



18.05.2017

Kokousaika 18.5.2017 klo 16:00 - 17:00

Kokouspaikka Kaupunkisuunnitteluviraston lautakunnan sali (Kansakoulukatu 3)

Läsnä

Jäsenet

Hakola, Juha

puheenjohtaja

paitsi 275 §

varapuheenjohtaja

Hamid, Jasmin  
Aaltonen, Jaana  
Hytti, Antti

Ingervo, Sirkku

Perälä, Erkki

241 - 282 §, klo 16:08 - 17:00

Sademies, Olli

Molander, Sole

varajäsen

Vierunen, Maarit

varajäsen

241 - 282 §, klo 16:08 - 17:00

Muut

Rantanen, Tuomas

kaupunginhallituksen edustaja

Sinnemäki, Anni

apulaiskaupunginjohtaja

Stauffer, Jaakko

virastopäällikkö

Vainio, Pirkko

osastopäällikkö

Hiltunen, Arto

tilakeskuksen päällikkö

Haapanen, Sami

osastopäällikkö

Kuusi, Virve

vs. viestintäpäällikkö

Montell, Kristina

lakimies

Karhu, Timo

arkkitehti

asiantuntija

241 §, klo 16:04 - 16:25

Puheenjohtaja

Juha Hakola

240 - 274 ja 276 - 282 §

Jasmin Hamid

275 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer

virastopäällikkö

240 - 243 ja 281 - 282 §

Arto Hiltunen

tilakeskuksen päällikkö

244 - 264 §



18.05.2017

---

Sami Haapanen

osastopäällikkö

265 - 279 §

Pirkko Vainio

osastopäällikkö

280 §

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Montell

lakimies

240 - 282 §



18.05.2017

---

§	Asia	
240	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
241	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
242	Vp/3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi kaksivaiheisella varausmenettelyllä SRV Yhtiöt Oyj:lle Mannerheimintien ja Malminkadun välisiltä katu- ja puistoalueilta UrBaana-hankkeen tutkimista ja suunnittelua varten
243	Vp/4	Vastaus As. Oy Helsingin Villa Furunäsille kauppahinnan ja maanvuokran alentamista koskevan reklamaation johdosta
244	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
245	Tila/2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin (Lasten päiväkoti Lapinmäki) hankesuunnitelman hyväksymiseksi
246	Tila/3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi
247	Tila/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle opetusviraston Stadin ammattiopiston tilojen vuokrasopimuksen jatkamiseksi
248	Tila/5	Viipurinkatu 2:n 4. ja 6. kerroksen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
249	Tila/6	Sturenkatu 2:n väistötilojen hankesuunnitelman hyväksyminen
250	Tila/7	Lasten päiväkoti Linnunlaulun sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen
251	Tila/8	Töyrynummen ala-asteen vesikaton korjauksen ja tiivistyskorjauksien hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
252	Tila/9	Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen tiiliverhoilun uusiminen; urakoitsijan valinta
253	Tila/10	Jätkäsaaren peruskoulun rakentaminen; urakoitsijan valinta
254	Tila/11	Sofianlehdon A-talon perusparannushankkeen kokonaisurakan hyväksyminen
255	Tila/12	Botby grundskolanin perusparannusaikaisten väistötilojen hankkimi-



18.05.2017

---

		nen ja alueen rakentaminen
256	Tila/13	Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun päättäminen
257	Tila/14	Asunto Oy Kukkaskartanon Palvelutalo -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 7018 - 7198 myyminen
258	Tila/15	Asunto Oy Tehtaankatu 25 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 401 - 476 myyminen
259	Tila/16	Tehdaskiinteistöt Oy Kisällintalo -nimisen yhtiön osakkeiden myyminen
260	Tila/17	Rakennuksen myyminen osoitteesta Heikinniementie 2
261	Tila/18	Asunto Oy Kalastajatorpantie 10 -nimisen yhtiön museuhuoneiston myyminen
262	Tila/19	Oikaisuvaatimus kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksestä koskien vuokrahyvitystä remontin ajalta
263	Tila/20	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Björn Månssonin ym. valtuustoaloitteesta koskien huonokulujen ja kuulovammaisten huomioon ottamista
264	Tila/21	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Malmin lentoterminalin lentokonehallin vuokraamista
265	To/1	Katajanokan vanhan satamamakasiinin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Katajanokka, tontti 8188/3)
266	To/2	Sato Oyj:lle varatun asuntotontin varausehtojen muuttaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myyntiperusteiden määrittämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20828/8)
267	To/3	Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Meilahdesta
268	To/4	Kaksi oikaisuvaatimusta kiinteistölautakunnan päätöksestä koskien venealan yrittäjille vuokrattujen teollisuustonttien ja määräalojen vuokrasopimusten muuttamista (Lauttasaari, tontit 31129/2 ja 4 ja määräalat tilasta 91-414-1-276)
269	To/5	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren torni-hotellin ja kongressikeskuksen suunnitellun tontin myymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kiinteistöt 20803/4 ja 91-20-9906-101)



18.05.2017

---

270	To/6	Kiinteistön myyminen Laajasalosta
271	To/7	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenran- nan Palvelu Oy:n toiminta-alueen laajentamiseksi sopimusalueelle 2 sekä sopimusmallien ja osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksymi- nen (Laajasalo, Hopealaakso ja Haakoninlahti 1)
272	To/8	Ympäristölaboratorioanalyysien hankinnan puitesopimus
273	To/9	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttöso- muksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7:n ja Asun- to Oy Helsingin Kaarenjalka 5:n kanssa liittyen asemakaavan muuto- sehdotukseen nro 12415
274	To/10	Hankealueen perustaminen Mellunkylässä
275	To/11	Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun (Viikki, tontti 36261/1)
276	To/12	Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoit- tautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupun- ginhallitukselle toteutus- ja kiinteistökauppojen esisopimusten hyväk- symiseksi (korttelit 17114-17118 ja 17120-17122)
277	To/13	Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Hyötykasviyhdistys - Nytto- växtföreningen r.y.:lle perustettavan yhtiön lukuun (Vanhakaupunki, määräala tilasta 91-408-1-0)
278	To/14	Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen tontista 10575/28 vuokratun alueen uudelleen vuokraaminen sekä esi- tys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämiseksi vuokrasopimuk- seen (Sörnäinen, tontti 10575/28)
279	To/15	Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen opetuskäyttöön sekä esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämiseksi maanvuokraso- pimukseen (Lautasaari, Vattuniemi, tontti 31125/6)
280	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
281	Vp/5	Viraston tiedotuksia
282	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



18.05.2017

Vp/1

## § 240

### 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 Ingervon ja Hytin sekä varatarkastajiksi jäsenet Molanderin ja Hamidin.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.05.2017

Vp/2

## § 241

### Asiantuntijoiden kuuleminen

#### Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/12 osalta arkkitehti Timo Karhua.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.05.2017

Vp/3

## § 242

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi kaksivaiheisella varausmenettelyllä SRV Yhtiöt Oyj:lle Mannerheimintien ja Malminkadun välisiltä katu- ja puistoalueilta UrBaanahankkeen tutkimista ja suunnittelua varten

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 61/672 495, Eteläinen Rautatiekatu

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruuttua ehdotuksensa.

## Käsittely

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

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.05.2017

Vp/4

## § 243

### Vastaus As. Oy Helsingin Villa Furunäsille kauppahinnan ja maanvuokran alentamista koskevan reklamaation johdosta

HEL 2016-008011 T 10 01 03

Kiinteistökartta 73/675 493, Seurasaarentie 11

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruuttua ehdotuksensa.

#### Käsittely

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

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240  
paivi.pakarinen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 244

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004219 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 4958, Polariksenkatu 1

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen 8.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 664 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 500 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelemista odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Opetusvirasto  
Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus

#### Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kalasadaman uudelle asuinalueelle on suunniteltu Kalasadaman korttelitalon 2. vaihe, jossa tulevat toimimaan Kalasadaman peruskoulun suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Suunniteltu toinen rakennusvaihe liitetään saumattomasti olemassa olevaan Kalasadaman korttelitalon 1. vaiheeseen, jossa toimivat peruskoulun luokka-asteet 1 - 2 ja päiväkotit.

Sörnäistenniemeen rakennettavasta 1. - 9. -luokkien koulun ja päiväkodin toiminnallisesta kokonaisuudesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4. - 18.6.2010 kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiliitto ry:n yhteistyönä. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n laatima ehdotus Wigwam, joka on ollut 2. vaiheen suunnittelun lähtökohtana.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on hyväksynyt 28.3.2017 päätöksellään (19 §) Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen 17.3.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Arkkitehtuurikilpailuvaiheen jälkeen hankkeen tilaohjelma ja tilajärjestelyt on tarkistettu uuden opetussuunnitelman OPS 2016 mukaisesti. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen edustajia.

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

## Esittelijän perustelut

Kalasadaman korttelitalon 2. vaihe ja Kalasadaman peruskoulu

Kalasadaman korttelitalosta, 1. - 9. -luokkien koulun ja päiväkodin kahdessa vaiheessa toteutettavasta toiminnallisesta kokonaisuudesta, järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4. - 18.6.2010 kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiliitto - Finlands Arkitektförbund ry:n yhteistyönä. Kilpailu ratkaistiin 18.10.2010 ja sen voitti ehdotus Wigwam, jonka oli laatinut arkkitehtitoimisto JKMM Oy. Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen suunnittelu pohjautuu voittaneeseen ehdotukseen, ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n kanssa. Korttelitalon 1. vaihe suunniteltiin ja toteutettiin voittaneeseen ehdotukseen perustuen.



Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen rakennuspaikka sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Sörnäistenniemen asemakaava-alueella olevan tontin länsiosalla. Tontin itäosassa sijaitsee korttelitalon 2015 valmistunut 1. vaihe, johon toinen vaihe liitetään saumattomasti siten, että rakennus muodostaa tiloiltaan yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Sörnäisten kaupunginosan Kalasadaman peruskoulu sijoittuu nykyiselle Aleksis Kiven peruskoulun oppilaaksiottoalueelle suurpiirissä 3. Tietokeskuksen 2016 laatiman ennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Kalasadaman alueella on 147 vuonna 2019. Vuonna 2026 ennustetaan peruskouluikäisten määrän olevan noin 970.

Toisen vaiheen, luokka-asteille 3 - 9, valmistuessa Kalasadaman peruskoulusta tulee uuden asuinalueen suomenkielisen perusopetuksen pääkoulu. Kalasadaman korttelitalon 1. vaihe, luokka-asteille 1 - 2 ja päiväkodille, on otettu käyttöön 2016.

Korttelitalo on osa alueellista palveluverkkoa ja tarjoaa tiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön sekä asukas- ja yhdistystoiminnalle että nuorisotoiminnalle.

## Hankesuunnitelma

Suunniteltavaan Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheeseen sijoittuvat suomenkielisen perusopetuksen luokka-asteet 3 - 9. Koulun tilojen mitoituksen tavoitteena 2. vaiheelle on 550 oppilaspaikkaa sisältäen erityisluokkapaikat neljälle perusopetusryhmälle. Korttelitalon 2. vaiheen osassa tulee työskentelemään arviolta 49 opettajaa sekä 22 - 27 muuta henkilökuntaan kuuluvaa.

Kalasadaman peruskoulussa tulee olemaan vuonna 2020 täydessä laajuudessaan 2. vaiheen valmistuttua 700 oppilaspaikkaa 1 - 9. luokka-asteille (10 % tehokäytössä 770 oppilaspaikkaa) sisältäen 88 erityisluokan oppilaspaikkaa 11 perusopetusryhmälle.

Tilasuunnittelu perustuu uudistettuun opetussuunnitelmaan, jossa painotetaan tutkivaa oppimista ja yhdessä tekemistä. Suunnittelussa huomioidaan Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelma vuosille 2016 - 2019, jonka tavoitteena on tieto- ja viestintäteknologian integroiminen osaksi oppimisympäristöä.

Tilasuunnittelun tavoitteena on visuaalisesti ja toiminnallisesti avoin käytävätön kouluympäristö, jossa aulamaiset suurryhmätilat yhdistävät opetustilat kotisoluiksi. Korttelitalon 2. vaihe yhdistyy 1. vaiheeseen keskeisesti sijaitsevalla sydänalueella, jonka ydinosa muodostaa kaikille käyttäjille yhteinen ruoka-/juhlasali näyttämöineen.



Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys ja hahmotettavuus myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon nykyajan ja tulevaisuuden digitaalisen oppimisympäristön vaatimukset. Tilat suunnitellaan huomioiden muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Liikunta-, keittiö- ja väestönsuojatilat on toteutettu 1. vaiheessa tilakapasiteetiltaan koko korttelitalokokonaisuutta palvelevina. Ruokasali laajennetaan käsittämään 2. vaiheen tarpeet siten, että eri-ikäiset lapset huomioidaan.

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen toteutuksessa on kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että korttelitalon 1. vaiheen käyttäjien turvallisuus varmistetaan ja ettei toiminnalle aiheudu häiriötä.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on 5 664 brm<sup>2</sup>, 4 906 htm<sup>2</sup> ja 3 659 hym<sup>2</sup>. Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa helmikuu 2017 (RI = 100,4 ja THI = 169,0) arvonlisäverottomina yhteensä 19 500 000 euroa (3 443 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Vuokravaikutus

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen vuokra-arvio on noin 110 400 euroa/kk (22,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on noin 18,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokra noin 4,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 324 800 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 906 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitoavuokra valmistumisajan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Vaikutukset käyttötalouteen

Opetusviraston mukaan Kalasadaman 2. vaiheen korttelitalon koulun vuosittaiset toimintakustannukset ovat arviolta 3 700 000 euroa.



Opetusviraston arvioimat toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 524 000 euroa sisältäen tietohallinnon osuuden 160 000 euroa. Käynnistämiskustannukset muodostuvat käyttäjän hankintoina toteuttavista laite- ja irtokalustehankinnoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan ylläpidon yksikkö).

#### Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 30.11.2016 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hankkeelle on varattu 19,5 milj. euron määräraha siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2019 - 2020.

#### Toteutus ja aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- tarve- ja hankesuunnittelu 12/2016 - 5/2017
- toteutussuunnittelu 6/2017 - 5/2018
- rakentamisen valmistelu 6/2018 - 12/2018
- rakentaminen 1/2019 - 5/2020.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisen yksikkö).

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Opetusvirasto



18.05.2017

Tila/1

---

Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus



## § 245

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin (Lasten päiväkoti Lapinmäki) hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004906 T 10 06 00

Kiinteistökartta 87/677 493, Kangaspellontie 6

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin 5.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 514 brm<sup>2</sup> lämmintä ja 148 brm<sup>2</sup> kylmää tilaa ja että rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

### Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteineen

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Etelä-Haagan Kangaspellontien varrelle tulevaa päiväkotia varten on kiinteistöviraston tilakeskuksessa tehty hankesuunnitelma viitesuunnitelmiseen.

Kaksikerroksinen puurunkoinen uudisrakennus tulee varhaiskasvatusviraston päivähoidon käyttöön ja suunnitellaan 160 tilapaikan päiväkodiksi. Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on saada alueen lapsiperheille varhaiskasvatuspalvelut uuteen rakennukseen nykyisen huonokuntoisen ja osittain käyttökieltoisen Lasten päiväkotin Lapinmäen tilalle. Uudet suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

Rakennusmassa on yksinkertainen noppamainen kappale, joka sisältää uuden päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelemalla ja materiaalivalintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuutta ja edullisia kustannuksia. Rakennuksen ulkokehällä sijaitsevat selkeät pienryhmien toimitilat. Rakennuksen ytimessä on luonteeltaan avoin, valoisa ja vaihteleva tilasarja käsittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee tilojen muunneltavuutta.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Rakennuksen vesikatteena on konesaumattu peltikate. Materiaalivalinnoissa periaatteena on ollut yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous.

## Esittelijän perustelut

### Alueellinen tarkastelu

Lasten päiväkotin Lapinmäki sijaitsee Etelä-Haagassa ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Alueen päivähoitopalvelut on tarve säilyttää nykyisellä tasolla. Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on turvata alu-



een lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähialueilla ja helposti julkisiin liikennevälinein saavutettavina. Lisäksi strategian mukaisesti tiloja toteutettaessa tullaan huomioimaan tilojen tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö.

#### Toiminnalliset perustelut

Nykyisen Lasten päiväkoti Lapinmäen kiinteistön huonon kunnon ja sisäilmaongelmien takia osa tiloista on käyttökiellossa, joten päiväkodissa on tällä hetkellä vain 100 tilapaikkaa. Näistä syistä päiväkoti on päätetty purkaa ja sen väistötilaksi rakennetaan viereiseen puistoon tilapäinen paviljonkipäiväkoti. Tilapäisen väistötilan tarve Lapinmäen päiväkodin osalta päättyy, kun uusi pysyvä rakennus valmistuu 6/2019. Lapinmäen tontti antaa hyvät lähtökohdat suuren yksikön rakentamiselle, ja mm. huoltotoiminta pystytään hyvin eriyttämään lasten leikki-pihasta ja käynti päiväkotiin on lapsille turvallinen.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen laajuus kasvatettiin mahdollisimman suureksi 160 tilapaikan yksiköksi suunnitteluprosessin aikana kaavoittajan tuella. Suurempi hankekoko varmistaa hyvät taloudelliset toimintaedellytykset, edullisemmän suunnitteluratkaisun ja paremmat pedagogiset resurssit. Lisäksi tavoitteena on luopua jatkossa joistain alueen kustannustehottomista päiväkotitiloista.

#### Lapinmäen päiväkodin hankesuunnitelma

Rakennus on kaksikerroksinen P2-paloluokan puurakennus. Rakennus muodostaa yhden kaksikerroksisen palo-osaston sekä ullakolle sijoittuvan tekniikkatilan palo-osaston. Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso perustuu RT- kortiston ja rakennusmääräyskokoelman määräyksiin sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja viranomaisten suunnitteluohjeisiin laatutasotavoitteineen. Suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin kehittämän konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

Rakennusmassa on yksinkertainen noppamainen kappale, joka sisältää uuden toiminnallisen päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelun ja materiaalivalintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuus- ja kustannustavoitteiden saavuttamista.

Tilat on jäsenöity yleispäteviin ja selkeisiin, pienryhmätoimintaa tukevista toimintatiloista koostuviin toiminta-alueisiin, jotka sijaitsevat rakennuksen ulkokehällä. Näiden väliin rakennuksen keskirunkoon jää luonteeltaan avoin ja vaihteleva tilasarja, joka kiertyy ylävalon ympärille kä-



sittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee muunneltavuuden toteutumista.

Rakennus perustetaan sepelille maan- ja kallionvaraisesti. Alapohja on alustatilallinen tuulettuva ontelolaatta-alapohja. Rakennusrunko koostuu massiivipuisista CLT-elementeistä ulkoseinillä ja välipohjissa sekä keskialueella liimapuupilareista ja liimapuu- sekä teräspalkeista. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Sokkelit ja tukimuurit ovat betonia ja niissä vesikatteena on konesaumattu peltikate. Julkisivumateriaaleissa periaatteena on yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous sekä soveltuvuus ympäröiviin rakennuksiin.

Keittiö on kuumennuskeittiö. Keittiön laitteet, kalusteet ja varusteet ovat Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisia.

#### Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa ja rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti, 1. krs pihasisäänkäynti sekä henkilökunnan sisäänkäynti ovat esteettömiä ja esteettömästi saavutettavissa. Esteettömät wc-tilat ovat kaksipuolisia ja ne toteutetaan kaikkiin kerroksiin. Esteettömyys huomioidaan opasteissa ja valaistuksessa. Rakennuksessa on hissi.

#### Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Tontti sijaitsee Etelä-Haagassa ja sitä rajaa pohjoisessa Kangaspellontie. Muutoin tontti rajautuu vehreisiin asuntotontteihin ja Kangaspellon puistoon. Tontti on etelään avautuva ja sen länsiosassa kasvaa komeita jalopuita. Uudisrakentaminen sijoittuu purettavan päiväkotirakennuksen paikalle pohjaolosuhteiltaan edullisimmalle tontin osalle. Piha-alueet on mitoitettu ja sijoitettu aurinkoisein ilmansuuntiin rakennukseen nähden. Tämä takaa konseptisuunnitteluohjeen mukaan niiden hyvän käytettävyyden. Puistoalueelle, tontin välittömään läheisyyteen rakennetaan eri hankkeena väliaikainen päiväkotirakennus, joka toimii rakennusaikaisena väistötilana.

Rakentaminen aiheuttaa ympäristölle rakentamiselle tyypillistä häiriötä. Väistötilat sijaitsevat aivan rakennustyömaan naapurissa Kangaspellon puistossa. Tämä huomioidaan työmaanrajauksessa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Hankkeeseen si-



sältyviä riskejä ja niihin varautumista on käsitelty enemmän hanke-suunnitteluvaiheen turvallisuusasiakirjassa ja sen liitteissä.

#### Asemakaavatiedot

Korttelia nro 29068 koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 14.10.2016. Tontin käyttötarkoitus on YL-1 julkisten lähialueurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. Hanke täyttää asemakaavan vaatimukset. Tontille esitetty asemakaavan määräyksistä poikkeava toinen ajoyhteys on tehty kaupunkisuunnitteluviraston esityksestä kohteen ennakkoneuvotteluiden yhteydessä. Yleiskaavassa 2002 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asualueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

#### Hankkeen laajuus

Tontin pinta-ala on 3 695 m<sup>2</sup>.

Piha-alue puistossa on 760 m<sup>2</sup> (nykyisestä puistossa sijaitsevasta osuudesta otetaan käyttöön 592 m<sup>2</sup> + uusi laajennus on 168 m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeus on 1 500 kem<sup>2</sup>.

Kerrosala on 1 414 kem<sup>2</sup>.

Bruttoala on 1 514 brm<sup>2</sup>, lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 148 brm<sup>2</sup>.

Kokonaishuoneistoala on 1 408 htm<sup>2</sup> (, josta teknisiä tiloja on 130 htm<sup>2</sup>).

Vuokrattava pinta-ala on 1 278 htm<sup>2</sup>.

Tilavuus on 6 495 m<sup>3</sup>; lisäksi kylmät kuistit ovat 250 m<sup>3</sup>.

#### Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverotomana on 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016 (RI 100,9 ja THI 169,1). Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 38 750 euroa.

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

#### Vuokravaikutus



Päiväkodin nykyinen vuokra on 10,08 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on 149 220 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 1 233 htm<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna uudisrakennuksen huoneistoala on 1 278 htm<sup>2</sup> (8 htm<sup>2</sup>/ tilapaikka).

Uudisrakennuksen vuokra-arvio varhaiskasvatusvirastolle on yhteensä 30,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,60 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sisältäen kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokulua 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Päiväkodin vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin 38 470 euroa ja vuodessa noin 461 600 euroa.

Vuokrakustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 240 euroa (tilapaikkoja 160).

Vuokrattavasta tilaelementtirakennuksesta kahden vuoden (24 kuukauden) ajalta muodostuu Lasten päiväkoti Lapinmäelle väistötilakustannuksia 1 318 200 euroa (alv. 0 %).

Väistötilakustannus on tilahankeohjeen mukaisesti laskettu tilavuokaraan 30 vuoden poistoajalla.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poistoaika.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilavuokran lisäksi puistosta vuokrataan Lasten päiväkoti Lapinmäen omaan käyttöön leikkipiha-alue. Nykyinen puistossa oleva leikkipiha-alue on kooltaan 592 m<sup>2</sup> ja sitä kasvatetaan 168 m<sup>2</sup>:llä eli leikkipiha-alueen kooksi tulee yhteensä 760 m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa maa-alueen hintaan 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk x 20 % = 0,10 euroa/kk eli 1,20 euroa/m<sup>2</sup>/v. Alueen vuosivuokraksi tulee 912 euroa. Piha-alueen vuokra laskutetaan varhaiskasvatusvirastolta tilavuokranmaksun yhteydessä.

## Vaikutukset käyttötalouteen

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat 1 472 000 euroa/v, josta henkilöstömenojen osuus on 809 000 euroa. Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 90 000 euroa, jotka eivät sisällä varhaiskasvatusviraston tietohallinnon hankintoja.

## Hankkeen rahoitus



Hanke sisältyy vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 5,5 milj. euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 6,2 milj. euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisyksikkö. Uudisrakennus tulee kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintayksikön omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

hankesuunnittelu 6/2016 - 3/2017

toteutussuunnittelu 4/2017 - 12/2017

rakentamisen valmistelu 1/2018 - 3/2018

rakentaminen 6/2018 - 6/2019.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteinen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus



## § 246

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2017-005619 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679 497, Teinitie 12

#### Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen 10.2.2014 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäishinta on 11 470 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2017 kustannustasossa.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10.5.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyt (HKA) kustannusarvion mukaiset varaukset ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy esityksen.

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisoitumistilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvno**  
FI02012566



18.05.2017

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813  
kari.pehkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 5.5.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tilakeskus

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Osoitteessa Teinintie 12 sijaitsevan Oulunkylän ala-asteen rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1959 ja toinen osa vuonna 1967. Toista osaa on laajennettu vuonna 2000. Hankkeessa korjataan vanhin rakennusosa kauttaaltaan. Uudemmassa osassa tehdään toiminnallisia muutoksia. Rakennus laajenee ullakolle tehtävällä uudella iv-konehuoneella sekä porrashuoneella ja hissillä.

Hankkeen enimmäishintaan haetaan korotusta tällä päätöksellä.

## Esittelijän perustelut

### Aikaisempi hankepäättös

Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen 10.2.2014 päivätty hanke-suunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 20.2.2014 (80 §), kaupunginhallituksessa 2.6.2014 (639 §) ja kaupunginvaltuustossa 18.6.2014 (250 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 811 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 hintatasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelma ei sisältänyt vaiheistettuun toteuttamiseen tarvittavia toimenpiteitä eikä niiden kustannuksia. Vaiheistetussa toteutuksessa B-rakennus jouduttiin peruskorjaamaan kahdessa vaiheessa ja ylläpitä-



mään vanhat talotekniset järjestelmät rinnan uusien järjestelmien rakentamisen kanssa. Vaiheistuksen toteuttamiseksi uudet tekniset tilat; lämmönjakohuone, sähköpääkeskus ja teletila, jouduttiin rakentamaan B-rakennuksen alle uusiin tiloihin ennen vanhojen teknisten tilojen korjaamista A-rakennuksessa. Teknisten tilojen tarvitseman loushinnan määrä B-rakennuksen alla osoittautui suunniteltua suuremmaksi.

Purkutöiden yhteydessä rakenteiden kunto ja korjaustarpeet osoittautuivat suuremmiksi kuin oli suunniteltu. B-rakennuksen vesikatto piti uusia vain osittain, mutta rakenteiden huonon kunnon johdosta kaikki kattorakenteet jouduttiin uusimaan kokonaan. Myös rakennusten alustiloissa tehtävät korjaukset osoittautuivat ennakoitua laajemmiksi. B-talossa alustiloista poistettiin sinne jätettyä eloperäistä maa-ainesta, ja maamassat on vaihdettu puhdistettuun sepeliin. A-talossa alapohjan rakenne todettiin purkutöissä poikkeavan vanhojen suunnitelmien mukaisesta rakenteesta. Alapohjasta löydettiin alustiloja, joista on poistettu vanhat muottilaudoitukset, ja tilat on puhdistettu. Hankesuunnitelmassa on lähtökohtana ollut vanhojen rakenteiden säilyttäminen. Toimituksessa on rakenteita ja pintoja, kuten väliseiniä ja seinäpanelointeja, jouduttu uusimaan rakenteiden huonon kunnon, tiivistyskorjausten ja uusien taloteknisten asennusten johdosta.

## Vuokravaikutus

Hankehinnasta aiheutuvan vuokravaikutuksen kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikkö tulee esittämään opetusvirastolle.

## Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentamisen on aloitettu kesäkuussa 2015. Kohde on vastaanotettu ja luovutettu käyttäjälle kahdessa vaiheessa elokuussa 2016 ja joulukuussa 2016. Kesällä 2017 kohteessa tehdään hankkeeseen kuuluneita pihatöitä ja jälkitöitä.

Hankkeen edellyttämä 11,47 milj. euron rahoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813  
kari.pehkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet



18.05.2017

Tila/3

---

1 Kustannusarvio (HKA) 5.5.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tilakeskus



## § 247

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle opetusviraston Stadin ammattiopiston tilojen vuokrasopimuksen jatkamiseksi

HEL 2017-005114 T 10 01 04

Kiinteistökartta 77/675 502, Abraham Wetterin tie 4

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että HGR Property Partners Oy:n omistamien, osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitsevien opetusviraston Stadin ammattiopiston käytössä olevien tilojen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajankohtaa 31.12.2019 jatketaan 2 vuodella 9 kuukaudella nykyisin ehdoin niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.9.2022. Tällöin sopimus päättyy 30.9.2023. Tästä poiketen vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta ennen 31.12.2024, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2025.

Irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokranantaja sitoutuu lisäksi tarjoamaan kaupungille opetusviraston toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonlisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi liitteenä olevan esityksen mukaisesti.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että näin vuokratut tilat vuokrataan opetusviraston käyttöön edellä mainituin ehdoin ja vuokranantajalle kulloinkin maksettavalla vuokralla lisättyä kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokululla 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Edelleen kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainitut vuokrasopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös tehdään ehdolla, että opetusvirasto hyväksyy edellä mainitut vuokrasopimuksen muutokset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus  
Kaupunginhallitus

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitsevassa HGR Property Partners Oy:n omistamassa rakennuksessa on Stadin ammattiopiston nuorten työpajatoiminnan sekä rakennusalan ja kone- ja metallialan koulutuksen opetustiloja yhteensä 13 698 htm<sup>2</sup>. Rakennuksen toiminnot siirtyvät Roihupellon uuteen kampukseen, kun kampuksen toinen vaihe valmistuneeksi syyskuussa 2023. Tilojen tämän hetkisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi omistaja niin halutessaan päättää 31.12.2020 esim. omistajan vaihtuessa. Koska opetusvirasto haluaa varmistaa toiminnan katkeamattoman jatkumisen, esittää opetusvirasto yhdessä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa, että nykyisen sopimuksen kiinteää osaa jatketaan vuokralaisen osalta 2 vuotta 9 kuukautta eli 30.9.2023 asti ja vuokranantajan osalta 5 vuotta eli 31.12.2025 asti.

Neljälle vuodelle laskettu päivitetty arvonlisäveroton pääomitetty vuokra on 6 763 168 euroa.

## Esittelijän perustelut

Osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 sijaitseva HGR Property Partners Oy:n omistama rakennus muodostuu kahdesta osasta, vanhasta peruskorjatusta rakennuksesta ja uudesta laajennusosasta. Molemmat rakennukset on rakennettu opetusviraston Stadin ammattiopiston tekniikan ja logistiikan opetuksen käyttöön. Eri aikaan valmistuneiden tilojen vuokrasopimukset yhdistettiin yhdeksi toistaiseksi voimassa olevaksi vuokrasopimukseksi, jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2019. Irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kuukautta eli sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2020.

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa suunnittelemassa opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön uutta kam-



pusrakennusta Roihupeltoon. Rakennusten on tarkoitus valmistua kolmessa vaiheessa. Abraham Wetterin tie 4:ssä sijaitsevien opetusviraston toimintojen oli tarkoitus siirtyä uusiin tiloihin kohteen ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2020 keväällä. Mutta suunnittelun edetessä opetuslinjoja on pitänyt järjestellä uudelleen vastaamaan tulevien markkinoiden tarpeita. Tällä hetkellä on suunniteltu, että Abraham Wetterin tie 4:n opetustoiminta siirtyy uusiin tiloihinsa Kampuksen toiseen vaiheeseen, joka valmistuu investointiohjelmassa olevan rahoituksen mukaisesti aikaisintaan 30.9.2023.

Rakennushanke voi tästä ajankohdasta myöhästyä, joten kiinteistöviraston tilakeskus yhdessä opetusviraston kanssa esittää opetustoiminnan tilojen turvaamiseksi Abraham Wetterin tie 4:n nykyisen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajan jatkamista nykyisin ehdoin kiinteistön omistajan liitteenä olevan esityksen mukaisesti.

Sopimuksen kiinteä osa jatkuu vuokralaisen osalta 2 vuotta 9 kuukautta eli 30.9.2023 asti ja vuokranantajan osalta 5 vuotta eli 31.12.2025 asti. Irtisanomisilmoitukset on tehtävä 12 kuukautta aikaisemmin. Näin Stadion ammattiopiston katkeamaton toiminta kohteessa turvataan, ja opetusvirasto voi luopua tilasta joustavasti uusien tilojensa valmistuttua Roihupeltoon. Lisäksi vuokranantaja tarjoaa kaupungille toiminnallisiin muutoksiin muutostyörahaa arvonalisäverottomana 100 000 euroa per jatkosopimusvuosi.

Kohteen huoneistoala on 13 698 htm<sup>2</sup>. Tämän hetkinen pääomavuokra on 11,59 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 5,24 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli yhteensä arvonalisäverottomana 232,848 euroa/kk. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonalisävero ja ne sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralaisen mukaan neljälle vuodelle laskettu päivitetty arvonalisäveroton pääomitettu vuokra on 6 763 168 euroa.

Vuokranantajan mukaan viidelle vuodelle laskettu päivitetty arvonalisäveroton pääomitettu vuokra on 8 249 106 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Esitys vuokra-ajan jatkamisesta HGR Property Partners 30.3.2017



18.05.2017

Tila/4

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus  
Kaupunginhallitus



## § 248

### Viipurinkatu 2:n 4. ja 6. kerroksen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-005477 T 10 06 00

Kiinteistökartta 98/675 497, Viipurinkatu 2

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Viipurinkatu 2:ssa sijaitsevien 4. ja 6. kerroksen toimistohuoneistojen peruskorjauksen 10.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 355 000 euroa joulukuun 2016 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 1 080 brm<sup>2</sup>.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupääällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 TYP-palvelut 170510

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Kv/tilakeskus  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kaupungin johtajiston linjauksen mukaan työllisyydenhoidon palvelut keskitetään kaupunginkanslian maahanmuutto- ja työllisyyspalveluihin.



Yksityisen omistamat tilat korvataan tehokkaammilla kaupungin omistamilla tiloilla. Hanke on saanut kaupunginkanslian tarvekartoituksen, joka on päivätty 18.11.2016.

Hanke käsittää laajat tilamuutokset kiinteistön 4. kerroksessa sekä pintaremontin ja keskialueen tilamuutokset 6. kerroksessa. Tilamuutoksissa ja peruskorjauksessa käytetään pääosin samassa rakennuksessa aiemmin käytettyä työryhmää suunnittelun, toteutuksen ja rakennuttamisen osalta. Hyviä tuloksia on saavutettu kaupungin tavoitteiden ja käyttäjien viihtyvyyden osalta. Stara toteuttajana saa kytkettyä hankkeen samassa rakennuksessa toteutettavaan Heka Oy:n 3. kerroksen peruskorjaushankkeeseen.

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

## Esittelijän perustelut

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

Peruskorjauksen myötä toteutettavassa 4. kerroksen monitilatoimistossa työympäristö mahdollistaa työyhteisölle avoimuuden ja innovoivuuden sekä helpottaa kommunikointia. Hanke on osa kaupungin yleisempää tavoitetta tehostaa omistamiensa toimistotilojen käyttöä. Työllisyydenhoidon palveluilla on tiloille käyttötarve lokakuussa 2017 vanhoista Käenkujan tiloista luovuttaessa.

1980-luvulta peräisin oleva huonekonttori muutetaan 4. 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 poistoil-



manvaihtojärjestelmällä. Sähkö- ja teletekniset järjestelmät uusitaan lähes kokonaisuudessaan.

6. kerros korjataan pääosin pintaremonttitasoisesti asiakasvastaanotto-tiloiksi keskivyyöhykkeellä olevia ryhmätyötiloja lukuun ottamatta. Nämä varustetaan käytävien ja toistensa suuntiin liukulasisseinillä. Asiakkaiden odotustila on aulassa.

Asiakashuoneissa toteutetaan rakenteellisin ja teknisin ratkaisuin turvratkaisut avaamalla huoneiden välille ns. väistöovia ja käyttämällä hälytysjärjestelmää turvanapein. Nämä toteutetaan hankalien asiakastilanteiden varalle. Tekniset valmiudet vastaanottovirkailijan työskentelylle toteutetaan 1. kerroksen sisääntuloaulaan. Hissijärjestelmä säädetään toimimaan kerroskohtaisesti vuokraajien toivomalla tavalla kulkuoikeuksineen.

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

Kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut 10.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman peruskorjauksesta työllisyyspalveluiden tavoitteita vastaavaksi. Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishajonnan mukaan ja toteutetaan Staran toimesta vuoden 2017 loppuun loppuun mennessä.

## Rahoitus

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

## Vuokravaikutukset

On arvioitu, että vuokra TYP:n, Helsingin aikuisten työllisyyspalveluiden tiloissa Viipurinkatu 2:n 4. ja 6. kerroksessa tulee olemaan 20 vuoden poistoajan mukaan arvonnäköalattomana noin 10 382 euroa kuukaudessa eli noin 124 434 euroa vuodessa. Vuokra koostuu 13,31 euron/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 7,26 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta, yhteensä 20,57 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokranmääräytymisperusteena käytetään 1 027 htm<sup>2</sup>. Vuokrahinta tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

## Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei ole.



## Aikataulu ja toteutus

Peruskorjaushankkeen suunnittelu on aloitettu huhtikuussa 2017 ja peruskorjausprojektin valmistuminen ja käyttöönotto on tavoitteena loka-kuun loppuun mennessä 2017.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 TYP-palvelut 170510

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Kv/tilakeskus  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



## § 249

### Sturenkatu 2:n väistötilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-005608 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 496, Sturenkatu 2

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Sturenkatu 2:n väistötilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 955 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa kustannustasossa lokakuu 2016.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen\_10.5.2017

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Osoitteessa Sturenkatu 2 sijaitsevassa koulurakennuksessa toteutetaan korjauksia ja toiminnallisia muutoksia, joiden jälkeen se otetaan perusopetuksen väistötilakäyttöön.

Töiden yhteydessä korjataan ja tiivistetään vuosien mittaan vaurioituneita rakenteita.

Toiminnallisilla muutoksilla nykyiset tilat muokataan täyttämään paremmin perusopetuksen tarpeet.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen vanhempi osa valmistui vuonna 1956 Helsingin kauppakouluksi. Vuonna 1980 sitä laajennettiin ja rakennuksessa toimi Helsingin kauppakoulu ja -opisto. Noin vuodesta 1995 vuoteen 2015 rakennuksessa annettiin sairaanhoidon opetusta. Tämän jälkeen koululla ei ole ollut vakituista käyttäjää.

