



09.03.2017

|               |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kokousaika    | 09.03.2017 klo 16:00 - 17:27                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| Kokouspaikka  | Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espä (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                              |
| Läsnä         |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
| Jäsenet       |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Hamid, Jasmin<br>Aaltonen, Jaana<br>Das Bhowmik, Elina<br>Hytti, Antti<br>Ingervo, Sirkku<br>Perälä, Erkki<br>Sademies, Olli<br>Tossavainen, Timo<br>Järvinen, Ari | varapuheenjohtaja<br><br>101 - 127 §, klo 16:13 - 17:27<br><br><br><br><br><br>varajäsen                                                                                                                                     |
| Muut          |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Rantanen, Tuomas<br>Stauffer, Jaakko<br>Vainio, Pirkko<br>Hiltunen, Arto<br>Haapanen, Sami<br>Kuusi, Virve<br>Mäkituomas, Laura<br>Tirkkonen, Pekka                | kaupunginhallituksen edustaja<br>virastopäällikkö<br>osastopäällikkö<br>tilakeskuksen päällikkö<br>osastopäällikkö<br>vs. viestintäpäällikkö<br>lakimies<br>suunnittelupäällikkö<br>asiantuntija<br>101 §, klo 16:07 - 16:22 |
| Puheenjohtaja |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Jasmin Hamid                                                                                                                                                       | 100 - 127 §                                                                                                                                                                                                                  |
| Esittelijät   |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Jaakko Stauffer                                                                                                                                                    | virastopäällikkö<br>100 - 102 §, 125 - 127 §                                                                                                                                                                                 |
|               | Arto Hiltunen                                                                                                                                                      | tilakeskuksen päällikkö<br>103 - 105 §                                                                                                                                                                                       |
|               | Sami Haapanen                                                                                                                                                      | osastopäällikkö<br>106 - 123 §                                                                                                                                                                                               |
|               | Pirkko Vainio                                                                                                                                                      | osastopäällikkö<br>124 §                                                                                                                                                                                                     |



09.03.2017

---

Pöytäkirjanpitäjä

Laura Mäkituomas

lakimies  
100 - 127 §



09.03.2017

|     |        |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| §   | Asia   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 100 | Vp/1   | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta                                                                                                                                                     |
| 101 | Vp/2   | Asiantuntijoiden kuuleminen                                                                                                                                                                                                                       |
| 102 | Vp/3   | Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2016                                                                                                                                                                                                      |
| 103 | Tila/1 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle päiväkotit Borgströminmäen uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymiseksi                                                                                              |
| 104 | Tila/2 | Heka Oy:n toimisto, 3.kerros, Viipurinkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen                                                                                                                                                                       |
| 105 | Tila/3 | Bunkkerin tiloja koskeva vuokrahyvitys                                                                                                                                                                                                            |
| 106 | To/1   | Teollisuustontin vuokraaminen Agnemi Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilassa (Tapaninkylä, tontit 39125/6)                                                                                                                        |
| 107 | To/2   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämiseksi sekä päätös varausehtojen tarkentamisesta (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/5 - 11)                                            |
| 108 | To/3   | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Tattarin Katsastukselle (Suurmetsä, tontti 41006/2)                                                                                                                                         |
| 109 | To/4   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Neitsytsaarentien ja Kiinteistö Oy Helsingin Mustalahdentie 3:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12429           |
| 110 | To/5   | Vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyvien soveltamisohjeiden muuttaminen                                                                                                                                |
| 111 | To/6   | Honkasuon Haapaperhosen alueen asuntotonttien varausten jatkaminen, muuttaminen sekä päättäminen ja siirtäminen jatkuvaan hakuun (Kaarela, Honkasuo, tontit 33354/1 ja 2, 33355/1, 33356/1, 33358/1, 33359/1 ja 2, 3330/1 ja 2 sekä 33361/1 ja 2) |
| 112 | To/7   | Alueen vuokraaminen vesilautailukeskusta varten Munkkiniemestä                                                                                                                                                                                    |
| 113 | To/8   | Osto-option sisällyttäminen tonttien maanvuokrasopimuksiin (Viikki, tontit 36113/2, 3 ja 4)                                                                                                                                                       |
| 114 | To/9   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitellun asuntotontin (AK) varaamisesta Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4                                                                                                         |



09.03.2017

---

|     |       |                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |       | Oy:lle (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, tontti 43081/2)                                                                                                                             |
| 115 | To/10 | Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin (YOS, 2 850 k-m <sup>2</sup> ) maanvuokrasopimuksen päättäminen (Kaarela, Malminkartano, tontti 33221/1)                              |
| 116 | To/11 | Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45136/1 ja määräala tontista 45136/3)       |
| 117 | To/12 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta (nro 12410)                                                   |
| 118 | To/13 | Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) perustettavan yhtiön lukuun sekä varauksen jatko (tontti 45199/2, Vartiokylä, Roihupelto)                   |
| 119 | To/14 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämisestä Roihuvuoren, Mellunmäen, Kivikon ja Laajasalon asunto- ja autopaikkatonteille                     |
| 120 | To/15 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta                                        |
| 121 | To/16 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Björn Månssonin toivomusponnosta, joka koskee kaupunkibulevardien suunnittelu- ja rakentamisjärjestystä                 |
| 122 | To/17 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Tuomo Valokaisen toivomusponnosta, joka koskee liikenteen sujuvuudesta huolehtimista kaupunkibulevardien suunnittelussa |
| 123 | To/18 | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jarmo Niemisen toivomusponnosta, joka koskee Melkin rakentamista                                                        |
| 124 | Ha/1  | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen                                                                                                                                             |
| 125 | Vp/4  | Pyydetyt kaavalausunnot                                                                                                                                                                   |
| 126 | Vp/5  | Viraston tiedotuksia                                                                                                                                                                      |
| 127 | Vp/6  | Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano                                                                                                                                                  |



## § 100

### 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 Tossavaisen ja Aaltosen sekä varatarkastajiksi jäsenet Hytin 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



## § 101

### Asiantuntijoiden kuuleminen

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti kuulla asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkosta.

Edelleen lautakunta kuuli osastopäällikkö Sami Haapasen lyhyen katsauksen asuntotonttien myyntitilanteesta.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 102

### Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2016

HEL 2017-002414 T 02 06 01 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöviraston vuoden 2016 tulosbudjetin seurannan.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2016

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote  
Kaupunginkanslia

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta tilakeskuksen toimintakatetta, joka oli yksi taloudellisista tavoitteista.

Tilakeskuksen tuottoja alensi 5 milj. euroa kertaluontoinen alennus opetusvirastolle, varhaiskasvatusvirastolle sekä sosiaali- ja terveystieteiden keskukselle ja indeksikorotuksen jääminen toteutumatta. Indeksikorotuksen vaikutus oli myös noin 5 milj. euroa.

Maanmyyntitulot olivat 238 milj. euroa ja ylittivät siten merkittävästi asetun 100 milj. euron talousarvion tavoitteen. Merkittävin myyntikokonaisuus oli Kalasataman keskuksen asuntotornit, joista saatiin myyntituloja yhteensä noin 94 milj. euroa. Keski-Pasilan ensimmäisen vaiheen myynti (Tripla) toi kaupungille 46 milj. euron tulot. Lisäksi myytiin suuri



määrä pienempiä tontteja eri puolilta Helsinkiä, yhteensä noin 100 milj. euron edestä.

Vuonna 2016 maanvuokratulot olivat 241 milj. euroa (223 milj. euroa vuonna 2015). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 207 milj. euroa, joka ylittää sitovan tavoitteen, 200 milj. euroa. Maankäytösopimusten toteutuminen toi kaupungille runsaan 22 milj. euron tulot sekä ilmaisluovutuksina 1,3 milj. euron arvosta yleisiä alueita. Vuonna 2016 luovutettiin asuntotontteja kiinteistötoimelle asetettujen sitovien tavoitteiden mukaisesti. Myös yritystonttien luovutusmäärät olivat ennustetun mukaiset. Asunto- ja yritystontit luovutettiin pääosin vuokraamalla. Vuoden 2015 aikana uusittiin mm. noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Uudet sopimukset astuivat voimaan vuoden 2016 alusta ja näillä on huomattava positiivinen vaikutus tulevien vuosien maanvuokratuloihin.

Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä 325 000 k-m<sup>2</sup> saavutettiin toteuman ollessa 378 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä kaupunki luovutti myymällä 52 % ja loput 48 % vuokraamalla.

Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 140 995 k-m<sup>2</sup>, josta 69 002 k-m<sup>2</sup> luovutettiin myymällä sekä vuokraamalla 71 973 k-m<sup>2</sup>.

Sitovana tavoitteena seurattiin vapautuvien vuokra-asuntojen markkinoituaikaa. Toteuma oli 3,1 päivää, joka on tavoitetasoa 5 päivää merkittävästi parempi.

Tilakeskuksen sitovana tavoitteena oli tyhjien tilojen osuus tilakannasta 4 %. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 3,7 %.

Sitovana tavoitteena seurattiin myös maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaikaa. Tavoitetaso 19 päivää alitettiin toteuman ollessa 16 päivää.

Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus laski edelliseen vuoteen nähden 0,5 prosenttiyksikköä (edellisen vuoden tuottavuuden lasku oli 2,4 prosenttiyksikköä). Viraston kokonaistuottavuuden kehitys johtui pääosin kustannusten epäsuotuisasta kehityksestä suhteessa yleisen kustannustason kehitykseen. Maanluovutukseen liittyvät suoritteet lisääntyivät merkittävästi edellisvuodesta kun taas muilta osin suoritelmäärät laskivat edelliseen vuoteen nähden. Tilakeskuksen osalta vuokrattavissa olevien tyhjien tilojen määrä lisääntyi 27 %:lla edelliseen vuoteen nähden. Lisäksi tilakeskuksen omassa ylläpidossa olevien tilojen yksikkökustannukset nousivat keskimäärin 5,4 %, mikä ylitti yleisen kiinteistöjen hoidon ylläpitoindeksin kehittymisen, mikä oli vastaavana aikana noin 1,3 %.

## Käyttötalous

**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



Kaupunginvaltuuston hyväksymä käyttötalouden talousarvio ja kiinteistölautakunnan hyväksymä tulosbudjetti toteutuivat valtuuston hyväksymien sitovuustasojen mukaan. Kiinteistöviraston (ilman tilakeskusta) käyttötalouden menoissa saavutettiin tulosbudjettiin nähden noin 0,3 milj. euron säästö. Tulot ylittyivät 13 milj. eurolla. Tulojen ylitys johtui maanvuokratulojen sekä maankäytösopimusten noususta.

Tilakeskus on nettobudjetoitu osasto, ja toimintakate on näin ollen sitova tavoite talousarvioon nähden. Toimintakate alittui 6,6 milj. euroa talousarvioon nähden.

## Investoinnit

### Investointitulot

Maanmyyntitulotavoitteet saavutettiin. Maata myytiin 238 milj. eurolla tavoitteen ollessa 100 milj. euroa. Rakennuksia ja toimitilaosakkeita myytiin yhteensä 5 milj. eurolla.

### Investointimenot

Maa-alueiden ja rakennusten hankintaan käytettiin vajaan 19,6 milj. euroa. Talonrakennusinvestointeja tehtiin 189 milj. eurolla.

## Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta hyväksyi 14.1.2016 kiinteistöviraston toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2016. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää osastojen yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2016

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote  
Kaupunginkanslia



## § 103

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle päiväkot Borgströminmäen uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hanke- suunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-002250 T 10 06 00

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy päiväkot  
Borgströminmäen 22.2.2017 päivätyn uudisrakennuksen tarveselvityk-  
sen ja hankesuunnitelman, ja että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteis-  
töviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Kruunuvuoren Palvelu  
Oy:ltä päiväkodin käyttöön samassa kiinteistössä sijaitsevan asukasti-  
lan jäljempänä kuvatuin ehdoin.

Päiväkot on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena Kruunuvuoren Palvelu  
Oy:n omistukseen tulevan asukastilan kanssa.

Uudisrakennuksena toteutettavan yhteishankkeen enimmäislaajuus on  
1595 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta yhteensä arvonli-  
säverottomana 5 870 000 euroa toukokuun 2016 kustannustasossa.

Hanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, jonka osake-  
kannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan päiväkodin osuus  
on noin 80 % sekä Kruunuvuoren Palvelu Oy:n omistukseen tulevan  
asukastilan osuus noin 20 %.

Päätökset hyväksytään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta antaa  
hankkeesta puoltavan lausunnon.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuk-  
sen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

#### Muutoksenhaku

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

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

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alvnro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vaka  
Tilakeskus

### Otteen liitteet

Liite 1  
Liite 1

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kruunuvuorenrantaan, osoitteeseen Föglönkuja 1, suunnitellun keskimmäisenä kiinteistöosakeyhtiöhankeena toteuttavaan rakennukseen sijoittuvat sekä lasten päiväkoti Borgströminmäki että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastila.

Asemakaavassa on määrätty päiväkotitilojen enimmäiskerrosalaksi 1200 kem<sup>2</sup> ja asukastilan vähimmäiskerrosalaksi 300 kem<sup>2</sup>.

Hankkeessa rakennettava kerrosala on yhteensä 1500 kem<sup>2</sup> ja toteutettava bruttoala yhteensä 1595 brm<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Borgströminmäki kuuluu Kaakkoiseen varhaiskasvatusalueeseen. Päiväkoti Borgströminmäki tulee olemaan lähivuosina Kruunuvuorenrannan uuden asuinalueen ainoa päiväkoti, ennen kuin seuraava päiväkoti Hopealaakso arvion mukaan vuonna 2021 valmistuu.

Kiinteistö sijoittuu osoitteeseen Föglönkuja 1 (kortteli 49044, tontti 2). Päiväkodin piha-alueen itä-reunalla on kalliota, jota ei kustannussyistä louhita. Jotta päiväkodille saadaan riittävän kokoinen ja turvallinen leikkipiha-alue, kasvatetaan pihaa viereiseltä PEL-tontilta lohkottavalla 308 m<sup>2</sup>:n kaistaleella PEL:n suostumuksella.

Lasten päiväkoti Borgströminmäki toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveelliseksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Päiväkoti on suunniteltu



yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa uusimman päiväkotikonseptin mukaan.

Asukastila on suunniteltu yhdessä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n edustajien kanssa. Asukastilasta on tarkoitus vuokrata tilaa kaupungille ja edelleen varhaiskasvatusviraston käyttöön yhteisesti sovittujen käyttöaikojen suhteessa kymmen vuoden (10) määräaikaisella vuokra-ajalla ja jatkaa sopimusta määräajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana.

#### Hankkeen laajuus

Päiväkoti on kaksikerroksinen ja sen huoneistoala on 1048,5 htm<sup>2</sup>. Asukastila on yksikerroksinen ja sen laajuus on 237,5 htm<sup>2</sup>. Koko uudisrakennuksen huoneistoala on yhteensä 1286 htm<sup>2</sup>.

Asukastilasta varhaiskasvatusviraston käyttöön vuokrattavan yhteiskäyttötilan päivähoidon tilapaikkojen määrittämisessä huomioon otettavan suhteellisen osuuden laskennallinen pinta-ala on noin 90 htm<sup>2</sup>, joten päiväkotitilain Borgströminmäen käyttöön tuleva huoneistoala on yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup>.

Koko uudisrakennuksen bruttoala on 1595 brm<sup>2</sup> ja laskennallinen hyötyala 1139 htm<sup>2</sup>.

#### Investointi

Tilakeskuksen laatiman yhteishankkeen suunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 5 870 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2016 kustannustasossa.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan noin 80 % (päiväkodin) osuuden enimmäishinta on 4 696 000 euroa, ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan noin 20 % (asukastilan) osuuden enimmäishinta on 1 174 000 euroa.

#### Asukastilan vuokraaminen päiväkodin käyttöön

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastilan yhteiskäyttöalasta varhaiskasvatusviraston käyttöön tulevaksi laskennalliseksi pinta-alaksi on hankesuunnitelmassa arvioitu käyttöaikojen suhteessa noin 90 htm<sup>2</sup>, joka lasketaan mukaan päiväkodin yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup> vuokra-alaan sekä tilapaikkoja määrittävään pinta-alaan.

Yhteiskäytössä olevan asukastilan vuokra on sovittu saman suuruiseksi kuin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määriteltävä sisäinen vuokra, joka tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan.



Asukastilasta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle maksettava vuokra sisältäen ylläpidon on noin 2268 euroa/kk eli 27 216 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus on noin 22 356 euroa vuodessa.

Samalla kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

#### Vuokravaikutus varhaiskasvatusvirastolle ja aikataulu

Päiväkodin arvioitu kokonaisvuokra on 25,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää pääomavuokraa 20,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokraa 4,50 euroa/htm<sup>2</sup> (jossa on tilakeskuksen hallintokulu 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Päiväkodin käyttöön tuleva pinta-ala on yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup>, jonka vuokrakustannukset ovat noin 28 690 euroa/kk ja noin 344 290 euroa/vuosi. Tilapaikkoja on 142. Kustannus tilapaikkaa kohden on noin 36 204 euroa.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan. Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

Ylläpidon hoidosta sovitaan kiinteistöyhtiön muodostamisen yhteydessä. Lopullinen ylläpitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti.

#### Hankkeen aikataulu ja toteutus

Uudisrakentaminen on tarkoitus aloittaa pohjarakennustöillä toukokuussa 2017. Kohteen arvioitu valmistumisaika on syksyllä 2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus toimii koko hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä perustaa kiinteistöosakeyhtiön yhdessä Kruunuvuoren Palvelu Oy:n kanssa.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ostaa asukastilan osakekannan kaupungilta erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että koko omistusoikeus siirtyy Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle viimeistään hankkeen käyttöönottohetkellä. Kauppahinta tulee olemaan omistusoikeuksien suhteessa jaettu osuus koko hankkeen toteutuneesta kokonaiskustannuksesta.

