatkaminen

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Hietalahden vuokra-alueen vuokra-aikaa jatketaan kymmenellä vuodella 31.12.2035 saakka nykyisen 31.12.2025 sijaan.

Hernesaaren vuokra-alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2020 saakka. Voimassa olevan sopimuksen mukaan vuokra-aika päättyy 31.12.2017, minkä jälkeen vuokralaisella on vuoden jatko-optio.

Nykyinen maanvuokrasopimus on liitteessä nro 6.

Muutokset vuokra-alueessa

Vuokra-alueesta esitetään poistettavaksi vanhan telakka-altaan alue Hietalahden vuokra-alueelta ja samalla vesialueen vuokrausta pienennetään.

Lisäksi vuokra-alueesta poistetaan Laivakadulla sijaitsevat alueet, joissa sijaitsee vuokralaisen pysäköintipaikkoja. Telakkakatua kulkevan raitiovaunulinjan väliaikainen kääntöpaikka rakennetaan po. alueelle.

Muutoksen jälkeiset vuokra-alueet näkyvät kokonaisuudessaan liitteessä nro 1 ja vanhat vuokra-alueet liitteessä nro 2 (vuoden 2010 tilanne).

Vuokran määrä

Nykytilanne

Maa-aluetta on noin 166 503 m² (A: 82 627 + B: 28 493 + D: 55 383).

Vesialuetta on 55 292 m² (alueella A).

Perusvuosivuokra on 85 511 euroa.

Perittävä vuokra vuonna 2016 on noin 1 629 840 euroa.

Vuokran pääoma-arvo (ind. 100): maa-alueet 10 euroa/m² ja vesialueet 0,1 euroa/m².

Vuokraa perittäisiin nykyisen sopimuskauden päättymiseen saakka entisten perusteiden mukaisesti. Vuokra-alueen pinta-alan muuttumisesta johtuen perusvuosivuokran esitetään muuttuvan seuraavasti:

1.9.2016 - 31.12.2020

Maa-aluetta on noin 160 742 m² (A: 79 028 m² + B: 26 331 m² + D: 55 383 m²).

Vesialuetta on noin 51 321 m² (alueella A).



Perusvuosivuokra 1.9.2016 alkaen on 80 628 euroa.

Perittävä vuokra ajalta 1.9.2016 - 31.3.2017 on 896 449 euroa.

Vuokran pääoma-arvo (ind. 100): maa-alueet 10 euroa/m² ja vesialueet 0,1 euroa/m².

1.1.2021 - 31.12.2025

Maa-aluetta on noin 105 359 m² (A: 79 028 m² + B: 26 331 m²).

Vesialuetta on noin 51 321 m² (alueella A).

Perusvuosivuokra 1.1.2021 alkaen on 52 937 euroa.

Vuokran pääoma-arvo (ind. 100): maa-alueet 10 euroa/m² ja vesialueet 0,1 euroa/m².

1.1.2026 - 31.12.2035

Vuokraa esitetään korotettavaksi 1.1.2026 alkaen. Uusi vuokrahinta olisi sama kuin, mitä Helsingin Satama Oy:ltä peritään; pääoma-arvo olisi noin 250 euroa/m² (ind. 100 = 13,10 euroa/m²). Vuokraa perittäisi jatkossa ainoastaan maa-alueilta. Esitetty uusi vuokrahinta on kaupungin käytössä olevan arvion mukainen.

Maa-aluetta on noin 105 359 m² (A: 79 028 m² + B: 26 331 m²).

Vesialuetta on noin 51 321 m² (alueella A).

Perusvuosivuokra 1.1.2026 alkaen on 69 010 euroa.

Vuokran pääoma-arvo (ind. 100): maa-alueet 13,10 euroa/m² ja vesialueet ei vuokraa.

Perusvuosivuokra 69 010 euroa kerrotaan 1.1.2026 voimassa olevalla indeksin pisteluvulla. Tällä hetkellä (ind. 19,12) voimassa olevalla indeksiluvulla laskettuna vuosivuokra olisi noin 1,32 miljoonaa euroa.

Vuokralaskelmat ovat liitteessä nro 3.

Kaupungille siirtyvä telakka-allas

Nykyisellä vuokra-alueella sijaitsee Telakkarannan kaava-alueeseen rajoittuva, käytöstä vuosikymmeniä sitten poistettu telakka-allas. Vuokralaisen ja kaupungin välillä on neuvoteltu telakka-altaan siirtymisestä kaupungin hallintaan.

Telakka-allas on tarkoitus täyttää vedellä, ja portit Hietalahteen pitää auki. Telakkarannan uudessa kaavassa po. osaan vuokra-aluetta on



merkitty jalankulkuyhteys Munkkisaarenkadulle, minkä vuoksi alueen siirtäminen kaupungin hallintaan on vuokrasopimuksen pidentämisen yhteydessä tarpeen. Kun alue on kaupungin hallinnassa, sitä voidaan hyödyntää rantarakentamisessa Telakkarannan aluetta toteutettaessa.