Helsingin kaupungilla puolestaan on puute perusopetusta tarjoavien koulujen väistötiloista. Kallion alueella useammallakin koululla on edessä perusparannus ja niiden väistötilatarpeeseen hanke tuo helpotusta.

Kaupungin strategiana on, että väistötilat pyritään sijoittamaan ensi sijassa kaupungin omistuksessa oleviin rakennuksiin. Tämä hanke edesauttaa tuon tavoitteen toteutumista.

### Hankkeen laajuus

Kokonaisala on 5 955 m<sup>2</sup>.

Kerrosala on 5 511 m<sup>2</sup>.

Huoneistoala on 5 300 m<sup>2</sup>.

Hankkeen hyötyala on 5 091 hym<sup>2</sup> eli 15,4 hym<sup>2</sup>/oppilas (oppilaita on 330).

### Tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Osoitteessa Sturenkatu 2 sijaitseva rakennus on rakennusaikansa tyyppinen edustaja sillä erotuksella, että se on sijoitettu osittain kallioon louhittuun kuoppaan. Ratkaisu on ajan mittaan aiheuttanut kosteusongelmia, joita tämän hankkeen yhteydessä korjataan.



Rakentamisajalle tyypilliset väli- ja yläpohjarakenteet nähdään nyt riskirakenteina siinä tapauksessa, että rakenteet jostakin syystä pääsevät vahingoittumaan. Hankkeen yhteydessä nuo rakenteet tiivistetään.

Osa laajennusosan yläpohjasta on korjattu jo aiemmin. Tuolloin uusimatta jäänyt osa muodostaa niin ikään riskirakenteen. Vedenpoisto katoilta toimii heikosti ja aiheuttaa seinä- ja kattoikkunaliittymiin kosteusvauriovaaran. Mainittu osa yläpohjasta korjataan tämän hankkeen yhteydessä.

Toiminnallisina muutoksina rakennukseen toteutetaan opetusohjelman vaatimat aineluokat. Perusopetustiloja muodostetaan lisää pienempiä tiloja yhdistämällä. Opettajien ja oppilashuollon tilat sijoitetaan siten, että ne muodostavat omat selkeät kokonaisuutensa.

Tilapäisten rakennusten käyttäminen väistötiloina saa aikaan suuret ylimääräiset kustannukset ja näiden rakennusten sijoittaminen kaupunkirakenteeseen on yhä vaikeampaa. Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen ja muuten vähälle käytölle jäävien tilojen muokkaaminen vastaamaan muuttuneita tarpeita on näin ollen perusteltua.

#### Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 505 euroa/brm<sup>2</sup> ja 565 euroa/htm<sup>2</sup>.

Hankkeen kustannus yhtä oppilaspaikkaa kohden on arvonlisäverottomana 9 090 euroa (ensimmäisessä vaiheessa siirtyy 330 oppilasta).

Hankkeen kustannukset on laskettu hintatasossa 10/2016 (THI 161,3).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilojen arvioitu vuokra on 17,55 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 13,70 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm<sup>2</sup>. Vuokran maksun perusteena on 5 300 htm<sup>2</sup>.

Opetusvirasto (1.6.2017 alkaen kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) maksaa väistötiloista perusparannuksen rakennustöiden ajalta nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista, niiden muutoksista ja korjauksista johtuvat tämän summan ylittävät kustannukset lisätään peruskorjaushankkeiden investointikustannuksiin tulevaa vuokraa määritettäessä. Väistötiloista aiheutuva vuokra vaikutus lasketaan kunkin koulun osalta siltä ajalta, jonka koulu väistötilaa käyttää. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.



Sisäilmaongelmien takia väistötiloihin joutuvien koulujen tiloista opetusvirasto maksaa nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistötiloista aiheutuvilla lisäkustannuksilla ei ole vuokra vaikutusta.

## Rahoitus

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

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän toukokuussa 2017 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan heinäkuun lopussa 2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus) vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen\_10.5.2017

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus



## § 250

### Lasten päiväkoti Linnunlaulun sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-005600 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 496, Eläintarhantie 18

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Lasten päiväkoti Linnunlaulun sisäilmakorjausten 9.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 450 htm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 100 000 euroa maaliskuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisointutilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 9.5 .2017
- 2 Kustannusarvio (HKA) 9.5.2017

#### Muutoksenhaku

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

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alvnro  
FI02012566



---

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Lasten päiväkoti Linnunlaulun rakennuksen 3. kerroksen ylä- ja välipohjassa sekä ulkoseinissä on todettu vuotavan vesikatton aiheuttamia vaurioita, joiden seurauksena rakenteissa on todettu mikrobivaurioita ja tiloissa sisäilmaongelmia. Vesikatto on sittemmin uusittu 2016.

Tässä hankkeessa puretaan yläpohjan palopermannon tiilet sekä vanhat lämpöeristeet poistetaan ja asennetaan uudet eristeet. Tämän jälkeen palopermannon tiilet ladotaan lopuksi takaisin ja saumataan laastilla.

Paloturvallisuuden parantamiseksi yläpohjan alapuolelle asennetaan palolevy.

2. ja 3. kerroksen välisestä välipohjasta puretaan vanhat lämpöeristeet ja asennetaan uudet eristeet. Paloturvallisuuden parantamiseksi rakenteeseen lisätään myös palolevytys. Kaikki uudet asennukset, lattian ja katon liittymät seiniin ja väliseinien liittymät ulkoseiniin sekä ikkunaliittymät tiivistetään.

**Yleistä hankkeesta**

Päivähoitoyksikkö Linnunlaulussa on 202 tilapaikkaa ja käytännössä jokaisessa kolmessa kerroksessa sekä samalla tontilla erillään sijaitsevassa Arlan talossa on noin 50 lasta kussakin. Lapsiryhmiä on 13 koko yksikössä. 3. kerroksessa on kolme lapsiryhmää sekä nyt että syksyllä. Lapset ovat nyt 3 - 6 -vuotiaita ja syksyllä 2,5 - 5 -vuotiaita.

Rakennuksen julkisivu ja vesikatto on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Suojeluvaatimus ei ulotu sisätiloihin, joihin on vuosikymmenten aikana tehty korjauksia ja tilamuutoksia. Vanhat säilyneet pintarakenteet on kuitenkin syytä korjata mahdollisuuksien mukaan entiseen asuunsa.

**Viranomaisten ennakkolausunnot**



Hanke ei tarvitse viranomaisten ennakkolausuntoja.

#### Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamissohjelmassa 2017 - 2022 vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena.

#### Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 1 100 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi 3/2017.

#### Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikön mukaan vuokra tulee olemaan 20,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kuukaudessa. Vuokrakustannukset ovat 27 738 euroa/kuukaudessa ja 332 858 euroa/vuodessa.

Pääomavuokra on noin 3,37 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (korko 3 %).

Ylläpitovuokra on 16,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (vuoden 2017 tasossa).

Yhteensä 20,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta).

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää hankkeen vuokravaikutuksen varhaiskasvatusvirastolle.

#### Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

#### Aikataulu ja toteutus

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

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



18.05.2017

- 
- 1 Hankesuunnitelma 9.5 .2017
  - 2 Kustannusarvio (HKA) 9.5.2017

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Varhaiskasvatusvirasto  
Kv/tilakeskus



## § 251

### Töyrynummen ala-asteen vesikaton korjauksen ja tiivistyskorjauksien hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2016-005572 T 10 06 00

Kiinteistökartta 143/684 500, Töyrynummentie 8

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Töyrynummen ala-asteen vesikaton korjauksen ja tiiveyskorjauksien 11.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 798 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 400 000 euroa maaliskuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että opetusvirasto antoi puoltavan lausunnon korotuksesta.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan rakentamisen ja urakoitsijan valinnan valmisteluja odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisoitumistilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849  
arto.manninen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi



## Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 21.4.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Töyrynummen ala-asteen rakennuksen vesikatto uusitaan osittain ja räystäsrakenteita korjataan. Rakennuksen 2. kerroksen huonetilojen ulkoseiniin rajautuvat lattian- ja katonrajan liitospinnat sekä muut ulkoseinissä olevat liittymäkohdat tiivistetään.

## Esittelijän perustelut

### Aikaisempi hankepäätös

Kiinteistölautakunta hyväksyi 2.6.2016 (243 §) 11.5.2016 päivätyn Töyrynummen ala-asteen vesikaton korjauksen ja tiiveyskorjauksien rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 798 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 200 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Rakentamisen aikana todettiin urakka-alueen vesikaton rakenteiden olevan oletettua huonommassa kunnossa. Lämmöneristeet ja puurakenteet jouduttiin vaihtamaan. Tämän johdosta suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat kasvaneet. Edellä mainitut lisäykset eivät mahdu alkuperäiseen lisä- ja muutostyövaraukseen.

### Vuokra vaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta enimmäishinnan korotuksen kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra on 13,79 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.



Ylläpitovuokra on 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Yhteensä 17,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokrakustannukset ovat enimmäishinnan korotuksen jälkeen 56 053 euroa kuukaudessa ja 672 636 euroa vuodessa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikkö esittää hankkeen vuokra vaikutuksen opetusvirastolle.

#### Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen alkoi kesäkuussa 2016, ja työn on tarkoitus valmistua toukokuussa 2017.

Hankkeen rahoitus tapahtuu kiinteistöviraston tilakeskukselle osoite-  
tuista kohdentamattomista määrärahoista.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849  
arto.manninen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kustannusarvio (HKA) 21.4.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 243

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 218



## § 252

### Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen tiiliverhoilun uusiminen; urakoitsijan valinta

HEL 2017-001548 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Punahilkantie 16

#### Päätös

##### A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Rakennustoimisto Kenno-Rakenne Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen tiiliverhoilun uusimisen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 3 450 000 euroa.