Rakennuttamistehtävät hoitaa tilakeskuksen kilpailuttama rakennuttajakonsultti.

#### Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion talonrakennushankkeiden ohjelmassa vuosille 2016 - 2025 hanke on esitetty vuosina 2017 - 2018 toteutettavana hankkeena.



## Väistötila

Hanke on uudisrakennushanke, väistötilaa ei tarvita.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vaka  
Tilakeskus

### Otteen liitteet

Liite 1  
Liite 1



## § 104

### Heka Oy:n toimisto, 3.kerros, Viipurinkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-001657 T 10 06 00

Kiinteistökartta 98-675497, Pysyvä rakennustunnus 2580, Viipurinkatu 2

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Heka Oy:n Viipurinkatu 2:ssa sijaitsevan toimistohuoneiston peruskorjauksen 27.2.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 550 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 080 000 euroa joulukuun 2016 kustannustasossa.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Anneli Nurmi, vs. hankepäällikkö, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi

## Liitteet

1 Heka Oy:n toimiston hankesuunnitelma

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Heka Oy:llä on toimitilat osoitteessa Viipurinkatu 2 olevassa kiinteistössä. Toiminnalle tarvitaan lisätiloja, joita on tarjolla saman rakennuksen 3. kerroksessa. Tiloissa tarvittavista muutostöistä on laadittu 27.2.2017 päivätty hankesuunnitelma Heka Oy:n ja kiinteistöviraston tilakeskuk-



sen yhteistyönä. Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset liitteet ovat nähtävänä tilakeskuksessa.

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaan ja toteutetaan Staran toimesta vuoden 2017 syyskuun loppuun mennessä.

## Esittelijän perustelut

Käytössä kuluneen ilmeensä vuoksi vanhat tilat ovat nykyasussaan vaikeasti vuokrattavissa ja kipeästi kunnostuksen tarpeessa. Hankkeen yhteydessä tilat avartuvat ja niistä saadaan viihtyisämpiä ja toiminnallisia. Toteutettavan nykyaikaisen työympäristön myötä tilankäyttö tehostuu.

Peruskorjauksen myötä toteutettavassa monitilatoimistossa työympäristö mahdollistaa työyhteisölle avoimuuden ja innovoivuuden sekä helpottaa kommunikointia. Hanke on osa kaupungin yleisempää tavoitetta tehostaa omistamiensa toimistotilojen käyttöä. Heka Oy:llä on tiloille käyttötarve syyskuussa 2017 mm. uusien rekrytointien johdosta.

Heka Oy:n toimistotilajärjestelyiden yhteydessä muutetaan 1980-luvulta peräisin oleva huonekonttori 3. kerroksessa nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi. Peruskorjaus tehdään samassa rakennuksessa aiemmin toteutetun mallin mukaan soveltaen käytettyjä suunnitteluratkaisuja saman suunnittelijaryhmän ja toteuttajan tekemänä.

Hankkeen rakennustekniset työt käsittävät toimitilojen sisäpuolisia töitä: ei-kantavien väliseinien ja pintarakenteiden purkua, sekä uusia kevyitä väliseiniä, mattotyötä, alakattotyötä, muita pintarakenteita ja kiintokalusteita. Kantaviin rakenteisiin, paloalueisiin tai poistumistiejärjestelyihin ei tehdä muutoksia, eikä uusia märkätiloja rakenneta. Hankkeelle ei ole tarkoitus hakea rakennuslupaa.

Korjauskohteen vesi- ja viemäriputkistot jäävät pääosin ennalleen. Toimistotilat varustetaan koneellisella huonekohtaisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Sähkö- ja teletekniset järjestelmät uusitaan lähes kokonaisuudessaan.

Tiloissa teetettyä haitta-ainekartoitusta suunnittelun ja peruskorjauksen lähtötietona käyttäen huomioidaan peruskorjauksen tekijöiden työturvallisuus ja varmistetaan tilojen toteuttaminen turvallisiksi tilojen käyttäjien kannalta

Tilakeskus on laatinut 27.2.2017 päivätyn hankesuunnitelman peruskorjauksesta Heka Oy:n tavoitteita vastaavaksi.

## Rahoitus

**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



Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Vuokravaikutukset

Tilakeskus on laskenut hankkeen vuokravaikutuksen 30 vuoden pois-toajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. On arvioitu, että vuokra Heka Oy:n Viipurinkadun toimiston 3. kerroksessa tulee olemaan arvonlisäverotto-mana noin 10 380 euroa kuukaudessa eli noin 124 430 euroa vuodes-sa. Vuokra koostuu 13,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 7,25 eu-roa/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta, yhteensä 20,60 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokran määräytymisperusteena käytetään 504 htm<sup>2</sup>. Heka Oy on hyväksynyt arvioidun vuokravaikutuksen.

#### Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei ole.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa väliseinien purkutöillä 3/2017, varsinaiset raken-nustyöt alkavat 5/2017, ja työ valmistuu ja otetaan käyttöön 9/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteis-tön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan raken-nuttajakonsultilta.

Hankkeen toteutus on suunniteltu tilattavaksi Staralta. Tilat valmistuvat vuoden 2017 syyskuun loppuun mennessä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Anneli Nurmi, vs. hankepäällikkö, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Heka Oy:n toimiston hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet



---

**Ote**  
Tilakeskus



## § 105

### Bunkkerin tiloja koskeva vuokrahvitys

HEL 2016-014347 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myöntää Pantball Sissos Oy- nimiselle yritykselle osoitteessa Hampurinkuja 4 sijaitsevan Bunkkeri-rakennuksen viidennen kerroksen 2 927 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan ja kuudennen kerroksen 4 878 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan vuokran osalta 10 % vuokrahvityksen rakennuksen lastauslaiturin huonon käytettävyyden ja jätahuollon puutteellisuuksien johdosta ajalta 1.11.2015 - 31.12.2016. Vuokrahvitys on yhteensä 25 805,60 euroa.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Tilakeskus

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus omistaa osoitteessa Hampurinkuja 4 sijaitsevan Bunkkeri-rakennuksen. Rakennuksen tiloja on vuokrattu Paintball Sissos Oy- nimiselle yritykselle varastokäyttöön.

Rakennuksen viidennestä kerroksesta on vuokrattu Paintball Sissos Oy:lle 2 927 m<sup>2</sup>:n suuruiset varastotilat 5 400 euroa/kk (alv. 24 %) suuruudesta vuokrasta 1.4.2015 lukien ja kuudennesta kerroksesta 4 878 m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat 13 032,60 euroa/kk (alv. 24 %) suuruudesta vuokrasta 1.7.2011 lukien.



Rakennus tullaan lähitulevaisuudessa purkamaan ja rakennuksen ylläpitoon ei ole enää panostettu. Vuokralainen on ilmoittanut 2.11.2015 sähköpostilla ja tämän jälkeen useamman kerran reklamoinut rakennuksen ylläpidon puutteista kiinteistöviraston tilakeskukselle. Vuokralaisen toiminnan kannalta tarpeellinen lastauslaituri on purettu vuokratuuden aikana eikä tilalle ole tehty sen korvaavaa toimivaa järjestelyä. Lisäksi talon jätehuolto ei ole toiminut suunnitellulla tavalla ja se on vaikeuttanut vuokralaisen toimintaa rakennuksessa.

Edellä olevan perusteella on sovittu, että vuokralainen saa ajalta 1.11.2015 - 31.12.2016 vuokrahyvityksen, joka on 10 % kokonaisvuokran arvonlisäverollisesta määrästä yhteensä kaikkiaan 25 805,60 euroa lastauslaiturin huonon käytettävyyden ja jätehuollon toimivuuden puutteellisuuden johdosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Tilakeskus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



## § 106

### Teollisuustontin vuokraaminen Agnemi Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilassa (Tapaninkylä, tontit 39125/6)

HEL 2017-002301 T 10 01 01 02

Hiidenportti 18

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39125 tontin nro 6 (os. Hiidenportti 18, pinta-ala 1 978 m<sup>2</sup>) Agnemi Rakennus Oy:lle (y-tunnus 2126097-9) perustettavan yhtiön lukuun teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2017 - 31.3.2047 väliseksi ajaksi liitteenä (Liite 1) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 564 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 10 794 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 187 k-m<sup>2</sup> sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 9,50 euroa/k-m<sup>2</sup>.

T1139-45

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

## Liitteet



- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kv

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Agnemi Rakennus Oy pyytää 10.2.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin Tapanilan teollisuusalueen tontti nro 39125/6 teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Agnemi Rakennus Oy on vuonna 2007 perustettu yritys, jonka toimialana on korjausrakentaminen. Yrityksen liikevaihto vuonna 2015 oli noin 0,7 milj. euroa ja se työllistää 15 henkilöä.

Asemakaava ja tonttitiedot

Muodostettava tontti nro 39125/6 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 7.5.1999 vahvistaman ja 18.6.1999 lainvoiman saaneen asemakaavan 10574 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY-1). Muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on 1 978 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 187 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Vuokra-aika ja vuokrauserusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti nro 39125/6 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2017 - 31.3.2047 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 9,50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), mikä vastaa nykyarvoa 182 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1914). Hintaa voidaan pitää perusteltuna,



koska se vastaa Newsecin laatiman hintavyöhykekartan mukaista teollisuustontin hintaa alueella.

Tapanilan teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä sekä materiaaleista. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

| k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 1914) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind. 100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.1914) |
|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 187            | 9,50                            | 182                               | 564                                   | 10 794                               |

#### Maaperäasiat

Kyseinen tontti kuuluu alueeseen, joka on ostettu 6.11.2001 Polar Kiinteistöt Oyj:ltä. Alueen maaperä oli pilaantunut aikaisemman toiminnan vuoksi kasvinsuojeluaineilla, sinkillä, elohopealla, öljyllä ja PCB-yhdisteillä. Polar Kiinteistöt Oyj kunnosti maaperän pääosin ennen kauppaa Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten YS 808/3.12.1999 ja YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Alueelle sai kuitenkin ko. päätösten mukaisesti jättää haitta-ainepitoisia maa-aineksia. Jos kyseisiä maita joudutaan poistamaan rakentamisen vuoksi, on ne kuitenkin toimitettava asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto teki 6.11.2001 sopimuksen Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa työnjaosta alueen maaperän puhdistamisesta. Sopimuksen mukaan vuokralainen puhdistaa vuokraamansa tontin rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Alue kunnostetaan, Polar Kiinteistöt Oyj:n (nyk. IVG Polar Oy) antamien ohjeiden sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten No YS 808/3.12.1999 ja No YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Polar Kiinteistöt Oyj korvaa puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kulut vuokralaiselle.

Vuokralainen on tietoinen tontilla olevista betonirakenteista. Mikäli rakentamisen yhteydessä rakenteet pitää poistaa, vastaa vuokralainen kustannuksellaan rakenteiden poistamisesta ja kuljetuksesta asianmukaiseen paikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseistä jätettä.

Esittelijä



osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Kv

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-  
takunta  
Liite 1  
Liite 1



## § 107

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämiseksi sekä päätös varauksien tarkentamisesta (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/5 - 11)

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/680 493 ja 113/681 493; Kantelettarentie ja Vanhaistentie

## Esitys

### A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit 33130/6 (AL) ja 33130/7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin 33130/5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

#### 1

Tontin (AL) 33130/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

#### 2

Asuntotonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.



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

Asuntotonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

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

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäättöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

4

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukainen ohjeellinen kaavatontti nro 6 tai siitä muodostettavat tontit tontin varauksensaajalle seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 33130/6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2017 saakka.



Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tontista (AL) 33130/6 tai siitä muodostettavasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan sekä päättämään niiden ehdot.

C

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa kaupunginhallituksen 17.8.2015 päätöksellä (749 §) Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten tehdyn varauksen varausehtoja seuraavasti:

- Tontin (AL) 33130/6 varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).
- Kaavatontin (AK) 33130/7 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).



tiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontin (AK) 33130/8 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontti (AK) 33130/9 varataan valtion tukemaan vuokra-asunto-  
tuotantoon (pitkä korkotuki).

- Kaavatontin (LPA) 33130/5 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen 17.8.2015 (749 §) antaman varauspäätöksen ehtoja.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: "Kiinteistölautakunta esittää, että Kaarelan korttelin nro 33130 asemakaavamuutoksen nro 12381 mukaista ohjeellista kaavatonttia nro 6 tai siitä muodostettavia tontteja ei myydä. Samalla lautakunta esittää poistettavaksi myyntiin liittyvät kohdat päätöksestä."

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta



4 Ote ajantasa-asetuksesta ja voimassa olevat vuokratukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunginhallitus

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaarelan Kannelmäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutos nro 12381 on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita noin 650 asukkaalle.

Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 29 600 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkeuhkosalaa on 26 850 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen keuhkosalaa 2 750 k-m<sup>2</sup>.

Lainvoimaiseen asemakaavan muutokseen sisältyvät ohjeelliset kaavatontit 33130/5 - 11, joiden kaikkien voidaan katsoa sisältyvän voimassa olevaan varauspäätökseen. Varauksensaajina ovat Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy. Varauspäätös tehtiin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausehdoissa määriteltiin prosenttiosuuksin varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden ra- hoitus- ja hallintamuodot. Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Nyt esitetään varauksensaajan muutosta Kannelmäen ostoskeskus Oy:n osalta, koska kyseinen yritys on purkautunut 31.12.2012. Osake- kauppojen ja yritysjärjestelyiden seurauksena Pohjola Rakennus Oy Uusimaan perustamat yritykset ovat purkautuneen Kannelmäen ostos- keskus Oy:n seuraajia. Nyt esitetään myös tehtäväksi tarkennus va- rauspäätökseen valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta



siten, että se kohdistuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen kaavatonttiin.

Tontti 33130/6 on tarkoitus myydä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle. Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen kauppahintaa esitetään.

Asuntotontit 33130/7 - 11 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti. Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu ARA:n hintakäyrästä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi sääntelämättömään tuotantoon luovutettavilla tonteilla hintatasossa 12/2016 (ind. 1925) laskettuna 2,20 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja valtion korkotukemana asuntotuotantona luovutettavan tontin osalta 1,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen liikarakennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoastaan tonttiin 33130/1.
- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelämättömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa em. noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista valtion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.



- Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana.

#### Ehdotetut muutokset ja tekniset tarkennukset varauspäätökseen

Kaarelan Kannelmäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutos nro 12381 on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016 ja sen seurauksena varausehtoihin esitetään muutoksia rahoitus- ja hallintamuotojen kohdentumisesta voimassa olevan asemakaavan muutoksen mukaisiin tontteihin. Varauspäätöksessä oli rahoitus- ja hallintamuodot esitetty prosentiosuuksin koko varausalueelle. Nyt esitetyt, tonttikohtaisesti jakautuneiden rahoitus- ja hallintamuotojen suhteet säilyvät vanhan varauspäätöksen mukaisina. Liitteenä nro 2 on varauksensaajien laatima luonnos rahoitus- ja hallintamuotojen jakautumisesta tonttikohtaisesti.

Kannelmäen ostoskeskus Oy:n koko osakekanta siirtyi osakekaupoilla Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Joulukuun 31.12.2016 Kannelmäen ostoskeskus Oy purkautui sen jakautuessa neljäksi yhtiöksi, jotka ovat Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34, Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35, Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy. Varauspäätöksen muutoksen yhteydessä esitetään näitä yhtiöitä varauksensaajiksi purkautuneen yhtiön tilalle.

#### Vuokraukset

Vanhan asemakaavan mukaiset tontit 33130/1 ja 33131/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2020 saakka. Tontti 33130/1 on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle ja tontti 33131/1 Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle.

Lisäksi Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 24:lle on vuokrattu lyhytaikaisesti 31.12.2017 saakka lisäalueet tonteista 33130/6 ja 5 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten. Tämä Pohjola Rakennus Oy Uusimaahan sulautunut yritys on sittemmin purkautunut.

Liitteenä nro 4 on kartta voimassa olevista vuokrauksista.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 Kannelmäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen nro 12381. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016.

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 1.



## Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja yhtä alueella olevaa tonttia koskeva arviolausunto maan arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todettakoon, että Kannelmäen alueen asuntotonttien vuokraukset ovat hyvin vanhoja. Kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 (24 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Maununneva) asemakaavan muutokseen nro 11801 merkityn asuntotontin (asuintalo) 33037/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontin (AL) 33130/6 osalta vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 25 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 28 euroa.

Asuinrakennusten tonttien (AK) 33130/7-11 vuosivuokrat voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 25 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 28 euroa.

Näille tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 1,90 euroa/kk/m<sup>2</sup> ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tontille esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (12/2016, ind.19,25) noin 480 euron kerrosneliömetrihintaa.

Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,20 eu-



roa/m<sup>2</sup>/kk. Esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (12/2016, ind.19,25) noin 540 euron kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään myönnettäväksi 20 %:n alennus 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).

Ehdotetut myyntiperusteet sekä kauppaa koskevan toimivallan siirtäminen kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle

Lisäksi esitetään, että Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle varattu tontti 33130/6 myytäisiin seuraavin ehdoin:

Kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta olisi 540 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden osalta 325 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2017 saakka.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 33130/6 rakennusoikeuden markkina-arvosta. Mainitun arvion mukaan tontin asuntorakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 555 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden arvo noin 355 euroa/k-m<sup>2</sup> arvion tarkkuuden ollessa suuruusluokkaa +/-12 %. Esittelijän mielestä käypänä markkina-arvona ja myyntihintana voidaan pitää mainittuja 540 euroa/k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeuden osalta ja 325 euroa/k-m<sup>2</sup> liikerakennusoikeuden osalta. Esitetty hinta asettuu tehdyn arviolausunnon vaihteluvälin sisälle ja vastaa siten käypää hintaa.