Alueen kaupungille siirtymisestä johtuen vuokrasopimukseen on tarpeen lisätä ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa maaperästä kaupungille siirtyvällä alueella.

Kaupungille siirtyvä pysäköintialue

Hernesaaren tulee raitiolinja, joka kulkee Eiranrannasta Hernesaaren kärkeen asti. Hernesaaren ensimmäinen pysäkki pari on tarkoitus sijoittaa Arctechin vuokra-alueen kohdalle. Samalla vuokra-alueella on tarvetta pienentää, jotta kiskot ja pysäkit saadaan mahtumaan alueelle.

Vuokrasopimuksesta poistettavalla alueella sijaitsee Arctechin pysäköintipaikkoja. Korvaavia paikkoja pyritään löytämään poistuvien paikkojen läheltä. Pysäköintialueita vuokrataan kaupungin vakiintunein ehdoin.

Kartta raitiovaunun käänköpaikasta on liitteessä nro 4.

Kaupungilta vuokratut rakennukset

Arctech on vuokrannut kaupungilta myös Hernesaarella sijaitsevia rakennuksia, mm. Merihallin, jonka vuokrasopimus päättyy 31.12.2017. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen rakennus puretaan.

Tietoja yhtiöstä ja sen toiminnasta Hietalahdessa

Arctech Helsinki Shipyard Oy on erikoistunut arktiseen meriteknologiaan ja mm. jäänmurtajien rakentamiseen. Yhtiö perustettiin joulukuussa 2010 STX Finland Oy:n ja venäläisen United Shipbuilding Corporationin yhteisyrityksenä. STX luopui kaikesta omistuksestaan yhtiössä syyskuussa 2014.

Telakkatoimintaa Hietalahdessa on harjoitettu vuodesta 1865 lähtien. Tällä hetkellä Arctech toteuttaa telakalla laivanrakennusprojekteja ns. kokoonpanotelakan mallilla. Alusten runkojen koonti ja loppuvarustelu sekä käyttöönotto tehdään Helsingissä.

Tarkempi esittely yhtiöstä on liitteessä nro 5.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot



30.06.2016

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

Liitteet

- 1 Uusi vuokrakartta
- 2 Vanha vuokrakartta vuodelta 2010
- 3 Vuokralaskelmat
- 4 Raitiovaunun kääntöpaikka
- 5 Yhtiön esittely
- 6 Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 1
Liite 3



§ 326

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaimiseksi Townhouse-koerakentamishanketta varten (Mellunkylä, Vartiokylä, tontit 47305/1-18)

HEL 2016-007445 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi suunnitellut Mellunkylän kaupunkipientalotontit 47305/1-18 (yht. 2 250 k-m²) 31.12.2018 saakka Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) kaupunkientalo (townhouse) -koerakentamishanketta varten seuraavien ehtojen:

1

Tonteille on rakennettava valtion takaamien yhtiölainojen vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

2

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksesta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

4

Varauspäätöksen liitteenä nro 1 on yhteenveto voimalaitosalueen pilaantuneen maaperän tutkimuksesta ja kunnostuksesta sekä liitteenä



nro 2 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto tuhkatäyttäjien riskinarviosta ja alueen kunnostustarpeen arvioinnista. Varauksensaaja on velvollinen tutustumaan edellä mainittuun aineistoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on suorittanut voimalaitosalueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia korttelin nro 47305 kohdalla. Pilaantuneet maan poistettiin massanvaihdon yhteydessä. Lisäksi korttelin nro 47305 kohdalla sijainneiden vanhojen säiliöiden purun yhteydessä kunnostettiin alueen pilaantunut maa. Muualla alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostustoimenpiteestä on liitteenä.

Maaperätutkimuksissa alueella on todettu tuhkaa, jonka haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu. Tutkimuksissa tuhkassa ei ole todettu haitta-aineita ja tuhkaa ei tarvitse poistaa kuin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Liitteenä nro 2 on ympäristökeskuksen lausunto asiasta. Mikäli tuhkaa poistetaan rakentamisen vaatiman kaivun vuoksi, korvaa kiinteistövirasto tuhkan loppusijoittamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että asiasta on sovittu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisin ryhtymistä.