##### B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 4.5.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyin urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

##### C

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

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukkutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisointutilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



18.05.2017

Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 4.5.2017
- 2 Vertailuhintataulukko kokonaisurakka

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kokonaisurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 2  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kv/tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen rakennuksen tiiliverhouk on huonokuntoinen ja monin paikoin vaurioitunut.

Kohteessa on havaittu sisäilmaongelmia vuonna 2013 tehdyssä rakennuksen julkisivun kuntotutkimuksessa on todettu mikrobivaurioita ulkoseinien lämmöneristeissä.

Ulkoseinärakenteiden tuuletuksessa ja sisäpuolisten liittymien tiiveydessä todettiin vakavia puutteita, jotka mahdollistavat mikrobien pääsyn sisäilmaan.

Myös keskiosan tuulettumattomissa peltijulkisivuissa esiintyy vastaavia ongelmia.



Rakennuksen B-osan alla on tuulettumaton ontelotila, joka sisältää vettä ja rakennusaikaista muottilaudoitusta. A-osan pohjakerroksen maanvaraisen laatan alta nouseva kosteus ei pääse tuulettumaan muovimaaton läpi. Sokkelin vedeneristyksessä ja sadevesien johtamisessa vesikatolta sadevesiviemäriin on puutteita.

## Esittelijän perustelut

Mallihankkeesta 22.4.2016 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 24.10.2016 (930 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 368 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 900 000 euroa heinäkuun 2016 hintatasossa.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakan avoimena EU-hankintana.

Urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 15.2.2017.

Avoin menettely:

Urakasta saatiin 4 tarjousta määräaikaan 24.3.2017 klo 13.00 mennessä.

Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 3 450 000 - 4 835 000 euroa.

Hankinnan valintaperusteena oli halvin kokonaisurakkahinta.

Hankkeen rakennuttajana toimii kiinteistöviraston tilakeskus.

Päätösehdotuksen mukaisen urakoitsijan soveltuvuusehdot sekä tilaajavastuulain ja hankintalain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Työ aloitetaan 6/2017 ja työn on suunniteltu valmistuvan 6/2018. Aikataulu on hankesuunnitelmasta kuusi kuukautta myöhässä johtuen sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön vaatimasta investoinnin poikkeusluvasta ja siihen vastaamisesta.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamissohjelmassa vuosina 2017 - 2022 vuosina 2017 - 2018 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvno**  
FI02012566



18.05.2017

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

## Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 4.5.2017
- 2 Vertailuhintataulukko kokonaisurakka

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kokonaisurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 2  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kv/tilakeskus



## § 253

### Jätkäsaaren peruskoulun rakentaminen; urakoitsijan valinta

HEL 2017-002380 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Hyväntoivonkatu 5

### Päätös

#### A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä SRV Rakennus Oy:n antaman eniten vertailupisteitä 97,56 saaneen tarjouksen Jätkäsaaren peruskoulun projektinjohtourakan töistä arvonlisäverottomaan tavoitehintaan 23 360 000 euroa.

#### B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 5.5.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

#### C

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

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisointimilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen



18.05.2017

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849  
arto.manninen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 5.5.2017
- 2 Valintamuistio 2.5.2017

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Rakennusurakkatarjouksen jätäneet urakoitsijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 2  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kv/tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.9.2016 (231 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 hintatasossa.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakan EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana kokonaisurakkana siten,



että projektinjohtourakoitsijan kilpailutuksessa on käytetty avointa neuvottelumenettelyä.

Kaikista urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 3.3.2017.

Projektinjohtourakan töistä saatiin 4 tarjousta määräaikaan 26.4.2017 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäverottomien tavoitehintojen vaihteluväli on 22 000 000 - 24 725 865 euroa. Tarjouskilpailun voittaja valittiin laatu- ja hintapisteytyksen perusteella, jossa laadun painoarvo on 50 % ja hinnan painoarvo 50 %. Laatu- ja hintapisteytys huomioon ottaen tarjouskilpailun voitti tavoitehinnaltaan 23 360 000 euron tarjous.

Hankkeen urakkavaiheen (UKA) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa maaliskuu 2017 arvonlisäverottomina yhteensä 30 764 000 euroa, joka on tarjoushintaindeksillä korjatun enimmäishinnan mukainen.

Päätösehdotuksen mukaisen urakoitsijan soveltuvuusehdot sekä tilaajavastuulain ja hankintalain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Työ aloitetaan 9/2017 ja työn on suunniteltu valmistuvan 6/2019. Aikataulu on hankesuunnitelman mukainen.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamissohjelmassa vuosina 2017 - 2022 vuosina 2017 - 2019 toteutettavana hankkeena.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849  
arto.manninen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 5.5.2017
- 2 Valintamuistio 2.5.2017

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhaku hankintapäätöksen, kiinteistölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.05.2017

Tila/10

---

## Otteet

### Ote

Rakennusurakkatarjouksen jät-  
täneet urakoitsijat

Kv/tilakeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 2

Muutoksenhaku hankintapäätök-  
seen, kiinteistölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano



## § 254

### Sofianlehdon A-talon perusparannushankkeen kokonaisurakan hyväksyminen

HEL 2017-005530 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta 89/677 497, Sofianlehdonkatu 8

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

#### A

hyväksyä Staran rakennusprojektien Sofianlehdon A-talon perusparannushankkeesta antaman kokonaishintaurakan tarjouksen 18.4.2017 nro 17T014 arvonlisäverottomaan hintaan 5 600 000 euroa.

#### B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 19.4.2017 hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaiset varaukset.

#### C

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan sopimuksen sekä lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisoitumistilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 19.4.2017

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Otteet

Ote  
Stara  
Kv/tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen tavoitteena on varmistaa Sofianlehdon A-talon tilojen terveellisyys, turvallisuus ja toiminnallisuus. Kunnostetut tilat soveltuvat luontevasti sosiaali- ja terveystarvaston tarvekuvauksen mukaiseen monipuoliseen runsaasti tukea ja apua tarvitsevien kehitysvammaisten palvelutoimintojen tarjoamiseen ja tilojen varustus vastaa toiminnan edellyttämää vaatimustasoa.

Esittelijän perustelut

Sofianlehdon A-talon hankkeesta 8.11.2016 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 17.11.2016 (460 §) ja kaupunginhallituksessa 12.12.2016 (1131 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 438 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 378 000 euroa maaliskuun 2017 hintatasossa.

Stara on antanut urakkatarjouksen kohteesta. Tarjouksessa noudatetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Staran välillä sovittuja puitesopimuksen mukaisia menettelytapoja.



Hankkeen kokonaiskustannusarvio on arvonlisäverottomana 7 378 000 euroa.

Urakkavaiheen kustannusarvio on indeksikorjattuna samansuuruinen kuin hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio.

Työ aloitetaan toukokuussa 2017 ja työn on suunniteltu valmistuvan toukokuussa 2018. Aikataulu on hankesuunnitelman mukainen.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2017 - 2018 toteutettavana hankkeena.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kustannusarvio (UKA) 19.4.2017

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Stara  
Kv/tilakeskus



## § 255

### Botby grundskolanin perusparannusaikaisten väistötilojen hankkiminen ja alueen rakentaminen

HEL 2017-003324 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 93/677 505, Klaavuntie 17

#### Päätös

##### A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Botby grundskolanin väliaikaisen väistötilan hankinnan vuokralle Klaavuntie 17:ssä sijaitsevalle Puotilan ala-asteen tontille arvonlisäverottomalla 1 415 010,00 euron enimmäishinnalla. Rakennuksen pinta-ala on A-vaiheessa 1 610,6 brm<sup>2</sup> (15.9.2017 - 31.5.2018) ja B-vaiheessa 1 946,6 brm<sup>2</sup> (1.6.2018 - 31.5.2019).

##### B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen antaneen Temporent Oy:n antaman väistötilan vuokra-/asennustarjouksen Tarjouspalvelu.fi -portaalista (Cloudia-kilpailutus) arvonlisäverottomalla kokonaisvuokrahinnalla 1 415 010,00 euroa 15.9.2017 - 31.5.2019 väliseksi vuokra-ajaksi sekä enimmillään 36 kuukauden optiovuokrauksen hintaan 38 320,00 euroa kuukaudessa.

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

##### C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään väistötilakohteen rakennuttamiseen, suunnitteluun ja varusteluun sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana enintään 10.5.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakka-vaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

##### D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan edellä mainitut vuokrasopimukset, kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaamaan mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä väistötilahankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan tila-toimituksen käyttökuntoon asennettuna.



Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisoitumistilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vertailutaulukko 12.4.2017
- 2 Kustannusarvio (UKA) 10.5.2017

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Päätöskohdasta B Muutoksenhaku hankintapäätök-  
seen, kiinteistöla-  
takunta  
Päätöskohdista C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Muutoksenhaku hankintapäätök-  
seen, kiinteistöla-  
takunta  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kv/tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Osoitteessa Kukanniityntie 2 sijaitseva Botby grundskolan peruskorjataan. Nämä kilpailutetut rakennukset tulevat Botby grundskolanin käyttöön peruskorjauksen ajaksi. Tiloja vuokrataan kahdessa vaiheessa peruskorjauksen vaiheistuksen mukaisesti. Väistötilojen määrä ja sijoitus on määritelty yhteistyössä varhaiskasvatusviraston ja tilojen pääsuunnittelijan kanssa. Yhteisesti sovitulle kokonaisuudelle haetaan rakennusluvat.

Uuden väistötilan KVR-toimituksesta saatiin kaksi tarjouspyynnön mukaista ja hyväksyttävää tarjousta.

Tarjousten vaihteluväli arvonlisäverottomana oli 1 415 010,00 - 1 908 835 euroa. Optiovuokran vaihteluväli oli 38 320 - 43 430 euroa kuukaudessa.

## Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus kilpailutti tarvittavan hankinnan, tilaelementtirakennusten vuokrauksen, avoimella kilpailutuksella, jossa Temporent Oy antoi tilakeskuksen hankintaohjelman mukaisen vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen KVR-toimituksesta käyttökuntoon asennettuna vuokra-ajalle 15.9.2017 - 31.5.2019 arvonlisäverottomalla 1 415 010,00 euron kokonaisvuokrahinnalla.

## Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää hankkeen vuokravaikutuksen varhaiskasvatusvirastolle.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet



- 1 Vertailutaulukko 12.4.2017
- 2 Kustannusarvio (UKA) 10.5.2017

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhaku hankintapäätök- seen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

<b>Ote</b> Tarjouksen jättäneet	<b>Otteen liitteet</b> Esitysteksti Liite 1 Muutoksenhaku hankintapäätök- seen, kiinteistölautakunta Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv/tilakeskus	



## § 256

### Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun päättäminen

HEL 2016-000563 T 10 06 00

#### Päätös

##### A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Jakomäen sydän -hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti. Kyseessä on hankintalain edellyttämä hankintayksikön päätös, jolla suunnittelukilpailu viedään päätökseen (hankintalain 123 §).

##### B

Kiinteistölautakunta päätti lisäksi hyväksyä suunnittelukilpailun palkintojen kustannukset 240 000 euroa (alv. 0 %).

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Jakomäen sydän Kilpailuohjelma 25.10.2016
- 2 Jakomäen sydän Arvostelupöytäkirja 28.4.2017

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Kilpailuehdotuksen jättäneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



Palkintolautakunta  
Kv/tilakeskus  
Opetusvirasto  
Varhaiskasvatusvirasto  
Liikuntavirasto  
Nuorisoasiainkeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on järjestänyt Jakomäen keskiosan kehittämistä ja Jakomäen sydän -palvelurakennuksen suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun yhdessä hankkeeseen valitun allianssikumppanin NCC-Optiplanin kanssa. Kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailu on ratkennut 20.4.2017 ja tulos julkistettu 28.4.2017.

Palkintolautakunta valitsi yksimielisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen nimimerkillä "Demos". Palkintolautakunta päätti suositella, että palvelurakennuksen suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän kanssa kilpailuehdotuksen "Demos" pohjalta ja että kilpailuehdotus "Demos" valitaan myös asemakaavan viitesuunnitelman pohjaksi.

Kilpailuohjelman mukaisen erillispalkinnon palkintolautakunta päätti yksimielisesti jakaa kahden kilpailutyön kesken: nimimerkille "Demos" korkeatasoisesta, monipuolisesta ja realistisesta alueen ja asumisen kokonaisratkaisusta sekä nimimerkille "Läppä" korkeatasoisesta kaupunkitilallisesta otteesta, positiivisesta alueidentiteetistä sekä laadukkaasta asuntosuunnittelusta ja muunneltavuuden tutkimisesta.

Kilpailun tarkoituksena oli toimia suunnittelijan valintamenettelynä hankintalain 40 §:n mukaisesti. Voittaneen ehdotuksen tehnyt työryhmä kytketään hankkeeseen mukaan allianssikumppanina.

## Esittelijän perustelut

Kilpailun järjestäjä, luonne ja tavoite

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja NCC-Optiplanin muodostama projektialianssi on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, nuorisoasiainkeskuksen ja liikuntaviraston kanssa järjestänyt arkkitehtuurikutsukilpailun Jakomäen keskiosan kehittämistä ja palvelurakennuksen suunnittelusta. Kilpailun luonne oli



ideakilpailu ja se on toteutettu yhteistyössä Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA ry:n kanssa ja arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti.

Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen lähtökohtana on viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus-, laajennus- tai uudisrakennushankkeella ja asuntojen rakentaminen vapautuville tonteille. Kilpailualue muodostuu Jakomäen peruskoulun käytössä olevien alakoulun ja yläkoulun tonteista sekä niiden väliin jäävästä leikkipuistosta. Kilpailualueeseen liittyy Jakomäen laaja liikuntapuisto, joka kytkeytyy toiminnallisesti tulevaan palvelurakennukseen.

Jakomäen keskiosaan haettiin ideakilpailulla laadukasta yleissuunnitelmaa sekä uudenlaista kokoavaa ja tulevaisuuden oppimisympäristöä ilmentävää palvelurakennusta. Eri osien tuli kilpailun tavoitteiden mukaan yhtenäistää ja rikastuttaa Jakomäen kaupunkikuvaa sekä lisätä alueen houkuttelevuutta.

Kilpailuohjelma on liitteenä nro 1.

## Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjien nimeäminä:

- Anni Sinnemäki, apulaiskaupunginjohtaja, palkintolautakunnan pj.
- Arto Hiltunen, tilakeskuksen päällikkö, palkintolautakunnan vpj.
- Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, tilakeskus
- Marko Saloranta, työpäällikkö, NCC Suomi Oy
- Ilkka Alvoittu, hankekehitysjohtaja, NCC Suomi Oy
- Lasse Vahtera, suunnittelujohtaja, Optiplan Oy
- Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, kiinteistöviraston tonttiosasto
- Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, opetusvirasto
- Carola Harju, erityissuunnittelija, varhaiskasvatusvirasto
- Ritva Tanner, arkkitehti, kaupunginkanslia
- Juuso Hämäläinen, rakennuttajakonsultti, Valvontakonsultit Oy.

Kilpailijoiden valitsemana Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA ry:n nimeämänä tuomarina palkintolautakuntaan kuului:

- Selina Anttinen, arkkitehti SAFA.

## Kilpailun vaiheet, aikataulu ja saadut ehdotukset

Kilpailua koskeva ilmoitus julkaistiin Euroopan julkisten suunnitteluhankintojen ilmoituskanavalla, TED-tietokannassa 28.10.2016. Kilpailukutsu julkaistiin SAFA:n kilpailukalenterissa ja Arkkitehti uutisissa. Kilpai-



luohjelma ja liiteasiakirjat olivat ladattavissa kilpailun verkkosivulta 1.11.2016 alkaen.

Kilpailuun kutsuttiin ilmoittautumismenettelyn kautta viisi työryhmää. Osallistumishakemuksia, jotka tuli jättää 30.11.2016 mennessä, saatiin yhteensä 30 kappaletta. Valinta tapahtui vähimmäisvaatimukset täyttäneiden työryhmien joukosta arpomalla etukäteen ilmoitettujen periaatteiden mukaisesti. Valituiksi tulivat seuraavat viisi työryhmää:

- 1) Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy
- 2) Auer - Sandås & Kotilainen Martinsaari Thynell
- 3) Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- 4) Luutonen Ettala Palomeras Arkkitehdit
- 5) Arkkitehdit LPV & Sarlin + Sopanen Oy.

Kilpailun kuluessa järjestettiin ehdotusten väliarviointi 6.2. - 16.2.2017. Kaikki kilpailuun valitut työryhmät palauttivat ehdotuksen väliarvosteluun. Arvioinnit laadittiin kilpailijoille kirjallisesti ja lähetettiin SAFA:n kilpailusihteerin kautta, jotta kilpailusalaisuus säilyi.

Lopulliset kilpailuehdotukset tuli jättää 27.3.2017 mennessä. Kaikki viisi kilpailuun valittua työryhmää jätti ehdotuksensa, jotka hyväksyttiin kilpailuun.

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti kilpailun tuloksesta kokouksessaan 20.4.2017. Kilpailun tulokset julkistettiin 28.4.2017 kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa, missä työt olivat myös esillä.

#### Kilpailuehdotusten esittely

Kilpailutyöt ovat olleet esillä Jakomäen kirjastossa 3.4. - 13.4.2017. Töitä on ollut mahdollista kommentoida sähköisen palautekanavan kautta. Saadut palautteet käsiteltiin kilpailun arvostelun yhteydessä.

Palvelurakennuksen tulevien käyttäjien henkilökunnalle järjestettiin kirjastossa 3.4.2017 kilpailutöiden esittely. Kirjastossa pidettiin lisäksi 6.4.2017 kaupunkisuunnitteluviraston järjestämä asukastilaisuus kilpailutöistä ja kaavamutoksen valmistelusta. Myös näistä tilaisuuksista saadut palautteet on otettu huomioon kilpailutöitä arvosteltaessa.

Kilpailuehdotukset ovat julkistuksen jälkeen nähtävillä 28.4. - 19.5.2017 kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa osoitteessa Kansakoulukatu 3.

#### Kilpailuehdotusten arvostelu



Ehdotukset arvioitiin käyttäen kilpailuohjelmassa ilmoitettuja arviointiperusteita. Erikseen arvioitiin aluesuunnitelmaa ja asumisen konseptia sekä palvelurakennuksen ratkaisun onnistuneisuutta.

Palkintolautakunta käytti arvioinnissa apunaan asiantuntijoita, jotka arvioivat ehdotusten ominaisuuksia. Asiantuntijat eivät osallistuneet päätöksentekoon.

Palkintolautakunta teetti ehdotuksista teknisen ja taloudellisen tarkastelun päätöksenteon tueksi. Kustakin ehdotuksesta laadittiin ehdotuskohdainen arvostelu.

#### Kilpailun ratkaisu, palkkiot ja erillispalkinto

Kullekin hyväksytyn kilpailuehdotuksen tehneelle kutsutulle suunnittelu-ryhmälle maksetaan kilpailuohjelmassa etukäteen ilmoitetun mukainen palkkio 40 000 euroa (alv. 0 %). Lisäksi parhaasta alueen ja asumisen kokonaissuunnitelmasta oli päätetty jakaa 40 000 euron (alv. 0 %) erillispalkinto.