Tontin myyntihinta olisi esityksen mukaan yhteensä noin 3,1 miljoonaa euroa. Näin ollen myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Esitetään, että tämän kaupan osalta toimivalta siirrettäisiin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle, jotta hanke pääsisi nopeasti liikkeelle.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on valinnut investorikseen NREP-nimisen yhtiön, joka tulee yhdeksi kaupan osapuolista.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi



## Liitteet

- |   |                                                           |
|---|-----------------------------------------------------------|
| 1 | Tonttiluettelo                                            |
| 2 | Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista     |
| 3 | Kopio asemakaavan muutoksesta                             |
| 4 | Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevat vuokraukset |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunginhallitus

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 93



## § 108

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Tattarin Katsastukselle (Suurmetsä, tontti 41006/2)

HEL 2017-002305 T 10 01 01 02

Jäähdytintie 2

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41006 tontin nro 2 (pinta-ala 1 600 m<sup>2</sup>, os. Jäähdytintie 2) Kiinteistö Oy Tattarin Katsastukselle (y-tunnus 1030470-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2017 - 31.12.2034 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 360 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 6 890 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tontin pinta-alaa 1 600 m<sup>2</sup> sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,50 euroa/m<sup>2</sup>.

T1141-932

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

## Liitteet



1 Vuokrasopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kv

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Kiinteistö Oy Tattarin Katsastus pyytää, että yhtiölle vuokratun Tattari-suon teollisuusalueen tontin nro 41006/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 41006/2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Tattarin Katsastukselle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 349,83 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 6 681,75 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 41006/2 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 1 600 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,50.

Tontilla sijaitsee 418 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot



Tontti 41006/2 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2034 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005 § 217 päättänyt Tattarisuon teollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan mm. tontille, jolle on rakennettu 40 - 60 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 4,50 euroa/m<sup>2</sup>. Hinta vastaa nykyhintana 86 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1914).

Tontin 41006/2 asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty 52 %.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

| m <sup>2</sup> | e/m <sup>2</sup><br>(ind.100) | e/m <sup>2</sup><br>(ind.1914) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind.1914) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 600          | 4,50                          | 86                             | 360                                  | 6 890                                |

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Kv

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



## § 109

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Neitsytsaarentien ja Kiinteistö Oy Helsingin Mustalahdentie 3:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12429

HEL 2017-002396 T 10 01 00

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54053 tonttien 1 ja 2 omistajan Asunto Oy Neitsytsaarentien sekä tontin 3 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Mustalahdentie 3:n kanssa liitteen 3 mukainen maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta sekä niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA154-8)

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12429
- 3 Sopimus ja esisopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Tonttiosasto

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Maanomistus

Tontit 54053/1 ja 2 omistaa Asunto Oy Neitsytsaarentie. Tontin 54053/3 omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Mustalahdentie 3. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

## Voimassa oleva asemakaava

Tonteilla on voimassa asemakaava 6310, joka on vahvistettu 1.7.1970. Tontit 1 ja 2 on merkitty kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti 3 on merkitty kuulumaan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeseen (AM).

## Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 8.11.2016 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro hyväksymistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa 10 650 k-m<sup>2</sup> suuruisen lisärakentamisen.

## Maankäytösopimus ja esisopimus

Kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajille merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto on käynyt kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Maanomistajien kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan maanomistajat sitoutuvat suorittamaan kaupungille 1 180 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lisäksi esitetään tehtäväksi esisopimus asiaan liittyvistä aluejärjestelyistä. Kaupunki luovuttaa maanomistajille yhteensä 1 274 m<sup>2</sup> puistoa-alueita liitettäväksi tontteihin. Maanomistajat maksavat kaupungille tontinostista yhteensä 1 316 500 euroa.

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

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

## Liitteet



09.03.2017

- 
- |   |                                               |
|---|-----------------------------------------------|
| 1 | Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote |
| 2 | Kaavamuutosehdotus nro 12429                  |
| 3 | Sopimus ja esisopimus                         |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Tonttiosasto

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



## § 110

### **Vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyvien soveltamisohjeiden muuttaminen**

HEL 2017-002379 T 10 03 08

#### **Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa 3.12.2005 (770 §), 9.6.2009 (339 §) ja 26.6.2014 (375 §) hyväksytyjä täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden soveltamisohjeita seuraavasti:

1

Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho, ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista painavista syistä perusteltua, se voidaan suorittaa aina myös alennettuna.

2

Vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.

3

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena tai näiden yhdistelmänä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen



09.03.2017

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 29.4.2009
- 2 Kaupunginvaltuustonpöytäkirja 8.6.2005
- 3 Kiinteistölautakunnan esitys 13.12.2005
- 4 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 13.12.2005
- 5 Kiinteistölautakunnan esitys 9.6.2009
- 6 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 9.6.2009
- 7 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 26.6.2014

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

| Ote                 | Otteen liitteet |
|---------------------|-----------------|
| Kv, hallinto-osasto | Esitysteksti    |
| Kaupunginkanslia    | Esitysteksti    |
| Ksv                 | Esitysteksti    |

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupunginvaltuusto on vahvistanut periaatteen, jonka mukaan kaupungin vuokratontin vuokralaiselle maksetaan rahakorvauksena osa (1/3 tai 2/3) täydennysrakentamisen tuomasta nettoarvonnoususta. Kiinteistölautakunta on täydentänyt edistämisperiaatteita täydentävillä soveltamisohjeilla.

Korvausperiaatteen soveltamisohjeisiin esitetään tehtäväksi muutos, jonka mukaan vuokralaiselle maksettavaa täydennysrakentamiskorvaus on mahdollista jättää maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu vuokralaiselle merkittävää hyötyä.

Myös vuokralaiselle rahakorvauksena maksettaviin korvausinvestointikustannuksiin esitetään tehtäväksi muutos, jonka mukaan korvausinvestointikustannuksia voidaan pienentää tai jättää kokonaan maksa-



matta mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen hyödynnettäväksi tai vuokralainen muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.

Samalla esitetään, että tontinvuokralainen voi rahakorvauksen sijasta valita myös maanvuokran alennuksen.

## Esittelijän perustelut

Voimassa olevat periaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuuston vahvistamat periaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa seuraavat periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla:

- Kaupunki maksaa kaupungin vuokratontin haltijalle 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.
- Täydennyskaavoituksen arvonnousun tulee olla suurempi kuin siitä aiheutuvat korvausinvestointikustannukset.
- Korvaus maksetaan vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä asemakaavan muutoksen vahvistumisen jälkeen.
- Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perusteluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.
- Lisärakennusoikeudesta maksettava korvaus käsitellään kohdekohtaisesti ottaen huomioon edellä mainitut seikat. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen käypä hintataso.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2009 (94 §) MA-ohjelman seurantaraportin käsittelyn yhteydessä käynnistää täydennysrakentamiskampanjan, jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi täydennysrakentamista edistäväksi toimenpiteeksi sen, että vuokralaisen osuus kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta voi olla 1/3 sijasta enimmillään 2/3 silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Kaupunginvaltuuston päätökset ovat esityslistan liitteinä nro 1 ja 2.

Kiinteistölautakunnan hyväksymät soveltamisohjeet



Kiinteistölautakunta on hyväksynyt valtuuston periaatepäätöstä täydentävät käytännön soveltamisohjeet 13.12.2005 (770 §), 9.6.2009 (339 §) ja 26.6.2014 (375 §). Kiinteistölautakunnan esitykset ja päätökset ovat esityslistan liitteinä nro 3-7.

Täydennysrakentamiskorvausmenettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.

#### Lisärakennusoikeuden toteutus

Pääsääntöisesti täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan uusi tontti, joka vapautetaan täydennysrakentamiskorvausta vastaan kaupungin vapaaseen hallintaan ja toteutettavaksi normaalin varausmenettelyn kautta AM-ohjelman mukaiseen tuotantoon.

Täydennysrakentaminen voi kuitenkin jäädä vuokratontin vuokralaisen toteutettavaksi. Näin on asianlaita esimerkiksi silloin, kun lisärakennusoikeutta ei ole kaavoituksellisesti mahdollista erottaa omaksi tontiksi (lisäkerroksia rakennettaessa) tai muutoin on perusteltua suorittaa lisärakentaminen vuokralaisen toimesta (kerrosalan vähäisyys, yhteisjärjestelyt) tai, kun täydennysrakentaminen toteutetaan purkavalla saneerausella. Vuokralaiset voivat myös asettaa tähän maanvuokrasopimuksen muutoksen ehtoja. Täydennysrakentamisen tapahtuessa vuokralaisen toimesta lisärakennusoikeuden hallinta- ja rahoitusmuoto sovi-  
taan kaupungin ja vuokralaisen kesken. Usein vuokralaiset toivovat sääntelemätöntä tuotantoa.

#### Täydennysrakentamiskorvauksen määräytyminen

Voimassa olevan korvausperiaatteen soveltamisohjeen mukaan kaupunki maksaa kaupungin vuokratontin haltijalle pääsääntöisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta tai enemmillään 2/3 silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus lasketaan kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta arvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvonnoususta vähennetään siten sen aikaansaamiseksi tarvittavat kaupungin virastojen ja laitosten kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkukustannukset ja autopaikkajärjestelyt (=korvausinvestointikustannukset). Mikäli vuokralaiselle aiheutuu vastaavia kuluja, kaupunki korvaa ne vuokralaiselle maksamalla kustannukset kertakorvauksena rahana samassa yhteydessä vuokralaiselle suoritettavan täydennysrakentamiskorvauksen kanssa.



Lisärakennusoikeudesta maksettava korvaus käsitellään kohdekohtaisesti ja rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueellinen kohtuullinen hintataso.

Korvauksen suuruudesta ja maksamisesta päättää kiinteistölautakunta samassa yhteydessä kun uusi täydennysrakentamistontti vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai nykyistä vuokrasopimusta tarkistetaan.

Täydennysrakentamiskorvausta määrättäessä vuokralaisia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja pyrittävä yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

## Käytännön soveltaminen

### Maksetut korvaukset

Kaupunki on maksanut täydennysrakentamiskorvausta yhteensä 23 hankkeelle. Rahakorvauksia on maksettu yhteensä noin 6,4 miljoonaa euroa. Lisäksi hankkeisiin liittyvistä korvausinvestoinneista on aiheutunut kaupungille noin 5,6 miljoonan euron kustannukset.

Hankkeissa on saatu uutta lisärakennusoikeutta noin 54 000 k-m<sup>2</sup>, joten kaupungin kokonaiskustannukset uutta rakennusoikeutta kohden ovat olleet noin 220 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Pääosa täydennysrakentamiskorvauksista on maksettu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) sekä ammattimaisille toimijoille. Viidessä hankkeessa korvauksen saajana on ollut asunto-osakeyhtiö.

Edellä mainituista hankkeista lisärakennusoikeus on kaupungin tavoitteiden mukaisesti pääosin osoitettu uudelle tontille, joka on vapautettu kaupungin vapaaseen hallintaan.

### Vireillä olevat hankkeet

Tällä hetkellä on vireillä lukuisia täydennysrakentamisen mahdollistavia kaavamuutoshankkeita, joissa tulee sovellettavaksi täydennysrakentamiskorvausmenettely.

Täydennysrakentamisen toteuttaminen valmiissa kaupunkirakenteessa aiheuttaa kaupungille usein tavallista korkeampia korvausinvestointikustannuksia. Merkittäviä kustannuksia aiheutuu mm. nykyisten maantasoautopaikkojen siirrosta rakenteelliseen pysäköintiin ja kunnallistekniikan siirroista.

Vireillä olevissa kaavamuutoksissa lisärakennusoikeus on aiempaa useammin osoitettu vuokratontin sisälle (esimerkiksi purkava sanee-



raus). Näissä tapauksissa vuokralaiset tahtovat aiempaa useammin toteuttaa tontin itse tai valitsemansa yhteistyötahon kanssa.

#### Korvausperiaatteen muuttaminen

Korvausperiaatteen soveltaminen huomioimatta vuokralaisen täydennysrakentamisesta mahdollisesti saatavaa hyötyä, saattaa johtaa käytännössä vuokralaisten eriarvoiseen kohteluun. Vuokralainen voi myydä lisärakennusoikeuden kolmannelle ja lisäksi saada kaupungilta merkittäviä korvausinvestointeja. Näin vuokralainen voi saada merkittävää lisäetua.

Esittelijä esittää korvausperiaatteen muuttamista siten, että rahana maksettavaa täydennysrakentamiskorvausta ei lähtökohtaisesti makseta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää rahallista hyötyä. Merkittävää hyötyä voi aiheutua esimerkiksi lisärakennusoikeuden luovuttamisesta saadun kauppahinnan tai tehdyn toteutussopimuksen muodossa. Tämä korostuu alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on korkea.

Täydennysrakentamiskorvaus voitaisiin kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Korvaus voitaisiin, mikäli sen suorittaminen olisi painavista syistä perusteltua, suorittaa aina myös alennettuna.

Painavia syitä voivat olla esimerkiksi tilanteet, joissa asemakaavan muutos on jo lainvoimaistunut ja vuokralainen on aloittanut täydennysrakentamisen toteuttamisen pitäen määräävänä kaupungin ja vuokralaisen välisissä neuvotteluissa alustavasti maksettavaksi sovittua täydennysrakentamiskorvausta ja korvausinvestointeja. Lisäksi korvauksen suorittaminen voi olla perusteltua alueilla, joissa rakennusoikeuden arvo on alhainen ja täydennysrakentamishankkeen taloudellinen toteutavuus heikko.

Vastaavasti tontinvuokralaiselle aiheutuvia korvausinvestointikustannuksia voidaan maksaa vuokralaiselle osittain tai jättää kokonaan makсамatta, mikäli vuokralainen saa muuta merkittävää hyötyä.



09.03.2017

Lisäksi esittelijä esittää, että täydennysrakentamiskorvaus olisi mahdollista maksaa rahakorvauksen sijaan myös määräaikaisena vuokranalennuksena tai näiden yhdistelmänä. Tonttiosaston kokemuksen mukaan vuokralaiset usein toivovat tätä mahdollisuutta.

Muutoin noudatettaisiin kiinteistölautakunnan aikaisemmin hyväksymiä soveltamisohjeita.

#### Tulossa oleva soveltamisohjeiden uudistaminen

Esittelijä toteaa lopuksi, että kiinteistövirastossa on vireillä kiireellisiä täydennysrakentamishankkeita, jotka edellyttävät korvausperiaatteen pikaista uudelleen arviointia vuokralaisen saaman hyödyn osalta.

Soveltamisohjeiden laajempi uudistaminen on tarkoitus tuoda lautakuntaan myöhemmin keväällä 2017.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 29.4.2009
- 2 Kaupunginvaltuustonpöytäkirja 8.6.2005
- 3 Kiinteistölautakunnan esitys 13.12.2005
- 4 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 13.12.2005
- 5 Kiinteistölautakunnan esitys 9.6.2009
- 6 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 9.6.2009
- 7 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja 26.6.2014

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Kv, hallinto-osasto  
Kaupunginkanslia  
Ksv

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



## § 111

**Honkasuon Haapaperhosen alueen asuntotonttien varausten jatka-  
minen, muuttaminen sekä päättäminen ja siirtäminen jatkuvaan ha-  
kuun (Kaarela, Honkasuo, tontit 33354/1 ja 2, 33355/1, 33356/1,  
33358/1, 33359/1 ja 2, 3330/1 ja 2 sekä 33361/1 ja 2)**

HEL 2017-002378 T 10 01 01 00

Haapaperhosentie 4, 8, 20, 22, 20, 27, 29, Haapaperhosenpolku 1, Perhosenkierto 2, Neitoperhosentie 1

## Päätös

### A

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa liitteenä nro 1 olevasta taulukosta il-  
meneviä varauksia 31.12.2017 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä  
päättöskohdassa B ja C esitetyin muutoksin.

### B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä seuraavat päättöskohdassa A tar-  
koitettuja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:lle ja Kuhmon Puuelement-  
ti Oy:lle tehtyihin varauksiin kohdistuvat muutokset ja jatkaa tontinva-  
raussopimusta (ED 3629) ja siihen tehtyä muutosta (ED 3880) seura-  
vin ehdoin ja muutoksin:

- Varausajan jatkaminen koskee tontteja 33359/1 - 2 ja edellisessä va-  
rauspäätöksessä optioksi jätettyjä tontteja 33361/1 - 2.
- Tontin 33358/1 rakentaminen tulee aloittaa 30.6.2017 mennessä.  
Tonteista 33361/1 - 2 tulee laittaa rakennuslupa vireille 31.12.2017  
mennessä ja ainakin toisella edellä mainituista tonteista tulee aloittaa  
rakentaminen vuoden 2017 aikana. Jos varauksensaaja ei toteuta näitä  
ehtoja, tonttien 33359/1 - 2 varausaikaa ei enää sen päätyttyä jatketa.
- Kaupungilla on oikeus määrätä varaus päättymään tai olla jatkamatta  
varausta muidenkin tarkoituksenmukaiseksi katsomiensa tonttien osal-  
ta, ellei edellä mainittua rakentamiselle ja rakennuslupien hakemiselle  
asetettua määräaikaa pystytä noudattamaan.
- Rakennus-Sauma Komulainen Ky ja Kuhmon Puuelementti Oy sitou-  
tavat jatkamaan 2.2.2011 allekirjoitetun varaussopimuksen tarkoitta-  
man vakuuden (omavelkainen takaus) voimassaoloaikaa 31.12.2019  
saakka tai luovuttamaan muun vastaavan tonttiosaston hyväksymän  
vakuuden. Muutoin vakuuden osalta noudatetaan tontinvaraussopimuk-  
sen ehtoja.