5

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

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

6

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

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 8.3.2016 päivättyä toimintaohjetta Kai-vu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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

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

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Asemakaavaote- ja määräykset
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hakemus
- 6 Hankevaihekuvaus
- 7 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Varauksensaaja

Kv/tonttiosasto

Kaupunginkanslia

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mellunkylän Vartiokylässä Vuokkiniemen alueelle on kaavoitettu runsaasti kaupunkipientalotontteja. Lakea Oy (Y-tunnus 2332887-7) on hakenut perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontteja rakentaakseen Lakean Omaksi -asuntorahoitusmallilla valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja. Kohde toteutettaisiin Townhouse-koerakentamishank-



keena yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Lakea Oy (jäljempänä Lakea) pyytää 19.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattaisiin Mellunkylän korttelit nrot 47305 ja 47036 Townhouse-koerakentamishanketta varten. Hakemuksen mukaan tontit toteutettaisiin Lakean Omaksi –asuntorahoitusmallilla, joka on Lakean ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n yhdessä kehittämä vuokra-asumisen malli, jossa asukkaalla on mahdollisuus sopimuskauden päätteeksi lunastaa asunto itselleen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonteilla on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymä ja 7.8.2009 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 11810.

Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Rakennukset tulee rakentaa kiinni naapuritonttien rajaan. Tontit 47305/1-18 ovat pinta-alaltaan 171 m²:n kokoisia ja kunkin tontin rakennusoikeus on 125 k-m².

Tontit sijaitsevat entisellä voimalaitosalueella. Kortteli nro 47305 sijaitsee keskellä kaupunkipientalokortteleita, joiden ympäristöön tullaan toteuttamaan myöhemmin vastaavanlaisia kaupunkipientaloja.

Perustelut varaukselle

Kaupunkipientalot ovat vielä varsin uuden tyyppinen asumisen muoto Suomessa. Niiden merkitys pientaloasuntotarjonnassa tulee kuitenkin tulevaisuudessa todennäköisesti kasvamaan. Helsingissä esimerkiksi Östersundomin alueelle ollaan valmisteilla olevassa osayleiskaavassa osoittamassa runsaasti kaupunkipientalotyypistä rakentamista.

Kaupunkipientalotontit ovat osoittautuneet toteutettavuudeltaan varsin haastaviksi ja niiden kysyntään on liittynyt epävarmuustekijöitä. Esittelijä pitää perusteltuna, että kaupunkipientalorakentamiselle etsitään kehittämishankkeiden avulla uusia rahoitus- ja muita konsepteja, joilla voitaisiin edistää kaupunkipientalorakentamista tulevaisuudessa.

Puheena olevassa kehittämishankkeessa suunnittelutyö tehtäisiin Aalto-yliopiston maisteritason arkkitehtiopiskelijoiden kanssa, joiden opinnot ovat loppusuoralla, 20 opintopisteen laajuisena Asuntosuunnittelun ja Puurakentamisen yhteistyökurssina ja mahdollisesti yhteistyössä muiden Aalto-yliopiston laitosten kanssa.



Kurssin tavoitteena on etsiä toteutuskelpoisia ideoita ja konsepteja townhouse-talotyyppiin perustuvan asuinkorttelin pilotin suunnittelutyön pohjaksi. Kurssin sisältö ja ohjelma laaditaan yhteistyössä toimeksiantajan, Lakea Oy:n kanssa siten, että kurssi prosessina ja sen lopputulos palvelee sekä toimeksiantajan tavoitteita korkeatasoisen ja kustannustehokkaan townhouse-asuinkorttelin kehittämisessä että Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen townhouse-tutkimusta parhaalla tavalla.

Esittelijä pitää varausta kaupunkipientalorakentamisen kehittämisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämisen kannalta perusteltuna. Hanke tukee kaupungin määrällisiä asuntotuotantotavoitteita sekä asuntotuotannon kehittämiseen tähtääviä tavoitteita.

Kaupunki luovuttaa asuntotontteja pääasiassa yleisten vireille kuuluttujen tonttihakujen ja kilpailujen kautta. Suoravarauksia tehdään siten vain poikkeustapauksissa. Ottaen huomioon hankkeen kehittämisluonne, tonttien toteuttaminen säänneltynä asuntotuotantona sekä se, että alueelle jää vielä runsaasti vastaavaa tonttitarjontaa, esittelijä katsoo, että po. tapauksessa tontit voitaisiin varata suoraan Lakea Oy:lle po. hanketta varten.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan tonteille olisi rakennettava valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus. Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ei ole aiemmin toteutettu hankkeita tällä mallilla.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja olisi velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyyppisen rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämissankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Hankkeen etenemisen varmistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen hakemaan hankkeelle rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö



Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Asemakaavaote- ja määräykset
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hakemus
- 6 Hankevaihekuvaus
- 7 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Varauksensaaja