- Varauksensaajalla ei enää ole edellisen varauspäätöksen mukaista optiota tontteihin 33360/1 - 2.
- Muutoin noudatetaan 2.2.2011 allekirjoitettua varaussopimusta, 11.4.2016 allekirjoitettua tontinvaraussopimuksen muutosta sekä kiinteistölautakunnan 16.12.2010 (899 §), 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §) sekä 15.10.2015 (460 §) varauspäätösten mukaisia ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä seuraavat päätöskohdassa A tarkoitettuja Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle, Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle tehtyihin varauksiin kohdistuvat muutokset ja jatkaa tontinvaraussopimusta (ED 3774) seuraavin ehdoin ja muutoksin:

- Yhteisesti Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle, Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle varattu tontti (AO) 33356/1 varataan yksin Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle. Lisäksi tontin 33356/1 pitkäaikainen vuokrasopimus voidaan tehdä Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle.
- Tonteille 33356/1 ja 33355/1 on haettava rakennusluvat 31.12.2017 mennessä ja rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella edellä mainituista tonteista vuoden 2017 aikana.
- Uudenmaan Rakennustekniikka Oy sitoutuu antamaan lisävakuuden (omavelkainen takaus tai muu vastaava tonttiosaston hyväksymä vakuus) siltä osin, kun varauksen saaminen tonttiin 33356/1 sitä edellyttää. Muutoin vakuuden osalta noudatetaan 22.12.2014 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen ehtoja.
- Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle yhteisesti varatuista tonteista 33354/1 - 2 on laitettava rakennuslupaa koskevat hakemukset viireille 31.12.2017 mennessä ja rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella edellä mainituista tonteista vuoden 2017 aikana.
- Muutoin noudatetaan 22.12.2014 allekirjoitettua varaussopimusta sekä kaupunginhallituksen 14.12.2009 (1409 §), 26.5.2014 (624 §) sekä kiinteistölautakunnan 23.3.2010 (217 §), 16.12.2010 (899 §), 20.9.2012 (492 §), 2.5.2013 (219 §) sekä 28.1.2016 (36 §) varauspäätösten mukaisia ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi ja siirtää tontit jatkuvaan hakuun:



- Rakennus-Sauma Komulainen Ky:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle  
jätetyt optiot tontteihin 33360/1 - 2

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Varauksensaajat

Kiinteistövirasto

Honkasuon projekti

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä –tontinvarauskilpailun kilpailuehdotusten perusteella varata rakennusliikkeille tontteja Honkasuolta. Yhtenä varausehtona oli tontinvaraussopimusten solmiminen kaupungin kanssa.

Tontinvarauksia on jatkettu useaan otteeseen ja tontinvarausehtoja muutettu.



Myös tontinvaraussopimuksia on päivitetty vastaamaan voimassa olleita varauspäätöksiä.

Varaukset Honkasuolla sijaitseviin tontteihin ovat päättyneet 31.12.2016. Nyt esitetään varausten jatkamista tonttien 33354/1 - 2, 33355/1, 33356/1, 33359/1 - 2 ja 33361/1 - 2 osalta. Varaus-päätöksiä ehdotetaan myös muutettavaksi siten, että varausehdot osaltaan pyrkivät vauhdittavat tonttien rakentamisen aloittamista. Tontit 33361/1 - 2 ehdotetaan siirrettäväksi jatkuvaan hakuun.

Varausten jatkoa koskevan päätöksen ja tontinvarausehtoihin tehtyjen muutosten perusteella tehdään muutoksia tontteja koskeviin tontinvaraussopimuksiin.

## Esittelijän perustelut

### Varausten jatkamisesta

Jatkettavaksi esitettyjen varaustensaajille on aikoinaan varattu kerralla useampi tontti ja sekä Uudenmaan Rakennustekniikka Oy sekä Rakennus-Sauma Komulainen Ky ovat osaltaan osoittaneet aktiivisuutta tonttien toteuttamiseksi ja alueryhmässä on puollettu tonttien varaustensaajan jatkamista.

Presion Oy ja Oy Timber Frame Ltd eivät ole itse toteuttaneet vielä yhtään tonttia. Oy Timber Frame Ltd on tonttien alkuperäinen varaaja ja voitti kilpailuehdotuksellaan "PAJAKKAKOSKI" varaukset useisiin tontteihin vuonna 2010. Näistä varauksista on vuosien saatossa suurin osa siirretty Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle. Presion Oy:n ensimmäinen varaus tehtiin vuonna 2014, jolloin se tuli Oy Timber Frame Ltd:n kanssa yhteisvaraajaksi tonteille 33354/1 - 2 ja (1/2) 33356/1.

### Kuhmon Puuelementti Oy ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky

#### Aiemmat varauspäätökset ja varaussopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä -tontinvarauskilpailun perusteella varata Kuhmon Puuelementti Oy:lle ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:lle tontit 33357/1, 33358/1, 33359/1 - 2, 33360/1 - 2 ja 33361/1 - 2. Tällä päätöksellä allekirjoitettiin 2.2.2011 tontinvaraussopimus ED 3629.

Varauksia on sittemmin jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §).

Kiinteistölautakunnan 15.10.2015 (460 §) antamalla päätöksellä varauspäätöstä on muutettu koskemaan vain tonttien 33357/1, 33358/1 ja 33359/1 - 2 varausaikojen jatkamista. Samalla päätöksellä varauksen-



saajille jätettiin epäsuora optio tonttien 33360/1 - 2 ja 33361/1 - 2 varaamiseksi, minkä täyttäminen harkitaan viimekädessä tarkoituksenmukaisuusarvioinnin perusteella. Edellä mainitun päätöksen perusteella allekirjoitettiin tontinvaraussopimuksen muutos ED 3880.

Varausehtoihin jätetystä optiosta

Kiinteistölautakunta on päättänyt 15.10.2015 (460 §), että kaupunki varaa mahdollisesti myöhemmin harkintansa mukaan ja harkitseminsa ehdoin tontit 33360/1 - 2 ja 33361/1 - 2 tai jonkin/jotkin edellä mainituista tonteista, mikäli tontin 33357/1 rakentaminen aloitetaan asetetussa määräajassa. Tällöin varauksensaajilla voidaan katsoa olevan resurssit varattavien tonttien toteuttamiseen kohtuullisessa ajassa ja varaus muuten katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Tontin 33357/1 rakentaminen aloitettiin varauspäätöksessä asetetussa määräajassa.

Rakennus-Sauma Komulainen Ky ja Kuhmon Puuelementti Oy ovat 18.12.2016 päivätyllä hakemuksellaan esittäneet muutosta tontinvaraussopimukseen. Hakemuksessa pyydetään tontinvaraussopimuksen muutoksessa 11.4.2016 optioksi määritettyjen tonttien 33360/1 - 2 sisällyttämistä tontinvaraussopimuksen muutokseen.

Ehdoksi muutokselle varauksensaajat esittävät tontin 33358/1 toteuttamisen aloitusta 30.6.2017 mennessä. Optiotonttien 33360/1 - 2 jälkeen varauksensaajat toteuttaisivat tontit 33359/1 - 2, joiden varausajan jatkoa on hakemuksen mukaisesti tässä päätöksessä esitetty.

Varauksensaajan kanssa pidettiin neuvottelu hakemukseen liittyen. Neuvotteluissa päädyttiin esittämään seuraavaa:

- tontit 33360/1 - 2 siirretään pois varauksen piiristä ja siirretään jatkuvaan hakuun
- tontit 33361/1 - 2 varataan varauksensaajalle. Aikaisemmin nämä tontit oli varattu toteutettaviksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra- tai omistusasuntotuotantona, eikä tähän tehdä nyt muutoksia.
- Ehdoksi varausajan jatkamiselle ja tonttien 33361/1 - 2 sisällyttämiselle varauksen piiriin esitetään asetettavaksi ehto tontin 33358/1 rakentamisen aloittamista 30.6.2017 mennessä sekä ehto rakennusluvan hakemiseksi tonteille 33361/1 - 2 vuoden 2017 aikana. Lisäksi toisella näistä tonteista tulee aloittaa rakennustyöt tämän vuoden aikana.
- Mikäli rakentamiselle ja rakennusluvan hakemiselle asetettuja määräaikoja ei noudateta, varausaikaa ei jatkossa enää pidennetä tonttien 33359/1 ja 2 osalta, vaan nämä tontit siirretään jatkuvaan hakuun.



## Vakuudesta

Esitetään, että Rakennus-Sauma Komulainen Ky ja Kuhmon Puuelementti Oy sitoutuvat jatkamaan 2.2.2011 allekirjoitetun varaussopimuksen tarkoittaman vakuuden (omavelkainen takaus) voimassaoloaikaa 31.12.2019 saakka tai luovuttamaan muun vastaavan tonttiosaston hyväksymän vakuuden. Muutoin vakuuden osalta esitetään noudatettaviksi tontinvaraussopimuksen ehtoja.

Nykyisen varaussopimuksen mukainen vakuus on voimassa 31.12.2018 saakka. Kun varausta nyt jatketaan 31.12.2017 saakka, myös vakuuden voimassaoloaikaa on tarpeen jatkaa vastaavasti.

Uudenmaan Rakennustekniikka Oy, Oy Timber Frame Ltd ja Presion Oy

## Aiemmat varauspäätökset ja varaussopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) varata nykyiset tontit 33354/1 - 6, 33355/1 ja 33356/1 - 5 Oy Timber Frame Ltd:lle ja jatkoi 2.5.2013 (219 §) tonttien varausaikaa.

Kaupunginhallitus päätti 26.5.2014 (624 §) tonttivarauksen uudelleen jakautumisesta ja tonttien varausajan jatkamisesta siten, että tontit 33354/3 - 6, 33355/1, 33356/2 - 5 ja puolet tontista 33356/1 varattiin Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle ja tontit 33354/1 - 2 ja puolet tontista 33356/1 varattiin yhteisesti Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle. Tällä päätöksellä allekirjoitettiin varauksensaajien yhteinen tontinvaraussopimus ED 3774.

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) jatkaa tonttien varausaikaa ja muuttaa varaussopimusta tonttien 33354/1 ja 33355/1 osalta siten, että niille tulee toteuttaa hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa. Tontinvaraussopimusta ei tältä osin ole vielä muutettu.

## Varauksensaajan muutos

Varauksensaajat ovat 18.11.2016 päivätyllä hakemuksellaan yhdessä hakeneet tontin 33356/1 osalta varauksen muutosta siten, että varauksensaajille yhteisesti varatun tontin varauksensaajaksi tulisi yksin Uudenmaan Rakennustekniikka Oy.

## Varausehtojen muutos

Tonteille 33356/1, 33355/1, 33354/1 ja 2 on haettava rakennusluvat 31.12.2017 mennessä.



Rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella tonteista 33356/1 ja 33355/1 vuoden 2017 aikana. Sama rakentamisen aloittamista koskeva ehto koskee tontteja 33354/1 ja 2.

#### Vakuudesta

Esitetään, että Uudenmaan Rakennustekniikka Oy sitoutuu antamaan lisävakuuden (omavelkainen takaus tai muu vastaava tonttiosaston hyväksymä vakuus) siltä osin, kun varauksen saaminen tonttiin 33356/1 sitä edellyttää. Muutoin vakuuden osalta esitetään noudatettaviksi 22.12.2014 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen ehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Ote ajantasa-asetuksesta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaajat

Kiinteistövirasto

Honkasuon projekti

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



## § 112

### Alueen vuokraaminen vesilautailukeskusta varten Munkkiniemestä

HEL 2016-000981 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valtuuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan \*\*\*\*\* perustettavan yhtiön lukuun (Drop Systems & Wakepark) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) puistoalueesta 30 P 100 (kiinteistötunnus 91-30-9903-100) sekä Munkkiniemen kylän (420) tilasta 1:1172 (kiinteistötunnus 91-420-1-1172) liitekartan (liite nro 1) mukaisen noin 1 500 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (Tarvonsalmi) vesiurheilukeskusta varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä määriteltävästä ajankohdasta ja on voimassa 31.12.2017 saakka.

Sopimuksen päättyttyä vuokralaisella on mahdollisuus vuokrata alue uudelleen, mikäli alue voidaan vuokranantajan mielestä vuokrata samanlaiseen käyttöön ja vuokralainen on suoriutunut kaikista sopimuksessa edellytetyistä velvoitteistaan.

2

Alueesta peritään 1 200 euron kuukausivuokraa toimintakuukausilta. Kuukausilta, jolloin toimintaa ei voida harjoittaa, peritään vuokraa 438 euroa kuukaudessa.

3

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09-310 2611\*) sekä 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.

4

Vuokralainen on velvollinen toiminnan suunnittelussa ja järjestämisessä kiinnittämään erityistä huomiota liikenteen ja pysäköinnin järjestämi-



seen sekä siihen, etteivät nämä aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristölle eikä alueen asukkaille.

5

Muutoin noudatetaan kiinteistöviraston tonttiosaston tavanomaisia tilapäisvuokrauksen sopimusehtoja sekä tarpeen mukaan lisättäviä erityisehtoja.

(S0130-153)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Mikko Aho, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 22980  
mikko.tapani.aho(a)hel.fi

**Liitteet**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Vuokra-aluekartta                    |
| 2 | Esite                                |
| 3 | Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto |

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset otteidensajat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

\*\*\*\*\* hakevat perustettavan yhtiön (Drop Systems & Wakepark) nimiin vuokralle noin 1 500 m<sup>2</sup>:n suuruista aluetta Munkkiniemen Tarvonsalmelta vesiurheilukeskusta varten. Keskus tarjoaisi valmistuessaan puitteet wake boarding -harrastukselle.



Hakija haluaa vuokrata alueen ensin yhdeksi toimintakaudeksi (vuoden 2017 loppuun saakka) ja tämän jälkeen, toiminnan osoittautuessa kannattavaksi, jatkaa vuokrausta pidemmälle.

Vuokraksi esitetään 1 200 euron suuruista kuukausivuokraa niiltä ennalta määriteltäviltä kuukausilta, jolloin toimintaa voidaan harjoittaa. Muulta ajalta perittäisiin 438 euroa kuukaudessa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

\*\*\*\*\* hakevat perustettavan yhtiön (Drop Systems & Wakepark) nimiin vuokralle noin 1 500 m<sup>2</sup>:n suuruista aluetta Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) puistoalueesta 30 P 100 (kiinteistötunnus 91-30-9903-100) sekä Munkkiniemen kylän (420) tilasta 1:1172 (kiinteistötunnus 91-420-1-1172).

Hakijan tarkoituksena on rakentaa esitteen kaltainen (liite nro 2) vesiurheilukeskus, joka toimii wake board -harrastajille suunnattuna harjoittelu- ja vapaa-ajanviettopaikkana. Hakijalla on lisäksi tarkoitus harjoittaa toiminnan ohessa pienimuotoista kahvilatoimintaa palvelemaan asiakkaita.

Hankkeen vastuuhenkilöt \*\*\*\*\* uskovat konseptinsa sopivan hyvin Tarvonsalmelle. Martyanov on kansainvälisesti menestynyt wake boarding -ammattilainen ja yrittäjä, jolla on laaja kokemus vastaavien puistojen perustamisesta ja operoinnista.

### Asukastilaisuus

Alueen asukkaat ovat esittäneet huolensa toiminnan mahdollisesti lisäämästä liikenteestä sekä mahdollisista melu- ja ympäristöhaitoista.

Munkkiniemessä järjestettiin 30.1.2017 kaupungin toimesta asukastilaisuus, jossa hankkeen taustahenkilöt \*\*\*\*\* esittelivät suunnitelmiaan alueen asukkaille. Tilaisuuden lopussa asukkailla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä sekä hakijalle että kaupungin edustajille. Kaupunkia tilaisuudessa edusti kaupunkisuunnitteluvirastosta alueen kaavoittaja sekä vuorovaikutussuunnittelija. Kiinteistövirastosta paikalla oli vuokrausta valmisteleva kiinteistöasiamies.

Asukkaiden esittämät huolenaiheet on huomioitu vuokrauksen valmistelussa, ja toiminta tulisi järjestää siten, ettei lähialueen asukkaille koituisi siitä kohtuutonta haittaa.

### Asemakaava- ja vuokra-alue tiedot



Vuokra-alue sijoittuu kahden asemakaavan alueelle. Ehdotettu vuokra-alue rakennelmineen sijoittuu pääosin voimassa olevan, 18.8.2005 vahvistetun asemakaavan nro 2994 alueelle. Lisäksi pieni osa vuokra-alueesta ulottuu 28.11.2011 vahvistetun asemakaavan nro 11925 alueelle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on ollut aktiivisesti mukana vuokrauksen valmistelussa eikä alueen kaavoittaja näe estettä vuokraukselle päätöksessä esitetyin ehdoin (liite nro 3).

#### Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Aluetta esitetään vuokrattavaksi 31.12.2017 saakka, jonka jälkeen vuokralaisella olisi mahdollisuus vuokrata alue uudelleen, mikäli alue voidaan vuokranantajan mielestä vuokrata uudelleen samanlaiseen käyttöön ja vuokralainen on suoriutunut kaikista sopimuksessa edellytetyistä velvoitteistaan eikä toiminnasta ole aiheutunut kohtuutonta haittaa alueen asukkaille.

Alueesta perittäisiin 1 200 euron suuruista kuukausivuokraa niiltä ennalta määriteltäviltä kuukausilta, jolloin toimintaa voidaan harjoittaa. Muulta ajalta perittäisiin 438 euroa kuukaudessa.

Toimintakuukausien osalta vuokrausperusteena käytetään kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön 21.3.2006 tekemän päätöksen (4 §) mukaista tilapäisvuokraustaksoitusta, joka Helsingin kaupungin 30. kaupunginosassa on alle 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruisella alueella 0,80 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

Ajalta, jolloin toimintaa ei voida harjoittaa, vuokrausperusteena käytetään alueen katumaan arvoa, joka on 70 euroa/m<sup>2</sup>. Vuokrana peritään 5 % vuodessa pääoma-arvosta laskettuna.

Hanke perustuu hakijoiden mukaan enemmän harrastusmahdollisuuksien parantamiseen kuin taloudellisen tuloksen tekemiseen. Toiminta rajoittunee kesäkuukausille ja kauden pituudesta ei ole takeita. On mahdollista, että hakija joutuu keskeyttämään toimintansa täysin jo syksyllä.

Esittelijän mielestä lyhyt vuokra-aika, vuokra-alueen sijainti ja laajuus sekä toiminnan luonne huomioon ottaen vuokratasoa voidaan pitää sopivana.

Muutoin noudatetaan kiinteistöviraston tonttiosaston tavanomaisia tilapäisvuokrausehtoja ja tarvittaessa lisättäviä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö



Sami Haapanen

Lisätiedot

Mikko Aho, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 22980  
mikko.tapani.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Esite
- 3 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Kaupungin sisäiset otteidensaa-  
jat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-  
takunta

Liite 1

Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 87



## § 113

### Osto-option sisällyttäminen tonttien maanvuokrasopimukseen (Viikki, tontit 36113/2, 3 ja 4)

HEL 2017-001849 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 499, Ristiretkeläistenkatu 19

## Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36113 asuntotontin nro 2 vuokrasopimukseen seuraavan osto-option ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/k-m<sup>2</sup> asemakaavaan nro 11250 ja tonttijakoon nro 12806 merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1913 mukaan korjattua kauppahintaa 573,90 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 4/2016 = 1913).

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

3



Tontille rakennettavat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytännössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

5

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ai-noastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36113 asuntotonttien nrot 3 ja 4 vuokrasopimukseen seuraavan osto-option ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen omistusasuntoasuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/k-m<sup>2</sup> asemakaavaan nro 11250 ja tonttijakoon nro 12806 merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.



Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1913 mukaan korjattua kauppahintaa 573,90 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 4/2016 = 1913).

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

3

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

4

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ai-noastaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: "Kiinteistölautakunta esittää, että osto-optiota ei sisällytetä Viikin tonttien (36113/2, 3 ja 4) maanvuokrasopimuksiin."

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta kortteli 36113

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-



09.03.2017

Kv/hallinto-osasto  
Kv/tonttiosasto

takunta  
Liite 1  
Liite 1  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tontti 36113/1 on varattu 16.12.2014 (502 §) jatkuvan tonttihaun perusteella e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2609845-6) vapaarahoitteisten vuokra- ja/tai omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tontista 36113/1 on tonttijaolla nro 12806 muodostettu tontit 36113/2, 3 ja 4. Kyseisten tonttien mukaiset alueet on vuokrattu e-House Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun lyhytaikaisesti 1.9.2016 - 31.8.2017 väliseksi ajaksi rakennusluvan hakemista varten.

Nyt esitetään osto-option sisällyttämistä tonteista 36113/2, 3 ja 4 tehtäviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006 (222 §) varata tontin 36113/1 luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien erityisen korkeatasoisten omistusasuntojen rakennuttamista varten.

Kaupunginvaltuusto päätti 31.1.2007 (27 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään asuntotuotantotoimistolle perustettujen tai perustettavien yhtiöiden lukuun mm. tontin 36113/1 vapaarahoitteista ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntotuotantoa varten päätöksessä vahvistettuun hintaan. Kauppa tuli tehdä viimeistään 31.12.2007 mennessä tai tämän jälkeen kiinteistölautakunnan erikseen päättämään ajankohtaan mennessä. Tontinluovutusta ei tapahtunut.

Kiinteistölautakunta päätti 22.1.2008 (49 §) jatkaa tontinluovutuskilpailuun varatun tontin 36113/1 varausaikaa 31.12.2008 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 9.4.2008 (102 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 36113/1 vapaarahoitteista ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa asuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäneille kiinteistölautakunnan päättämäl-



le ostajille päätöksessä vahvistettuun hintaan. Kiinteistölautakunta on hyväksynyt tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman 4.3.2008 (148 §) ja päättänyt, että kilpailu käynnistyy, kun kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto ovat oikeuttaneet kiinteistölautakunnan myymään kilpailussa mainitut tontit.

Tontista 36113/1 ei saatu tontinluovutuskilpailussa tarjouksia.

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata tontin 36113/1 luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja 31.12.2011 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (234 §), että tontti 36113/1 luovutetaan hintakilpailulla. Samalla lautakunta oikeutti kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään kilpailun sekä hyväksymään kilpailua koskevat myyntiesitteet. Tarjouskilpailu järjestettiin 16.6. - 30.8.2013. Kiinteistölautakunta päätti 14.11.2013 (583 §) hylätä tontista tehdyn ostotarjouksen (362 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja siirtää tontin luovutettavaksi jatkuvan tonttihaun kautta.

Yhteenvedon todettakoon, että tontista on järjestetty vuosien aikana useampia tarjouskilpailua eikä tontista ole käytyjen tarjouskilpailujen myötä saatu hyväksyttävissä olevaa tarjousta.

## Varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 16.10.2014 (502 §) varata jatkuvan tonttihaun perusteella tontin e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2609845-6) vapaarahoitteisten vuokra- ja/tai omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa sijoittamaan velvoiteautopaikat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n yhteispysäköintilaitoksiin sekä tekemään kaikki tätä varten tarvittavat sopimukset viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tontin ostamisesta.
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Varausesityksen perusteluissa todetaan, että tontti 36113/1 myydään käypään arvoon.

Kaupunginhallituksen päätös maanmyynnin periaatteista



Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §), että tontinvarausesitysten valmistelussa lähtökohtana pidetään, että sääntelemättömään asunto-tuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Lisäksi kaupunginhallitus on linjannut päätöksessään, että kiinteistötoimi neuvottelee nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

#### Tontin jakaminen ja tonttitiedot

Varauksensaajana on esittänyt kiinteistöviraston tonttiosastolle suunnitelman, jonka mukaisesti tontti jaetaan kolmeen osaan tonttijaolla ja jokaista osaa varten perustettaisiin oma yhtiönsä. Perusteluna tontin jakamiselle varauksensaaja on esittänyt, että tontin jakaminen edistäisi rakentamisen käynnistymistä sekä vaiheittaista toteuttamista. Tonttiosasto on pitänyt perusteluja perusteltuina ja antanut suostumuksensa tontin 36113/1 jakamiselle.

Tontista 36113/1 on muodostettu 15.8.2016 tonttijaolla nro 12806 tontit 2, 3 ja 4. Tontit 2, 3 ja 4 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.

#### Hakemus osto-optiosta

Varauksensaaja on esittänyt kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa pyyntönsä siitä, että tontista 36113/1 muodostettavien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sisällytettäisiin osto-optio. Varauksensaaja on esittänyt, että hankkeen käynnistämisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että tontista 36113/1 muodostettavien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sisällytettäisiin osto-optiota koskeva ehto, sillä muodostetun tontin 36113/2 investorina toimiva taho on ilmaissut tahtonsa ko. tontin ostoon osto-optiolla, jolla puolestaan on merkittävä vaikutus rakentamisen käynnistymiseen.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 16.6.2016 (197-199 §) vuokrata tontista 36113/1 muodostettavat määräalat e-House Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun rakennusluvan hakemista varten 1.9.2016 - 31.8.2017 väliseksi ajaksi.

Tontteja 36113/2, 3 ja 4 ei ole vielä vuokrattu pitkäaikaisesti.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen Viikinmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontti 36113/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialue-



seen (A). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100 k-m<sup>2</sup>.

Mainitun asemakaavan mukaan saa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.1.2015 (33 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin (A) 36113/1 tai sen sijaan tulevat tontit kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa. Valtuuston päätöksessä ei käsitelty vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

## Tonttien arvioidut myyntihinnat

Tontin 36113/2 arvioitu myyntihinta on tällä hetkellä noin 962 000 euroa. Tontin 36113/3 arvioitu myyntihinta on tällä hetkellä 703 000 euroa, kuten myös tontin 36113/4 arvioitu myyntihinta.

## Esittelijän kannanotto

Esitetyn osto-optioehdon sisällyttäminen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin edesauttaa pitkään rakentamatta olleiden tonttien rakentamisen käynnistymistä ja noudattaa kaupunginhallituksen linjaa luovuttaa vapaarahoitteiseen tuotantoon varattavat tontit ensisijaisesti myymällä.

Kiinteistöviraston tonttiosaston on hankkinut ulkopuolisen asiantuntijan näkemyksen tonttien rakennusoikeuksien käyvistä markkina-arvoista. 25.1.2017 päivätyn arviokirjan mukaan esitettävät osto-optiohinnat ovat käyvän hinnan mukaisia esityksen mukaisin oletusarvoin.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

1

Ote ajantasaisesta asemakaavasta kortteli 36113



---

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kv/hallinto-osasto

Kv/tonttiosasto

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 89



**§ 114**

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitellun asuntotontin (AK) varaamisesta Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy:lle (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, tontti 43081/2)**

HEL 2017-000704 T 10 01 01 00

Linnanrakentajantie 6 ja 8

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy PJV:lle (Y-tunnus 0120987-7) / NREP Finland WH 4 Oy:lle (y-tunnus: 2338819-1) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin

1

Varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

2

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

3

Varauksensaajan tulee hyväksyttää tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani / yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

4



Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin alueella on voimassa Helsingin kaupungin ja Elisa Oyj:n välillä maanvuokrasopimus koskien tonttia 43057/7. Sopimus päättyy 31.12.2020.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen voidaan aloittaa vasta, kun edellä mainittu sopimus on päättynyt ja vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät velvoitteensa. Varausalueen toteuttaminen voidaan mahdollisesti aloittaa osittain jo tätä aiemmin vuokrasopimusta päättämättä, mikäli se ei estä Elisa Oyj:n vuokrasopimuksen mukaista käyttöä.

Varausalueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, myös mainitun Elisa Oyj:n vuokra-alueen osalta, voidaan kuitenkin aloittaa aiemmin siinä tapauksessa, että varauksensaaja sopii Elisa Oyj:n kanssa sen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja sen mahdollisesta kompensoinnista.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 lainvoimaistumista.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle syntyvistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaavaa koskeva päätöksenteko viivästyy tai kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy tai kaavaan tulee muutoksia kaupungin päätöksenteossa tai muutoksenhaun johdosta.

6

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen toteutuksessa noudattamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostukseen sisältyviä korttelikortteja.

7

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800



katarina.nordberg(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Varauksensaajat

Tonttiosasto

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Lautakunnalle ehdotetaan esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle Herttoniemen yritysalueelle asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 varaamisesta asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Kaavaehdotuksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettava tontti sijaitsee voimassaolevan kaavan mukaisilla teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tonteilla 43057/7 ja 8.

Tontit 7 ja 8 on vuokrattu määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tontti 8 kattaa pääosan suunnitellusta, varattavaksi esitetyistä tontista. Tontin teollisuus- ja varastotarkoituksiin laadittu maanvuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy 31.12.2036. Jotta asuntotontin rakentuminen ennen sopimuksen päättymistä (31.12.2036) olisi mahdollista, suunniteltu tontti esitetään varattavaksi tontin 8 vuokralaiselle Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus



Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy pyytää 14.12.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontit 43057/8 ja 7 (suunniteltu asuntotontti, AK, 43081/2) asuinkiinteistökehityshanketta varten.

#### Nykytilanne

Suunniteltu asuntotontti 43081/2 on voimassaolevan kaavan mukaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Suunniteltu tontti käsittää nykyiset tontit 43057/7 ja 8.

Tontti 7 on vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Elisa Oyj:lle. Vuokraoikeustodistukseen merkitty vuokralainen on edelleen Elisa Networks Oy (Y-tunnus 1713192-0), joka on sulautunut Elisa Oyj:hin 30.4.2004. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2020.

Tontti 8 on puolestaan vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy PJV:lle. Sopimus on voimassa 31.12.2036 asti.

NREP Finland WH 4 Oy omistaa Kiinteistö Oy PJV:n kaikki osakkeet. Tämän vuoksi varausta esitetään yhdessä Kiinteistö Oy PJV:n ja NREP Finland WH 4 Oy nimiin.

Voimassaolevat vuokra-alueet ilmenevät liitteestä 1.

#### Asemakaavatiedot

Varattavaksi esitettävä alue on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 (Puusepänkadun korttelit) mukainen suunniteltu asuinkerrostalon (AK) tontti 43081/2. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen 28.6.2016. Kaava ei ole vielä edennyt kaupunginvaltuutuksen / kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Siten kaavaa ei ole vielä hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Varaukseen sisällytetään tämän vuoksi kaupungin vastuunrajausta koskevat ehdot.

Tontille on kaavaehdotuksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta 17 400 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi varausalueella sijaitsee kaavaehdotuksessa suojeltavaksi osoitettu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr-2), joka käsittää 3 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta on siten 21 000 k-m<sup>2</sup>.

Monikäyttötiloihin voidaan rakentaa liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja.

Sijaintikartta ja ote asemakaavaehdotuksesta ovat liitteenä 1.

#### Varauksensaaja



Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontit kuulutetaan haettavaksi yleisellä varauskierroksella tai kaupunginhallituksen päätökseen perustuvissa kilpailumenettelyissä.

Tästä poikkeuksena tontteja on voitu varata myös yleisen varauskierroksen tai kilpailujen ulkopuolella, mikäli tälle on painavat perusteet.

Suunnitellun tontin 43081/2 varaaminen Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy:lle on perusteltua sen vuoksi, että Kiinteistö Oy PJV:llä on tontilla voimassa oleva maanvuokrasopimus, joka päättyy vasta 31.12.2036.

Jotta asuntotontti 43081/2 voitaisiin luovuttaa yleisen varauskierroksen yhteydessä tätä ajankohtaa ennen, tulisi maanvuokrasopimuksen päättämistä ja siitä maksettavasta korvauksesta sopia vuokralaisen kanssa.

Suunniteltu tontti 43081/2 sijaitsee keskeisellä paikalla ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Sen rakentumisen edistäminen ja tämän vuoksi tontin varaaminen sen nykyiselle vuokralaiselle / vuokralaisen osakkeenomistajalle on perusteltua.

#### Rahoitus- ja hallintamuoto ja keskipinta-ala

Tontti esitetään varattavaksi seuraavin rahoitus- ja hallintamuodoin:

- noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- noin 20 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisasuin-kerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 %.
- noin 20 % tulee toteuttaa välimuodon tuotantona.

Välimuodon tuotannoksi luetaan kaikki kaupunginvaltuuston hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman tarkoittamat välimuodon tuotannon mallit.

Varattavaksi esitettävä alue on osa laajempaa kaavamuutosaluetta, joka käsittää myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Tämän vuoksi alueelle toteutettavien asuinrakennusten huoneistotyyppijakamaa ohjataan kaavaehdotukseen sisällytetyllä keskipinta-alavaatimuksella. Sen mukaan asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuo-



netta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

#### Varausaika

Varausajaksi esitetään noin neljää vuotta. Varausaika päättyisi 31.12.2020. Esitetty varausaika on normaalia huomattavasti pidempi sen vuoksi, että varausaluetta koskeva Elisa Oyj:n maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti eikä varauksensaajalla siten ole välttämättä mahdollisuutta ryhtyä tontin toteutukseen tätä ennen.

#### Tontin toteutusaikataulu

Elisa Oyj:n maanvuokrasopimuksen vuoksi varaukseen esitetään sisällytettävän ehdot siitä, että varauksensaaja on velvollinen sopimaan mainitun sopimuksen päättämisestä ennenaikaisesti, mikäli varausalueen toteuttaminen olisi tarkoitus aloittaa ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Varausalueen toteuttaminen muilta kuin Elisan vuokra-alueen osalta voidaan mahdollisesti aloittaa aikaisemminkin.

#### Yhteistyökumppanin valinta

Varauksensaajan yhteistyökumppanit tulee hyväksyttää tonttiosastolla.

#### Muut varausehdot

Muutoin noudatetaan vakiintuneita varausehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Varauksensaajat

#### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.03.2017

To/9

Tonttiosasto

Liite 1  
Liite 2  
Liite 1  
Liite 2

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 49



## § 115

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin (YOS, 2 850 k-m<sup>2</sup>) maanvuokrasopimuksen päättäminen (Kaarela, Malminkartano, tontti 33221/1)

HEL 2017-002376 T 10 01 01 02

Piianpolku 3 - 5

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33221 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-33-221-1, pinta-ala 2 850 m<sup>2</sup>, os. Piianpolku 3 - 5) maanvuokrasopimuksen (nro 10890) päättymään 15.3.2017.

(L2133-3)

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Ote ajantasa-asetuksesta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

Ote  
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

## Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Malminkartanossa sijaitseva opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti 33221/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) monitoimitaloa varten määräaikaista maanvuokrasopimuksella 31.12.2040 saakka.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen investointiohjelmassa on tehty varaus uudisrakennushankkeena ko. tontille rakennettavaa päiväkotia ja nuorisotiloja varten.

Kiinteistölautakunnalle esitetään Hekan maanvuokrasopimuksen päättämistä 15.3.2017. Maanvuokrasopimuksen päättäminen on tullut vireille vuokralaisen hakemuksesta.

## Esittelijän perustelut

### Maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 3.1.1978 (37 §) vuokrata Kiinteistö-oy Pehloorintie 2:lle 33. kaupunginosan (Malminkartano) korttelin 33221 tontin 1 korttelikoulun, koululaisten päiväkodin, lasten päiväkodin sekä nuorisokerhotiloja käsittävää monitoimitalorakennusta varten ajaksi 1.1.1978 - 31.12.2040. Maanvuokrasopimus (sopimusnumero 10890) on allekirjoitettu 10.2.1978.