Kv/tonttiosasto

Kaupunginkanslia

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



§ 327

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

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

Tilakeskus

TilaP_38 § Nuori Taide-Säätiö, liikuntasalin myynti Erkki Melartinintie 2

TilaP_39 § Eräiden kioskien myynti

TilaP_40 § Ruiskumestarin korjaustyöt, urakan hyväksyminen

TilaP_41 § Töyrynummen ala-aste, korjaustöiden urakoitsijan valinta

TilaRp_9 § Botby gs rakenteellisten töiden urakan hankinnan keskeyttäminen

TilaRp_10 § Botby gs sivu-urakoiden hankinnan keskeyttäminen

TilaYap_162 § Hoan Cafe, vuokraus Luutnantintie

TilaYap_163 § AH Cafe & Rest Service OY vuokrahyvitys

TilaYap_164 § Elena Elemo, sopimuksen muutos

TilaYap_165 § Jentafon Oy vuokrahyvitys, Teerisuontie 8

TilaYap_166 § Vuokrahyvitys Bergantie 14

TilaYap_167 § The Little English Kindergarten Kallio Oy, vuokraus

TilaYap_168 § Flow Festival Oy, piha-alueen käyttö Parrukatu 4 ja 5

TilaYap_169 § Uusyrytyshelsinki Oy, vuokramuutos Ensi linja 1a

Tonttiosasto

ToOp_116 § Vuokraoikeuden siirron hyväksyminen FastClass Oy:n konkurssipesältä Heliport Oy:lle (Länsi-satama, määräala tontista 20244/19)

ToOp_117 § Helsingin Satama Oy:n maanvuokrasopimuksen muutta-



minen Länsisatamassa ja Katajanokalla sekä Hietalahden laiturialueen vuokraus

ToOp_118 § Asuntotontin (kerrostalo, 3 800 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoa varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33395/4)

ToOp_119 § Asuntotontin (kerrostalo, 3 800 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33395/3)

ToOp_120 § Hakuohjeen mukaisen ennakkohyväksynnän myöntäminen (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47350/1)

ToOp_121 § Kiinteistön määräosan ostaminen Pukinmäestä (91-37-204-2)

ToOp_123 § Jätkäsaaren pilaantuneen maan vastaanoton tilaaminen, lisätilaus

ToOp_124 § Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 33, piirustusten tarkastaminen 46119/16

ToOp_129 § Teollisuustontin 46012/17 pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Data Centerille (Pitäjänmäen yritysalue, 46012/17)

ToYttp_185 § Rautakesko Oy:n vuokrasopimuksen merkitseminen irtisanotuksi Malmilla

ToYttp_186 § Alueen vuokraaminen hiekan säilytystä varten Sompa-saaren laiturista Suomen Beach Volley Oy:lle

ToYttp_188 § Vuokra-alueen muutos Tattarisuontie 24 eteläpuolelta Suurmetsässä

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi, että lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ei ole ottanut viikolla 25 liitteessä olevia viranomaisten tekemiä päätöksiä kiinteistölautakunnan käsiteltäviksi.

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



30.06.2016

Vp/3

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 25)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 25)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2016

Vp/4

§ 328

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Lauttasaaren (31. ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12398, tontti 31134/5, Nahkahousuntie 5

HEL 2013-005474

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

17.8.2016/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö Oulunkylän, Veräjämäen (28. ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12403, Veräjämäen huvilatontit

HEL 2011-002837

Kiinteistövirasto/Päätätjä

20.6.2016/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot.

Lautakunnan jäsenet

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

ja kiinteistöviraston henkilöstö

<http://lhp/klk>.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, osastopäällikkö, puhelin: 310 36437
[sami.haapanen\(a\)hel.fi](mailto:sami.haapanen(a)hel.fi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



30.06.2016

Vp/4

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2016

Vp/5

§ 329

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



30.06.2016

Vp/6

§ 330

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



30.06.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 291, 292, 294, 295, 296, 299 (Päätöskohdista E ja F), 300 (Päätöskohdista C ja D), 301, 302, 306, 307, 308, 309 (Päätöskohdasta B), 310 (Päätöskohdasta C), 311, 314 (Päätöskohdista A ja B), 315, 317 (Päätöskohdasta B), 318, 319, 320 (Päätöskohdasta C), 323, 324, 326, 327, 328, 329 ja 330 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 293, 297, 298, 299 (Päätöskohdista A, C ja D), 300 (Päätöskohdista A ja B), 303, 304, 305, 309 (Päätöskohdasta A), 310 (Päätöskohdista A ja B), 312, 313, 314 (Päätöskohdasta C), 316, 317 (Päätöskohdasta A), 320 (Päätöskohdista A ja B), 322 ja 325 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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



30.06.2016

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



30.06.2016

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 299 (Päätöskohdasta B) §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista 73 § ja 86 §

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 321 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä



30.06.2016

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



30.06.2016

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



30.06.2016

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja
292 - 330 §

Jasmin Hamid
puheenjohtaja
291

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Olli Sademies

Elina Das Bhowmik

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 08.07.2016.