Maanvuokraoikeus rakennuksineen on vuonna 2001 siirtynyt Malminkartanon Kiinteistöt Oy:lle, joka on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 17.6.1980 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 8223 mukaan tontti 33221/1 kuuluu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YOS). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 850 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.4.1977, sen osoite on Piiapolku 3 - 5 ja pinta-ala 8 070 m<sup>2</sup>.

Ote ajantasa-asetuksesta on päätösehdotuksen liitteenä 2.

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja kiinteistöviraston tilakeskuksen suunnitelmat

Helsingin kaupungin asunnot Oy on 23.2.2017 päivätyllä hakemuksellaan pyytänyt maanvuokraoikeutensa päättymistä mahdollisimman no-



pealla aikataululla. Vuokrasopimuksen päättämistä koskeva hakemus on päätösehdotuksen liitteenä 1.

Vuokra-alueella sijaitsee huonokuntoinen rakennus, jossa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksella on vuokratiloja. Vanhan rakennuksen tilalle tilakeskus haluaa rakennuttaa uuden päiväkodin ja nuorisotilan.

Maanvuokrasopimuksessa ei ole asetettu erityisehtoja sopimuksen päättämiseksi.

Edellä esitetyn perusteella ehdotetaan, että maanvuokrasopimus nro 10890 päätettäisiin 15.3.2017.

## Maaperä

Vuokralaisen antaman selvityksen mukaan ei ole syytä epäillä, että vuokra-alueella olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2



## § 116

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45136/1 ja määräala tontista 45136/3)

HEL 2017-002275 T 10 01 01 02

Myllymatkantie 5, 6

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1 ja 3 (kiinteistötunnus 91-45-136-1, määräala kiinteistöstä 91-45-136-3, pinta-ala 11 756 m<sup>2</sup>, os. Myllymatkantie 5 ja 6) maanvuokrasopimuksen (nro 8294) vuokra-aikaa 31.12.2046 saakka jäljempänä olevin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Vuokranantajalla on oikeus 1.1.2026 alkaen määritellä, tai tarvittaessa määrätä, mainitun vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan (31.12.2025 päättyvien) tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Edellä mainittu vuokran korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

2

Vuokra-alue on viimeistään 1.1.2026 alkaen asemakaavan muutoksen nro 12328 mukainen tontti 45136/3. Mikäli vuokra-aluetta tätä ennen muutetaan em. tavalla (tontti 4 luovutetaan kaupungille) sovelletaan tuolloin voimassa olevia täydennysrakentamiskorvausta koskevia periaatteita.

(A1145-91)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800



katarina.nordberg(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Hakemus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vartiokylässä sijaitseva asuinkerrostalotontti 45136/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) asuntotarkoituksiin 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseva Hekan omistama vuokratalo on tarkoitus peruskorjata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

Kiinteistölautakunnalle esitetään nykyisen vuokra-alueen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamista 31.12.2046 saakka siten, että vuokra-alueen maanvuokraa tarkistetaan alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä 1.1.2026 alkaen.

## Esittelijän perustelut

Maanvuokrasopimus



Kiinteistölautakunta päätti 6.9.1965 (1389 §) vuokrata Kiinteistö Oy Myllymatkantie 6 -nimiselle yhtiölle 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1 ajaksi 1.9.1965 - 31.12.2025.

Maanvuokrasopimus Kaupungin ja Kiinteistö Oy Myllymatkantie 6:n välillä (sopimusnumero 8294) on allekirjoitettu 16.10.1965.

Vuokraoikeus rakennuksineen on vuonna 1992 siirtynyt Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle, joka on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 1.10.1962 vahvistaman, mutta nykyään kumotun ensimmäisen asema-kaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5205 mukaan tontti 45136/1 kuului asutokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus oli 6 521 k-m<sup>2</sup>. Tontti merkittiin kiinteistörekisteriin 7.5.1963 sen pinta-alan ollessa 11 756 m<sup>2</sup> ja osoitteen Myllymatkantie 6.

Alueella on voimassa 9.12.2015 vahvistettu ja 22.1.2016 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12328. Siinä nykyinen vuokra-alue eli tontti 1 on jaettu ohjeellisiksi kaavatonteiksi 45136/3 ja 4 (ks. liite 2). Tontteja koskee 6.6.2016 voimaan tullut tonttijako ja tonttijaon muutos nro 12768.

Vuokra-alue, jonka maanvuokrasopimusta tässä jatketaan, osuu suurimmaksi osaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin 3 alueelle. Tontti 3 on merkitty rekisteriin 18.10.2016. Sen pinta-ala on 9 508 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 6 500 k-m<sup>2</sup> ja osoite Myllymatkantie 6. Tonttia 4 ei ole vielä merkitty rekisteriin. Sen tonttijaon mukainen pinta-ala on noin 5 459 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 800 k-m<sup>2</sup> ja osoite Myllymatkantie 5.

Ote asemakaavakartasta on liitteenä 2.

#### Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tarkoituksena on peruskorjata vuokra-alueella sijaitseva vuokratalo ARA:n hyväksymällä perusparannus-korkotukilainalla. Peruskorjaus on jo aloitettu.

Ara on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden 31.5.2016 vuokra-asuntojen perusparantamistarkoitukseen.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilai-



na voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta, myönteisen korkotukilainapäätöksen edellytykseksi. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2046 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

#### Vuokrasopimuksen jatkaminen

Kiinteistölautakunta päättää johtosäännön mukaan tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Vuokralaisen hakemuksessa vuokra-aikaan on haettu pidennystä 31.12.2046 asti.

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että vuokra-alueen vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2046 saakka, jolloin se mahdollistaisi maanvuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena. Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta annama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mikäli jo ennen 31.12.2025 muutetaan vuokra-aluetta vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia 45136/3 ja samalla luovutetaan kaavatontti 4 kaupungin hallintaan, tonttiin 1 kohdistuvat kiinnitykset kohdistetaan tonttiin 3 ja vuokraa tarkistettaisiin vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Edellä mainittu vuokran korotus tulee tehdä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuullisen hintatasoon.

Esitetty menettely mahdollistaa jo tässä vaiheessa valtion rahoituksen käyttämisen kiinteistön peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat kiinteistön tontinvuokran tarkistamisen ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratulojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennus-ehdon muuttamista koskeneen päätöksen



(28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.

Edelleen todettakoon että kiinteistölautakunta päätti 7.4.2016 (147 §) noudattaa vastaavaa menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle vuokratun asuntotontin 17017/1 (Pasila, Junailijankuja 5) osalta ja 3.9.2015 (377 §) Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 29164/1, 29165/1 ja 29167/2 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

#### Vuokra-alueen muuttaminen lähitulevaisuudessa

Vuokra-alue supistuu viimeistään 1.1.2026 alkaen uuden, voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi tontiksi 45136/3. Tällöin vuokrataan myös nykyiseen sopimukseen kuulumattomat alueet, jotka kuuluvat tonttiin 45136/3.

Mikäli vuokra-aluetta pienennetään ennen sopimuksen uusimista, sovellettavaksi tulevat silloisena ajankohtana voimassa olevat täydennysrakentamiskorvausta koskevat periaatteet.

#### Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet



09.03.2017

To/11

**Ote**

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-  
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



**§ 117**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta  
(nro 12410)**

HEL 2015-004954 T 10 03 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta nro 12410 seuraavan lausunnon:

**Yleistä**

Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueelle on suunnitteilla alueen ominaispiirteitä; luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödyntäviä kerrostalokortteleita. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on yhteensä 89 650 k-m<sup>2</sup>, josta 750 k-m<sup>2</sup> on liiketiloja ja 88 900 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Asuntoja on suunnitteilla noin 2 000 asukkaalle.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,9 hehtaaria. Helsingin kaupunki omistaa kaavoitettavan maa-alueen kokonaisuudessaan. Kaava-alueella ei siten ole tarvetta maankäyttösopimusten tekemiselle.

Kortteleiden piha-alueet, ohjeellinen tonttijako ym.

Kortteleissa 49337 - 49339 piha-alueet on osoitettu merkinnällä ah-pih, joka tarkoittaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta. Kiinteistölautakunta pitää tätä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna, sillä järjestely mahdollistaa sen, että korttelin sisällä ohjeellisia tontinrajoja voidaan joustavasti muuttaa myös myöhemmin siten, että rakennusten rakenteet pysyvät omilla tonteillaan, mikä osaltaan vähentää tonttien välisiä rasitejärjestelyitä.

Kortteleiden 49340 - 49341 piha-alueet on ilmeisesti myös tarkoitus toteuttaa ja käyttää tontinrajoista riippumatta yhteisinä kuten kortteleissa 49337 - 49339, jolloin olisi tarkoituksenmukaista osoittaa tämä ah-pih -merkinnällä myös näillä tonteilla. Ainakin kortteli 49340 voisi olla tarkoituksenmukaisesti jettavissa useammaksi tontiksi (kaavassa vain yksi ohjeellinen tontti), jolloin korttelin piha-alueen yhteinen toteutus ja käyttö tulisi ohjatuksi ah-pih -merkinnällä. Kortteli 49341 toiminee lähtökohteisesti yksittäisenä tonttina, mutta ah-pih merkinnästä ei toisaalta olisi haittaakaan siltä varalta, että kortteli tulisi jaetuksi useammaksi tontiksi.

Kiinteistölautakunta pyytää lisäksi kiinnittämään huomiota korttelin 49340 ajojärjestelyihin. Tontille on osoitettu kaksi suurempaa rakennus-alaa, kooltaan 2 000 k-m<sup>2</sup> ja 2 800 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi neljä 900 k-m<sup>2</sup> suu-



ruista rakennusala. Kaavaehdotuksessa tontille (kortteliin) ajo on merkitty vain yhdestä kohdasta, mikä aiheuttaa tontilla helposti ympäriajoa. Olisi tarkoituksenmukaisinta ja ajosta aiheutuvien haittojen välttämiseksi perusteltua, että ajo tontille olisi mahdollista myös muualtakin. Tämä helpottaisi myös korttelin jakamista useammaksi tontiksi, jolloin ajoa ei tarvitsisi järjestää rasitteina toisen tontin kautta tai ainakaan kaikilta osin.

#### Viherkerroin

Kaavaehdotuksen mukaan ”tonttien jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin tai tontin viherkehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa”.

Kiinteistölautakunta pyytää huomioimaan kaavamääräyksen tarkennuksessa, että sen tulee olla hankkeen suunnittelun näkökulmasta ennakkoitava ja lupakäsittelyn ja -tulkinnan näkökulmasta yksiselitteinen ja yhdenvertaisen kohtelun mahdollistava. Kaava-asiakirjaan (kaavakarttaan / kaavamääräyksiin) on sisällytettävä riittävän yksityiskohtainen ja yksiselitteinen muotoilu viherkertoimen määritelmästä ja tavoitetasosta, jotta sen sitovuus tarkoitettuun muodossa turvataan lupakäsittelyssä.

#### Autopaikkojen vähennysoikeus valtion tukemissa vuokra-asuntokohteissa

Kaavaehdotukseen sisältyvän autopaikkojen vähentämistä koskevan kaavamääräyksen mukaan ”jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikamääräystä kuin omistusasunnoissa” tulisi muuttaa sellaiseen muotoon, että se koskee valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Vertailu omistusasuntoihin on myös harhaanjohtava, sillä ko. tuotantomuodon vähennysoikeus on suhteessa kaikkeen muuhun tuotantoon, mukaan lukien esim. asumisoikeustuotantoon.

#### Kortteleihin 49332 - 49336 osoitetut kummut

Kortteleihin 49332 - 49336 on osoitettu rajaukseltaan likimääräinen puu ja pensain istutettava kumpu. Kummut sijaitsevat maanalaisten pysäköintitilojen päällä ja ovat siten niin sanottua kansipihaa. Kiinteistölautakunta pyytää tutkimaan, ettei kummun istuttamiseen liittyvillä velvoitteilla vaaranneta rakennettavan pysäköintilaitoksen turvallisuutta tai aiheuteta ylimääräisiä tarpeettomia korjaustarpeita.

#### Tonttityyppi

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaluonnoksiin aiemmin sisältyneiden pientalokortteleiden muuttaminen kerrostalokortteleiksi on



tervetullut ja perusteltu muutos. Pientalotonttien kysyntä Helsingissä on viime vuosina ollut vähäistä ja rakentamiskelpoisia tontteja on edelleen luovuttamatta. Kruunuvuorenrantaan on ennestään kaavoitettu pientalotontteja (AO) Kaitalahden alueelle, ja kyseisiä tontteja on edelleen luovuttamatta. Kaitalahdessa pientalotontit myös nojautuvat alueelle aiemmin rakennettuun pientalokantaan. Kiinteistölautakunta pitää myös hyvänä ratkaisuna sitä, että rakentamiselle osoitettavat korttelit käytetään mahdollisimman tehokkaasti, mitä tavoitetta pientalorakentamisella ei saavuteta. Kerrostalotuotannolla vastataan myös parhaiten kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotus
- 2 Kslk 24.1.2017, 18 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Tonttiosasto

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Asemakaavaehdotus
- 2 Kslk 24.1.2017, 18 §

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Tonttiosasto



**§ 118**

**Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) perustettavan yhtiön lukuun sekä varauksen jatko (tontti 45199/2, Vartiokylä, Roihupelto)**

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Tulppatie 2

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata liitekartan 1 mukaisen noin 4 666 m<sup>2</sup>:n määräalan "A" Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontista 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>, osoite Tulppatie 2) Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) perustettavan yhtiön lukuun (tuleva y-tunnus 2819244-6) liikerakennusta varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 1.4.2017 - 31.12.2045.

Perusvuosivuokra on 6 950 euroa. Perittävä vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 133 023 euroa. Vuokra perustuu toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Ensimmäisen kerroksen osalta vuokra perustuu rakennusoikeuteen 3 446 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 23,00 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Toisen kerroksen osalta vuokra perustuu rakennusoikeuteen 3 229 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100).

Mikäli hankkeelle ei saada poikkeamislupaa päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi ensimmäiseen kerrokseen, vuokra perustuu yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) koko käytetyn rakennusoikeuden osalta.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 2 mukaisia maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

3

Määräalasta toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus merkitään päättyväksi 31.3.2017.

(L1145-60)

B



Kiinteistölautakunta päätti jatkaa noin 2 070 m<sup>2</sup>:n määräalan "C" varasta 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontista 2 (os. Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>) Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tilaa vievää liikekeskushanketta varten 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

(L1145-54)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Kartta                            |
| 2 | Maanvuokrasopimusluonnos Tontti A |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 1  
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Broman Group Oy:lle esitetään vuokrattavaksi osto-optiolla Roihupellon teollisuusalueelta päätöskohdan A mukainen määräala tontista 45199/2 liikerakennusta varten. Rakennukseen sijoittuisi päivittäistavarakauppa ja HopLop-liikuntaseikkailupuisto. Lisäksi lautakunnalle esitetään varauksen jatkamista päätöskohdan B mukaisen tontin eteläosassa sijaitsevan määräalan osalta.



## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Broman Group Oy on hakenut päätöskohdan A mukaisen määräalan (edellä ja jäljempänä myös "A") pitkäaikaista vuokrausta perustettavalle yhtiölle (Kiinteistö Oy Helsingin Tulppatie 2) ja varauksen jatkoa päätöskohdan B mukaiselle tontin 45199/2 eteläosassa sijaitsevalle määräalalle (edellä ja jäljempänä myös "C").

### Aikaisemmat päätökset

Vuokra-alue on ollut varattuna vuokralaiselle 31.12.2015 asti kaupunginhallituksen päätöksellä 16.6.2014 § 723. Kiinteistölautakunta on 26.11.2015 jatkanut varausta 31.12.2016 saakka.

Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 30.12.2016 (§ 337) vuokrata määräalan "A" Broman Group Oy:lle maanrakennus- ja paalutustöiden aloittamista varten toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myyntiperusteista 20.1.2016 (§ 13).

### Hankkeen kuvaus

Tontista 45199/2 esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 4 666 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala "A" liikerannusta varten. Tuleva rakennus on kerrosalaltaan 6 675 k-m<sup>2</sup> ja siihen sijoittuisi päivittäistavarakauppa ja HopLop-liikuntaseikkailupuisto. Rakennukseen tulee maanalainen pysäköintihalli noin 84 autolle. Maanrakennustyöt on jo käynnissä erillisellä lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseva pysäköintialue toimii korttelin yhteisenä asiakaspysäköintialueena erikseen sovittavalla tavalla.

Broman Group Oy on perustamassa Kiinteistö Oy Helsingin Tulppatie 2:n.

### Varauksen jatko

Loppuosa tontista 45199/2 (Määräala "C", noin 2 070 m<sup>2</sup>) on varattuna Broman Group Oy:lle 31.12.2016 saakka. Varausta esitetään jatkettavan vuodella. Alue rajautuu hyväksytyssä yleiskaavassa lähikeskustalueeseen (C3). Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii Roihupellon alueesta uuden yleiskaavan mukaisen kokonaissuunnitelman, joka on lähtökohdana tontin jatkosuunnittelulle.

### Asemakaava- ja tonttitiedot



Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11682, joka on tullut voimaan 23.5.2008. Tontinkaavamerkintä on KL, liikerakennusten korttelialue. Tontin 45199/2 rakennusoikeus on 20 000 k-m<sup>2</sup>, josta toteutetaan nyt 6 675 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksistä tarvitaan poikkeuslupa päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi.

Kopio asemakaavasta nro 11682 on liitteenä 3.

#### Vuokra

Tontin vuokra- ja myyntihinnan määrittämisessä on käytetty apuna ulkopuolista asiantuntijaa. Päivittäistavarakaupan osalta maanvuokra vastaa viime aikoina tehtyjä vastaavia vuokrauksia. Maanalainen pysäköinti on huomioitu hieman vuokratasoa alentavana tekijänä. Toisen kerroksen rakennusoikeus on määritetty myyntiperusteiden mukaisesti.

Vuokra-aika on 1.4.2017 - 31.12.2045.

Perusvuosivuokra on 6 950 euroa. Perittävä vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 133 023 euroa. Vuokra perustuu toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Ensimmäisen kerroksen osalta vuokra perustuu rakennusoikeuteen 3 446 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 23,00 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), joka vastaa nykyhintatasoa 440 e/k-m<sup>2</sup> (ind.1914). Toisen kerroksen osalta vuokra perustuu rakennusoikeuteen 3 229 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), joka vastaa nykyhintatasoa 354 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 1914).

Mikäli hankkeelle ei saada poikkeamislupaa päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi ensimmäiseen kerrokseen, vuokra perustuu yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) koko käytetyn rakennusoikeuden osalta.

#### Osto-optio

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille on rakennettu 6 675 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus. Kauppahinta on valtuuston päättämistä myyntiperusteista poiketen korkeampi, mitä perustellaan päivittäistavarakaupan paremmalla maksukyvyllä.

Kauppahinta on ensimmäisen kerroksen 3 556 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden osalta 23 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100, nykyhintatasossa noin 440 e/k-m<sup>2</sup>). Toisen kerroksen osalta kauppahinta perustuu rakennusoikeuteen 3 229 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100, nykyhintatasossa noin 354 e/k-m<sup>2</sup>). Yksikköhinnat kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään ensimmäisen kerroksen osalta 440 e/k-m<sup>2</sup> ja toisen 354 e/k-m<sup>2</sup>.



Mikäli hankkeelle ei saada poikkeamislupaa päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi ensimmäiseen kerrokseen, myyntihinta perustuu yksikköhintaan 18,50 e/k-m<sup>2</sup> (ind.100) koko käytetyn rakennusoikeuden osalta.

Kauppahinta on voimassa 31.12.2021 saakka, jonka jälkeen tontti on ostettavissa markkina-arvolla.

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta tai myöhemmältä luovutussensaajalta lisäkauppahintaa, jos tämä saa hyväkseen kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan, jonka johdosta tontin markkina-arvo nousee kauppahinnan määräytymisen perusteena olleeseen käyttötarkoitukseen/käyttötarkoituksiin ja rakennusoikeuteen/rakennusoikeuksiin verrattuna. Lisäedellytyksenä on, että tämä on hakenut edellä sanottua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai vastaavaa 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, vaikka päätös asiaa annettaisiin vasta tämän jälkeen.

#### Yhteisväestönsuoja ja sen korvaus

Roihupellon teollisuusalueella ei sallita talokohtaisia väestönsuojia, vaan väestönsuojapaikat ostetaan Roihupellon kalliosuojasta.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.4.1988 (asia nro 18) oikeuttaa kiinteistölautakunta määräämään Roihupellon yhteisväestönsuojan kerääntymisalueen teollisuus- ja varastorakennustonteilta väestönsuojakorvaukset tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan pitäen perusteena rakennuskustannusindeksi 1980=100 kesäkuun 1987 pistelukua 157,5 vastaavaa 100 markan kerrosneliömetrihintaa, jota hintaa lautakunta voi määritessään väestönsuojakorvausta korottaa tai alentaa siinä suhteessa kuin rakennuskustannusindeksi 1980=100 silloin tiedossa oleva viimeinen pisteluku on verrattuna pistelukuun 157,5.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti, että yhteisväestönsuojakorvaus tulee suorittaa joko ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä tai viitenä vuosittaisena tasaeränä siten, että ensimmäinen erä maksetaan ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä ja seuraavat erät kukin vuotuisen vuokranmaksun yhteydessä. Maksamattomille korvauserille lasketaan 5 %:n vuotuinen korko ensimmäisen erän erääntymisestä lukien.

Esittelijän mielestä väestönsuojakorvaus voitaisiin määritellä 678 k-m<sup>2</sup>:n mukaan, koska saman vuokralaisen Tulppatie 6/Putkitie 3:n (tontti 45199/3) hanke on maksanut aikoinaan väestönsuojakorvausta 12868 k-m<sup>2</sup>:n osalta ja tontille 45199/3 on toteutettu vain 6871 k-m<sup>2</sup>:n suurinen rakennus (12868-6871-6675=678).

Yhteisväestönsuojakorvaus määräytyy em. päätöksen perusteella käyttäen rakennuskustannusindeksi pistelukua 305,53 (joulukuu 2016) ja



yksikköhintaa 16,82 e/k-m<sup>2</sup> (ind.157,5), jolloin korvaukseksi tulee 22 122 euroa. Hakija pyytää, että se saisi suorittaa em. korvauksen yhdessä erässä ja korvaus määriteltäisiin vain nyt rakennettavan kerrosalan mukaan.

Mikäli tontin rakennettu kerrosala ylittää 6 675 k-m<sup>2</sup>, kaupungilla on oikeus periä ylityksen osalta lisäväestönsuojakorvaus.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Kartta                            |
| 2 | Maanvuokrasopimusluonnos Tontti A |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Kv

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 1  
Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 30.12.2016 § 337

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 26.09.2016 § 247

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 29.07.2015 § 183



---

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 28.07.2015 § 181

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 13.03.2015 § 57

Kaupunginvaltuusto 20.01.2016 § 13

Kaupunginhallitus 07.12.2015 § 1172

Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 561



## § 119

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämisestä Roihuvuoren, Mellunmäen, Kivikon ja Laajasalon asunto- ja autopaikkatonteille

HEL 2017-002543 T 10 01 01 02

#### Esitys

##### A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12286 mukaiset ohjeelliset asuntotontit 43086/1 (AK), 43215/7 (AK), 43215/8 (AR) ja 43215/9 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

##### 1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.

##### 2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

##### 3

Asuntotonttien (asuintilojen) 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).

##### 4

Tontille 43215/9 asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantsoon, kellariin, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. rakennettavien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "loka-



kuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

5

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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 (ns. Tankovai-  
nion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47360/4 (AK), 47361/8 ja 9 (AK), 47363/2 (A), 47364/2 (A), 47365/2 (A), 47366/2 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-  
tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien tonttien vuosi-  
vuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu  
1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 eu-  
roa.

2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuo-  
tantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuo-  
tantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perustee-  
na elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaa-  
vana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille ra-  
kennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolai-  
naa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asun-  
tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (kor-  
kotukea).

4



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

5

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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että se oikeutetaan harkintansa mukaan myöntämään alennuksen tässä kohdassa (esitys-ehdotus B) tarkoitettujen niiden tonttien maanvuokriin, joilla kaupunki ei ole suorittanut esirakentamistoimenpiteitä (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2).

Alennus myönnetään määrältään sellaisena, että se vastaa tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tonteilla 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 tarpeellisten toimenpiteiden kustannuksia tarpeellisessa laajuudessa.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47311/1 ja 2 (A), 47312/1 ja 2 (A), 47313/1 (A) ja 47316/1 (AP) sekä ohjeellisen autopaikkatontin (LPA) 47311/3 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perustee-



na elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

3

Hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin (AP) 47316/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

4

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).

5

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

6

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

7

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

8

Autopaikkatontin (LPA) 47311/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muuten autopaikkatontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikotusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellun-



kylä, Kivikko) asemakaavan muutoksen nro 11860 mukainen ohjeellinen asuntotontti 47350/1 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavan asuntotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa asuintilojen osalta.

2

Tontille toteutettavien monikäyttötilojen (mk), kuten liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen ohjeellisen tontin 49076/16 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavan asuntotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa asuintilojen osalta.

2

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



3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasa-lo) asemakaavan muutoksen nro 11694 mukainen autopaikkatontti (LPA) 49018/15 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindek-sin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttimetrihintana 1 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 2 Tonttiluettelo

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/to



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Herttoniemen Roihuvuoren, Mellunkylän Mellunmäen niin sanottujen Tankovainion ja Naulakallion alueiden, Mellunmäen Kivikon sekä Laajasalon asunto- ja autopaikkatonteille esitetään määrättäväksi vuokrausperusteet.

Tonttien sijainti ilmenee liitteenä 1 olevasta kartasta ja tonteille esitettävät vuokrausperusteet liitteenä 2 olevasta luettelosta.

## Esittelijän perustelut

Asemakaava / Herttoniemi, Roihuvuori

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 hyväksymän ja 9.10.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12286 mukaan asuntotontit 43086/1 sekä 43215/7 ja 9 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueisiin. Niiden rakennusoikeudet ovat 6 030 k-m<sup>2</sup>, 5 280 k-m<sup>2</sup> ja 10 760 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 43215/9 tulee edellä mainitun asuinkerrosalan lisäksi rakentaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup> (2 x 150 k-m<sup>2</sup>) maantasoon, kellariin, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. tiloja.

Kaavaan sisältyy myös rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluva tontti 47215/8. Sen rakennusoikeus on 1 815 k-m<sup>2</sup>.

Varauspäättös / Herttoniemi, Roihuvuori

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Asuntotuotantotoimistolle tontin 43086/1 (AK) valtion tukemia vuokra-asuntoja varten ja tontin 43215/7 (AK) hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle tontin 43215/8 (AR) asumisoikeusasuntoja varten ja tontin 43215/9 (AK) siten, että asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja loput 2/3 välimuodon tuotantona eli hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeusasuntotuotantona.



Asemakaava / Mellunkylä, Mellunmäki (Tankovainio)

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavaan muutoksen nro 12321 mukaan tontit 47360/4 ja 47361/8-9 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kunkin tontin rakennusoikeus on 1 900 k-m<sup>2</sup>.

Tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Niiden rakennusoikeudet ovat 2 700 k-m<sup>2</sup>, 1 700 k-m<sup>2</sup>, 1 900 k-m<sup>2</sup> ja 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Varauspäätökset / Mellunkylä, Mellunmäki (Tankovainio)

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47360/4 Yrjö ja Hanna - säätiölle / Uudenmaan Asoasunnot Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.
- Tontit 47361/8 ja 9 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47363/2 Basso Building Systems Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47364/2 e-House Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) jatkuvan tonttihaun perusteella varata seuraavat 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47365/2 Bafo cc Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47366/2 SSR Uusimaa Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Kaikkien mainittujen tonttien varauksensaajat on varauspäätöksissä veloitettu osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen.

Asemakaava / Mellunkylä, Mellunmäki (Naulakallio)

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontit 47311/1 ja 2, 47312/1 ja 2 sekä 47313/1 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Niiden rakennusoikeudet ovat 1 700 k-m<sup>2</sup>, 1 900 k-m<sup>2</sup>, 3 100 k-m<sup>2</sup>, 3 750 k-m<sup>2</sup> ja 4 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavaan sisältyy useamman rakennuspaikan AP-tontti 47316/1, jonka rakennusoikeus on 1 400 k-m<sup>2</sup>.



Kaavaan sisältyy myös autopaikkatontti (LPA) 47311/3.

Varauspäätökset / Mellunkylä, Mellunmäki (Naulakallio)

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47311/1 ARA-Asuntojen tuotanto Arttu Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten.
- Tontin 47311/2 TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle asuminen-  
soikeusasuntoja varten.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) jatkuvan tonttihaun perusteella varata tontin 47316/1 OptimiKodit Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata 31.12.2018 saakka:

- Tontin 47312/1 OikeaKoti Asunnot -yhtiölle valtion tukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja varten.
- Tontin 47313/1 Jyränoja Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Tontti 47312/2 on varaamatta.

Asemakaava / Mellunmäki, Kivikko

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47350/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin sallittu asuinkerrosala on 5 400 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan vähimmäismäärä 100 k-m<sup>2</sup>. Monikäyttötila voidaan toteuttaa liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms tilana.

Asemakaava / Laajasalo, Yliskylä

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 26.6.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49076/16 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 600 k-m<sup>2</sup>.

Varauspäätös / Mellunmäki, Kivikko ja Laajasalo, Yliskylä

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 47350/1 ja 49076/16 31.12.2016 saakka luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kohtuuhintainen kerrostalo - kehittämissan-



ketta varten sääntelemättömään asuntotuotantoon tai hintakontrolloituun asuntotuotantoon.

Kohtuuhintainen kerrostalo -kehittämishanketta koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn hakuaika on päättynyt, mutta menettelyn ratkaisemista ja varauksensaajien valintaa koskevaa päätöstä ei ole vielä tehty.

#### Autopaikkatontti / Laajasalo

Kaupunginvaltuuston 30.1.2008 hyväksymän ja 14.3.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11694 mukaan tontti 49018/15 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Kaavan mukaan tontille on osoitettu asuntotonttien 49018/11, 12 ja 14 sekä 49027/1 autopaikkoja.

Asuntotontti 49027/1 on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2075 saakka. Muut asuntotontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tontti olisi tarkoitus vuokrata kauintaan 31.12.2075 saakka, jolloin myös mainitun asuntotontin vuokra-aika päättyy.

#### Vertailuvuokrat / Roihuvuori

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2016 (292 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavat tontit 43233/6 ja 7 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 31 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

#### Vertailuvuokrat / Mellunkylä

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kivikon asemakaavan nro 11860 sisältävät, osin asumisoikeusasuntoina ja osin ilman Hitas-ehtoja toteutettavat asuntotontit (A) 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän korttelien 47212, 47274, 47249, 47250, 47215, 47355 ja 47365 pientalotontit (AO) pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2014 (355 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Vesalan (Linnanpellon alueen) val-



tion tukemia asumisoikeusasuntoja varten varatun asuntotontin (A) 47233/11 sekä Mellunkylän Kurkimäen valtion tukemaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varatut asuntotontit (A) 47295/3 ja 47298/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Samalla kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kontulan asuntotontit (AP) 47290/4 sekä 47291/3 ja 4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa välimuodon tuotannon osalta ja 30 euroa ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta.

#### Vertailuvuokrat / Laajasalo

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 (Gunillankallio) merkityt asuntotontit 49045/1, 49046/3-4, 49047/1, 49048/1-5, 49075/1, 6, 7-8 ja 10-12 sekä 49090/1-2 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaa 35 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon osalta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / Roihuvuori

Ottaen huomioon tonttien sijainnin puiston vieressä ja metroaseman läheisyyden Roihuvuoren tontit 43086/1 (AK), 43215/7 (AK), 43215/8 (AR) ja 43215/9 (AK) esitetään vuokrattavan pitäen perusteena 32 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta ja 29 euron kerrosneliömetrihintaa Hitas-omistusasuntotuotannon sekä valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta.

Tontille 43215/9 asemakaavan mukaan toteutettavan monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määritettävän pitäen perusteena 16 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on puolet sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrosneliömetrihinnasta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / Mellunmäki, Tankovainio ja Naulakallio sekä Kivikko

Mellunmäen Tankovainion ja Naulakallion alueen asuntotontit (A ja AK) sekä Mellunkylän Kivikon asuntotontti (A) esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 27 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta ja 25 euron kerrosneliömet-



rihintaa Hitas-omistusasuntotuotannon sekä valtion tukeman (pitkä korotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta.

Mellunmäen Naulakallion alueen hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattu asuinpientalotontti (AP) esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 28 euron kerrosneliömetrihintaa. Siten AP-tontin hinta olisi A- ja AK-tonttien hintaa hieman korkeampi.

Tontille 47350/1 asemakaavan mukaan toteutettavan monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määritettävän pitäen perusteena 14 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on noin puolet sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrosneliömetrihinnasta.

#### Maanvuokran alennus / Tankovainio

Osa Mellunmäen Tankovainion kaava-alueen tonteista (tontit 47360/4 sekä 47361/8 ja 9) on ollut välttämätöntä stabiloida kadunrakentamisen yhteydessä.

Samaan kaava-alueeseen kuuluvia tontteja (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2) ei kuitenkaan ole stabiloitu. Stabilointi tonteilla tulee kuitenkin olemaan välttämätöntä.

Tonttien rakennuttajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi esitetään, että lautakunta oikeutettaisiin myöntämään stabiloimattomien tonttien vuosivuokrasta alennuksen.

Alennus myönnettäisiin määrältään sellaisena, että se vastaisi tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tonteilla 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 tarpeellisten toimenpiteiden kustannuksia tarpeellisessa laajuudessa.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / Laajasalo, Yliskylä

Ottaen huomioon Laajasalon Yliskylän asuntotontin 49076/16 huonomman sijainnin suhteessa Gunillankallion asemakaava-alueen tontteihin, esitetään sen vuosivuokra määrättäväksi pitäen perusteena 32 euron kerrosneliömetrihintaa.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / autopaikkatontit

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikkatonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio metrihintana 1 euroa, jota esitetään siten myös autopaikkatonttien 47312/1 ja 49018/15 vuosivuokrien perusteeksi.



## Ehdotetut vuokrausperusteet / muut tilat

Roihuvuoren ja Kivikon tontteja, joille asemakaavassa edellytetään toteutettavan asuintilan lisäksi monikäyttötilaa, lukuunottamatta tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti perittäväksi asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei vakiintuneen käytännön mukaan esitetä perittäväksi vuokraa.

## Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontit esitetään vuokrattavan 31.12.2080 saakka.

Tästä poiketen Laajasalon Yliskylän autopaikkatontti 49018/15 esitetään vuokrattavan 31.12.2075 saakka. Tontille autopaikkansa sijoittanut asuntotontti 49027/1 on vuokrattu 31.12.2075 saakka, minkä vuoksi autopaikkatontin vuokra-aika esitetään määriteltävän yhtenäisenä.

## Maanvuokran nykyarvo

Asuntotonteille esitettävät vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan (1/2017, ind. 1914) seuraavia kerrosneliömetrihintoja / tonttinelioometrihintoja:

### Roihuvuori

- Sään telemätön tuotanto (AK ja AR): 612 euroa
- Sään nelty tuotanto (AK ja AR): 555 euroa
- Monikäyttötila: 306 euroa

### Mellunkylä (Tankovainio, Naulakallio ja Kivikko)

- Sään telemätön tuotanto (A ja AK): 517 euroa
- Sään nelty tuotanto (A ja AK): 479 euroa
- Sään telemätön tuotanto (AP): 536 euroa
- Monikäyttötila: 268 euroa

### Laajasalo

- Sään telemätön tuotanto (AK): 612 euroa



Autopaikkatontit: 19,14 euroa.

Maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotonttien maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / neliö / kuukausi) olisi esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan:

Roihuvuori

- Sääntelemätön tuotanto (AK ja AR): 2,4 euroa
- Säännelty tuotanto (AK ja AR): 2,2 euroa

Mellunkylä (Tankovainio, Naulakallio ja Kivikko)

- Sääntelemätön tuotanto (A ja AK): 2,1 euroa
- Säännelty tuotanto (A ja AK): 1,9 euroa
- Sääntelemätön tuotanto (AP): 2,1 euroa

Laajasalo

- Sääntelemätön tuotanto (AK): 2,4 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 2 Tonttiluettelo

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/to



## § 120

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle asunto-osa- keyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta

HEL 2017-001127 T 03 00 00

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Oikeusministeriö on pyytänyt Helsingin kaupungilta lausuntoa asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 31.3.2017 mennessä.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukainen ja kannatettava keino tiivistää ja kehittää kaupunkirakennetta sekä monipuolistaa asuntokantaa. Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisesti kaupunki on asettanut tavoitteeksi 6 000 asunnon rakentamisen vuosittain. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset asuntotuotannon määrän nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Asuntorakentamisesta 40 % pyritään toteuttamaan täydennysrakentamisena, mikä asettaa asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle omat haasteensa. Käytännössä täydennysrakentaminen olemassa olevien rakennusten lomaan on prosessina osoittautunut varsin hitaaksi ja työlääksi. Purkava lisärakentaminen sen sijaan antaa mahdollisuuden tehokkaampaan täydennysrakentamiseen ja voi olla myös uusia toimijoita houkutteleva tapa päästä kaupungin rakennusmarkkinoille. AM-ohjelmaan on otettu myönteinen kirjaus koskien purkavaa saneerausta.

Asuntorakentamisen lisäksi purkavan lisärakentamisen keinoin tulisi voida kehittää tarvittaessa myös muuta uudisrakentamista. Uudenlaisen seka- ja hybriditalojen rakentaminen monipuolistavat asuntorakentamista ja mahdollistavat muun ohella kaupunginosien keskustojen monipuolisen kehittämisen. Erityisesti vanhojen ostoskeskusten kehittämisessä purkavalla lisärakentamisella on merkitystä. Vaikka yhdistetyt asuintalo- ja liikekeskushankkeet ovat jo nykyinsäädännön mukaan mahdollisia, niitä tulisi uudistuksen myötä edelleen helpottaa ja systematisoida. Päätöksenteko (keskinäisissä) kiinteistöosakeyhtiöissä on usein ammattimaisempaa kuin asunto-osakeyhtiössä eikä vaadi aina yksimielisyyttä.



Kiinteistötoimen kokemusten mukaan nykyiset täydennysrakentamisen taloudelliset kannusteet eivät sellaisinaan kykene edistämään täydennysrakentamista riittävässä määrin. Täydennysrakentamista tulee edistää siten myös lainsäädännöllisin keinoin, jolloin mahdollistetaan hankkeiden käynnistäminen. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan oikeusministeriön selvityksessä esitetty asunto-osakeyhtiölain muutos päätöksenteon helpottamiseksi on perusteltu.

Lausuntopyynnössä esitettiin muun ohella kysymys siitä, ovatko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat (liite 2) laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kysymykseen ei voida ottaa esitetyn materiaalin pohjalta kantaa, koska laskelmista ei käy yksiselitteisesti ilmi, miten lopputulokseen on päädytty. Lautakunta kuitenkin toteaa, että kiinteistötoimen asiantuntijat ovat tarvittaessa käytettävissä asian jatkokehittelyn osalta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.1.2017
- 2 Lausuntopyynnön liite 1, arviomuistio
- 3 Lausuntopyynnön liite 2, Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, raportti
- 4 OM, saate 30.1.2017

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle.



---

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.1.2017
- 2 Lausuntopyynnön liite 1, arviomuistio
- 3 Lausuntopyynnön liite 2, Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, raportti
- 4 OM, saate 30.1.2017

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 121

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Björn Månssonin toivomusponnosta, joka koskee kaupunkibulevardien suunnittelu- ja rakentamisjärjestystä

HEL 2016-012078 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkibulevardien toteuttamisjärjestyksen laatimisessa tulee arvioida kunkin bulevardin synnyttämiä hyötyjä, tuloja sekä investointimenoja. Toteuttamisjärjestystä tulee arvioida myös riittävän laajasti teknistaloudellisesti ja asuntotuotannon toteuttamisen määrän ja laadun näkökulmasta.

Yleiskaavassa kaikkien bulevardien varsille on määritelty rakentamisalueita, jotka sijoittuvat nykyiselle rakentamattomalle maalle tai joiltakin osin meritäytöille. Kaupunkibulevardit tulevat olemaan suuria alueellisia suunnittelu- ja rakentamishankkeita ja edellyttävät laajoja liikennejärjestelmätason muutoksia sekä investointeja, joka rajoittaa niiden toteuttamista samanaikaisesti. Laajasalontie on kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan ensimmäinen bulevard, joka todennäköisesti tulee toteutumaan. Vaikka liikennemäärältään Laajasalontie on sisääntuloväyliä hiljaisempi, tullaan siitä mahdollisesti saamaan toiminnallisia ja taloudellisia kokemuksia, joita voidaan hyödyntää muiden bulevardihankkeiden suunnittelussa.

Kaupunkibulevardien toteuttaminen vaatii hyvin paljon suunnittelua sekä tiivistä yhteistä suunnittelua maankäytön ja liikenneratkaisujen sovittamiseksi yhteen.

Kaupunkikehitys, jossa kaupungin kaavoitettava asuntotuotanto nojautuu bulevardien varsille kuin myös tavoite kestävän liikkumisen osuuden kasvusta, ei saa kuitenkaan vaarantaa tai olla ristiriidassa hyvän ja viihtyisän asuinympäristön sekä kaupungin lyhyen ja pitkän tähtäimen asuntotuotantotavoitteiden kanssa. Kaupungin asuntotuotantotavoitteet ovat korkeat, jonka vuoksi on tarkoituksenmukaista ja tarpeen tutkia kaikkia mahdollisia asuntotuotantoa edistäviä ratkaisuja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



## Liitteet

1 Månsson Björn, toivomusponsi 1, Kvsto 26.10.2016 asia 5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.10.2016 Helsingin uuden yleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto toivoo, että selvitetään voiko kaupunkibulevardit suunnitella ja rakentaa sellaisessa järjestyksessä, että aloitetaan niistä, jotka eivät rajoita puisto- ja viheralueita eivätkä vaadi täyttömaata mereltä, ja kerätään kokemuksia niistä ennen kuin aletaan suunnitella useampia kaupunkibulevardeja.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisää aikaa 1.4.2017 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Månsson Björn, toivomusponsi 1, Kvsto 26.10.2016 asia 5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



---

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 122

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Tuomo Valokaisen toivomusponnosta, joka koskee liikenteen sujuvuudesta huolehtimista kaupunkibulevardien suunnittelussa

HEL 2016-012132 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkibulevardien suunnittelua ohjaavat mm. kaupunginhallituksen hyväksymän liikkumisen kehittämisohjelman tavoitteet arjen sujuvuudesta, kaupungin elinvoimaisuudesta ja resurssitehokkuudesta. Yksi kahdeksasta tavoitteesta on, että matka-ajat ovat ennustettavia kaikilla kulkumuodoilla, mikä edellyttää ruuhkautumisen ohjaamista ja hallintaa. Bulevardien suunnittelussa myös liikenneturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Liikenteen sujuvuuden kannalta merkittävät ratkaisut tehdään kaupunkibulevardien jatkosuunnittelussa. Kukin bulevardi tullaan suunnittelemaan erikseen niin, että se palvelee bulevardille asetettua tavoitetta mahdollisimman hyvin. Bulevardien kaistamäärää ja liittymäratkaisuja suunniteltaessa tullaan tarkastelemaan miten ne vaikuttavat liikenteen sujuvuuteen liikenne-ennusteita ja -simulointeja hyödyntäen. Liittymäratkaisujen ja -tiheyden suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös siihen, minkälaiset ratkaisut mahdollistavat mahdollisimman hyvin vihreän aallon bulevardilla liikkujille.

Kaupunkikehitys, jossa kaupunki kasvaa bulevardien varsille perustuu tavoitteeseen, että kestävän liikkumisen osuus kasvaa ja autoliikenne ei ainakaan lisäännä nykyisestä. Hyvät ja toimivat liikenneyhteydet sekä kaupungin eri osien saavutettavuuden parantaminen ovat kaupungin kehityksen ehto, jossa tulee ottaa huomioon toimintaympäristön ennakoidut muutokset kuten esimerkiksi liikenteen uudet palvelut, yksityisautoilun osuuden pienentyminen ja julkisen liikenteen palvelutason lisääminen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

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

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvnro**  
FI02012566



1 Valokainen Tuomo, toivomusponsi 9, Kvsto 26.10.2016 asia 5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.10.2016 yleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunkikaavan kaupunginvaltuusto edellyttää, että mahdolliset kaupunkibulevardit suunnitellaan ennakoivasti niin, että keskustaan suuntautuva ja sieltä pois suuntautuva liikenne ei ruuhkautuisi, vaan pyrkimyksenä olisi, että liikenne sujuisi jopa entistäkin joustavammin.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisääaikaa 1.4.2017 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Valokainen Tuomo, toivomusponsi 9, Kvsto 26.10.2016 asia 5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



09.03.2017

To/17

---

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 123

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jarmo Niemisen toivomusponnosta, joka koskee Melkin rakentamista

HEL 2016-012147 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Melkin saari on yleiskaavassa esitetty rakennettavaksi asuntovaltaiseksi alueeksi ja virkistys- ja viheralueeksi. Saaren rakentuminen ei kuitenkaan ole strategisesti tärkeimpien tai ensisijaisempien maankäytön kehitystoimien joukossa. Yleiskaavan väestö- ja työpaikka-arviossa ei ole tarkastelujaksolle ennen vuotta 2050 osoitettu Melkkiin asukkaita tai työpaikkoja.

Melkin saari on valtion omistuksessa ja kaikki alueen kehittäminen tulee tehdä yhteistyössä valtion kanssa. Alueen toteuttaminen tulee vaatia maankäyttösopimusta, mikäli Melkin saarelle osoitetaan merkittävää rakentamista. Alueen osoittaminen virkistyskäyttöön edellyttää maanhankintaa valtiolta. Melkin saaren kehittäminen tulisi edellyttämään erittäin laaja-alaisia investointeja esimerkiksi pysyvän silta- ja liikenneyhteyden osalta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Nieminen Jarmo, toivomusponsi 21, Kvsto 26.10.2016 asia 5

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote  
Kaupunginhallitus

#### Lausuntoehdotus



Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.10.2016 yleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään yleiskaavan valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus pidättäytyä Melkin alueen taajamarakentamisesta. Alueen suunnitteluun palataan, jos asutuksen sijoittaminen saareen on välttämätöntä. Siihen asti Melkkiä kehitetään yhdessä Pihlajasaaren kanssa Helsingin läntisen saariston virkistysalueena

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 1.4.2017 saakka.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Nieminen Jarmo, toivomusponsi 21, Kvsto 26.10.2016 asia 5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 124

### Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

#### Päätös

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

#### Kaupunkimittausosasto

KmoOp\_10 § VWare-koulutuksen hankinta kaupunkimittausosaston palvelinvastuuhenkilölle

#### Tilakeskus

TilaAvrp\_3 § Vuokrahyvitys remontin ajalta, Urheilukatu 9

TilaHap\_4 § Kaupunkiympäristötalo, sijoittajakilpailutuksen valmisteluvaiheen oikeudellisten tehtävien tilaaminen

TilaHasp\_10 § Sote, lisäautopaikkojen vuokraus Kallion virastotalosta

TilaHasp\_11 § Keskusvaalilautakunta, varastotilan vuokraaminen, Graniittitie 5

TilaHasp\_12 § Vaka, vuokrahyvitys Lpk Auringonpilkulle, Villiruusunkuja 4

TilaP\_23 § Autovaurio Torkkelinkatu 6 kohdalla Kalliossa

TilaP\_24 § Vahingonkorvausvaatimus Kaupunginmuseon vesivahingosta

TilaP\_25 § LVIA-suunnittelupalveluja koskevan puitesopimuksen siirto Wise Group Finland Oy:lle

TilaP\_26 § kaupunkiympäristötalo, sijoittajakilpailutuksen kaupallisen neuvonannon tehtävää tarjouksen hyväksyminen

TilaYap\_64 § Filmlike, toimistotilan vuokraus, Pohjolankatu 2

TilaYap\_65 § Makia Clothing Oy, liiketilan vuokraus, Mannerheimintie 22-24

TilaYap\_66 § Vuokrauspäätöksen 25 § peruminen, liiketilan vuokraus Kodinkonetekniikka R.Kumpula Oy, Louhikkotie 20 A

TilaYap\_67 § Toimitilan vuokraus Pihlajisto-Viikinmäki asukasyhdistys PVN ry, Salppausseeläntie 14



TilaYap\_68 § Mammolina Oy, liiketilan vuokraus, Urputie 1

TilaYap\_69 § Pysäköintilupaoikeuksien vuokraaminen Suomen Erillis-  
verkot Oy:lle Malmin pysäköintitalossa

TilaYap\_70 § Liiketilan vuokrasopimuksen siirto Pizzeria Vloralle, Hie-  
takummuntie 16

TilaYap\_71 § Ambronite Oy, liiketilan lyhytaikainen vuokraaminen, La-  
pinlahdenkatu 16

TilaYap\_72 § Dekko Oy, varastotilan vuokraus, Kalevankatu 39-43

#### Tonttiosasto

ToAttp\_70 § Autopaikkatontin (LPA, 317 m2) lyhytaikainen vuokraami-  
nen Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle rakennusluvan hakemista  
varten (Kaarela, Honkasuo, 33350/2)

ToAttp\_71 § Autopaikkatontin (LPA, 324 m2) lyhytaikainen vuokraami-  
nen Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle rakennusluvan hakemista  
varten (Kaarela, Honkasuo, 33351/2)

ToAttp\_73 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikaisen vuokrauk-  
sen jatkaminen yksityishenkilölle rakennusluvan hakemista varten (Mal-  
mi, Ormuspelto, 38275/13)

ToAttp\_74 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikaisen vuokrauk-  
sen jatkaminen yksityishenkilöille rakennusluvan hakemista varten  
(Malmi, Ormuspelto, tontti 38274/4)

ToAttp\_79 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikaisen vuokraus-  
päätöksen peruminen (Malmi, Ormuspelto, tontti 38275/15)

ToAttp\_80 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikaisen vuokraus-  
päätöksen peruminen (Malmi, Ormuspelto, 38275/16)

ToAttp\_83 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen  
poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten asuntotuo-  
tantotoimistolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Atrain-nimisen kohteen lu-  
kuun (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/1)

ToAttp\_84 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen  
poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten asuntotuo-  
tantotoimistolle Asunto Oy Helsingin Capellan kanava -nimisen kohteen  
lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/3)

ToAttp\_85 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen  
poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten asuntotuo-



tantotoimistolle Asunto Oy Helsingin Capellan kanava -nimisen kohteen lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/4)

ToAttp\_86 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten A-Kruunu Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10632/4)

ToAttp\_87 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/2)

ToAttp\_88 § Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/5)

ToAttp\_89 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Ormuspelto, tontti 38275/16)

ToAttp\_90 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Ormuspelto, tontti 38275/15)

ToOp\_34 § Asuntotontin (kerrostalo, 5 400 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa varten (Laajasalo, Gunillankallio, tontti 49048/4)

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi, että lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ei ole ottanut viikolla 9 liitteessä olevia viranomaisten tekemiä päätöksiä kiinteistölautakunnan käsiteltäviksi.

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

Esittelijä

osastopäällikkö  
Pirkko Vainio

## Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 9)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



09.03.2017

Ha/1

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Pirkko Vainio

**Liitteet**

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 9)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 125

### Pyydetty kaavalausunnot

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö: Länsisatama (20.ko) ja Ulkosaaret (53.ko), Hernessaaren osayleiskaavaehdotus nro 12385

HEL 2011-003791

Kiinteistölautakunta/Päätätjä

3.5.2017/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot.

Lautakunnan jäsenet

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

ja kiinteistöviraston henkilöstö

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

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

#### 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



---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.03.2017

Vp/5

## § 126

### 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



## § 127

### 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



09.03.2017

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 100, 101, 102, 103, 107, 109, 111, 114, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 ja 127 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 104, 105, 106, 108, 110, 112, 113, 115, 116 ja 118 §:t.**

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, 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.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

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



09.03.2017

joulu- 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)

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.



09.03.2017

---

## Kiinteistölautakunta

Jasmin Hamid  
puheenjohtaja

Laura Mäkituomas  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Timo Tossavainen

Erkki Perälä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-  
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 17.03.2017.