Palkintolautakunta valitsi yksimielisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen nimimerkillä "Demos". Palkintolautakunta päätti suositella, että palvelurakennuksen suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän kanssa kilpailuehdotuksen "Demos" pohjalta ja että kilpailuehdotus "Demos" valitaan myös asemakaavan viitesuunnitelman pohjaksi. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida palkintolautakunnan ohjeet ehdotuksen jatkokehittämisestä.

Kilpailuohjelman mukaisen erillispalkinnon palkintolautakunta päätti yksimielisesti jakaa kahden kilpailutyön kesken. Nimimerkille "Demos" päätettiin jakaa 25 000 euroa (alv. 0 %) korkeatasoisesta, monipuolisesta ja realistisesta alueen ja asumisen kokonaisratkaisusta. Nimimerkille "Läppä" päätettiin jakaa 15 000 euroa (alv. 0 %) korkeatasoisesta kaupunkitilallisesta otteesta, positiivisesta alueidentiteetistä sekä laadukkaasta asutosuunnittelusta ja muunneltavuuden tutkimisesta.

Voittajaehdotuksen "Demos" olivat laatineet työryhmä Matias Kotilainen, Tuomas Martinsaari ja Paul Thynell sekä Claudia Auer Auer & Sandås Arkkitehdit Oy:stä. Nimimerkin "Läppä" ehdotuksen oli laatinut Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy.

Arvostelupöytäkirja on liitteenä nro 2.

#### Kilpailun kustannukset ja palkintojen maksaminen

Arkkituuri-kutsukilpailu on järjestetty osana hankkeen valmistelua. Kilpailuohjelman ja tarveselvityksen laatiminen on edennyt samanaikaisesti.



sesti, ja ne ovat olleet osa projektiallianssin yhteistyötä, joten kilpailun valmistelukustannukset ovat osa hankkeen suunnittelukustannuksia.

Viidelle kutsutulle työryhmälle maksetaan kilpailupalkkiot, kukin arvotaan 40 000 euroa (alv. 0 %). Lisäksi maksetaan jaettu erillispalkinto, yhteisarvoltaan 40 000 euroa (alv. 0 %). Palkkioiden ja erillispalkinnon yhteissumma on 240 000 euroa (alv. 0 %).

Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n kautta. Summista vähennetään 10 % arkkitehtituomarin palkkiota ja muita kuluja var-ten.

Kilpailun kustannukset sisältyvät hankkeen investointikustannuksiin ta-lousarviokohdassa 8020201.

#### Suunnittelun toimeksiannot

Suunnittelua on tavoitteena jatkaa voittaneen ehdotuksen laatineen työryhmän kanssa hankintalain 40 §:n 2 momentin kohdan 8 mukaisesti (suorahankinta). Työryhmä on tavoitteena kytkeä hankkeen suunnit-teluun allianssikumppanina. Tätä koskeva sopimus tehdään, kun pää-tös on lainvoimainen.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Jakomäen sydän Kilpailuohjelma 25.10.2016
- 2 Jakomäen sydän Arvostelupöytäkirja 28.4.2017

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Muutoksenhaku hankintapäätök-  
seen, kiinteistölautakunta  
Päätöskohdasta B Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-  
takunta

#### Otteet

**Ote** Kilpailuehdotuksen jättäneet  
**Otteen liitteet** Muutoksenhaku hankintapäätök-  
seen, kiinteistölautakunta



18.05.2017

Tila/13

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Palkintolautakunta  
Kv/tilakeskus  
Opetusvirasto  
Varhaiskasvatusvirasto  
Liikuntavirasto  
Nuorisoasiainkeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tilakeskus Tilakeskuksen päällikkö 12.12.2016 § 77

Kiinteistövirasto Tilakeskus Tilakeskuksen päällikkö 10.11.2016 § 71

Kiinteistövirasto Tilakeskus Tilakeskuksen päällikkö 23.02.2016 § 11

Kiinteistölautakunta 16.06.2016 § 267

Kiinteistölautakunta 28.01.2016 § 27

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit Hankepäällikkö 07.06.2016 § 8



## § 257

### Asunto Oy Kukkaskartanon Palvelutalo -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 7018 - 7198 myyminen

HEL 2017-005551 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään \*\*\*\*\* osoitteessa Merisotilaantori 1, 00160 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Kukkaskartanon Palvelutalo -nimisen yhtiön osakkeet numerot 7018-7198 (181 kpl), jotka oikeuttavat yhteisö-sääntöjen mukaan 31,00 m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinhuoneiston C 32 hallintaan, 186 442 euron velattomasta myyntihinnasta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Kerttuliisa Jaroma, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31879  
kerttuliisa.jaroma(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Ostaja

Muut tarjouksen tekijät

Kv/tilakeskus

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki lunasti Asunto Oy Kukkaskartanon Palvelutalo -nimisen yhtiön osakkeet numerot 7018-7198, jotka oikeuttavat hallitse-



maan 31,00 m<sup>2</sup>:n suuruista huoneistoa C 32 yhtiön omistamassa rakennuksessa osoitteessa Merisotilaantori 1, 00160 Helsinki. Yhteisösääntöjen mukaan huoneistojen asukkaiden tulee olla vähintään 60 vuoden ikäisiä tai työkyvyttömyyseläkkeellä olevia henkilöitä tai perheitä, joiden päämies on 60-vuotias tai työkyvyttömyyseläkkeellä. Kaupungilla ei ole käyttöä kyseiselle asuinhuoneistolle.

Kaupunki käytti lunastusoikeutta, koska osakkeet oli myyty Hitas-ehtojen vastaisesti yhtiölle.

Huoneisto ilmoitettiin myytäväksi tarjouskilpailun perusteella 20.4. - 5.5.2017 välisenä aikana kiinteistöviraston tilakeskuksen Internet-sivuilta ja Oikotie.fi -palvelussa. Kohteessa järjestettiin 3 yksityisnäyttöä. Oikotie.fi -palvelussa kirjattiin 727 kävijää.

Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä 3 kappaletta ja ne vaihtelivat 178 009,75 euron ja 186 442,00 euron välillä. Korkeimpia tarjouksia, jotka olivat kyseisen Hitas-huoneiston 23.3.2017 voimassa olevan enimmäishinnan mukaisia, oli kaksi kappaletta. Näiden kahden tarjouksen välillä suoritettiin 8.5.2017 klo 11.00 arvonta, jonka perusteella voitaneen tarjouksen tekijä on \*\*\*\*\* Esittelijän mielestä tarjous tulisi hyväksyä.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Kerttuliisa Jaroma, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31879  
kerttuliisa.jaroma(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kauppakirjaluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

Muut tarjouksen tekijät

Kv/tilakeskus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



## § 258

### Asunto Oy Tehtaankatu 25 -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 401 - 476 myyminen

HEL 2017-005609 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään Reventure Oy:lle osoitteessa Tehtaankatu 25 A 12, 00150 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Tehtaankatu 25 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 401 - 476, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 76 m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinhuoneiston A 12 (2h+k) hallintaan, 385 120,00 euron velattomasta myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastattavakseen LVIS-saneerauksesta huoneistoon tulevan velkaosuuden yhtiön lainoista.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos tehtaankatu 25

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Ostaja

Muut tarjouksen tekijät

Kv/tilakeskus

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Tehtaankatu 25 A 12, 00150 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Tehtaankatu 25 -nimisen yhtiön osakkeet nrot 401 - 476, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 76 m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinhuoneiston A 12 hallintaan. Helsingin kaupunki on merkitty omistajaksi 21.12.1982. Kaupungin hallintokunnilla ei ole käyttöä asunnolle.

Osakkeet ilmoitettiin ostettaviksi tarjouskilpailun perusteella Internetissä (www.oikotie.fi) 19.4. - 8.5.2017 välisenä aikana sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen Internet-sivuilla. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 5 824 kävijää. Käyntejä oli 6 774 kpl. Asuntoa esiteltiin neljä kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan sekä muutaman kerran sopimuksen mukaan.

Putkisaneerauksen yhteydessä uusittua kylpyhuonetta ja WC:tä lukuun ottamatta huoneisto on välttävissä kunnossa. Asunnosta saapui määräaikaan mennessä 29 tarjousta. Velattomat tarjoukset vaihtelivat 143 700,00 euron ja 385 120,00 euron välillä. Korkeimman tarjouksen 385 120,00 euroa teki Reventure Oy. Lisäksi ostaja ottaa vastattavakseen LVIS-saneerauksesta huoneistoon tulevan velkaosuuden yhtiön lainoista. Ko. osakkeisiin kohdistuva velkaosuus ei ole vielä täsmentynyt.

Asuinhuoneisto on ollut kaupungin työsuhdeasuntona. Asunto on vapautunut putkiremontin alettua eikä kaupungilla ole sen jälkeen omaa käyttöä huoneistolle. Tarjous vastaa alueen markkinahintaa, kun huomioidaan myös ostajalle siirtyvä vastuu huoneiston velkaosuudesta sekä alueella toteutuneet kauppahinnat. Esittelijän mielestä tarjous tulisi hyväksyä.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kauppakirjaluonnos tehtaankatu 25

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-



18.05.2017

Tila/15

---

Muut tarjouksen tekijät  
Kv/tilakeskus

takunta  
Liite 1  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta



## § 259

### Tehdaskiinteistöt Oy Kisällintalo -nimisen yhtiön osakkeiden myyminen

HEL 2017-005688 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään \*\*\*\*\* osoitteessa Nokiantie 2 - 4, 00510 Helsinki, sijaitsevan Tehdaskiinteistöt Oy Kisällintalo -nimisen yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat 647m<sup>2</sup>:n suuruisen työhuonetilan hallintaan, 374 100,00 euron velattomasta myyntihinnasta. Osakenumerot ja velkaosuus tarkentuvat kaupantekoon mennessä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Nokiantie 2-4 - Myytävä ala
- 2 Kaupparjaluonnos Nokiantie 2-4

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Ostaja

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

Kv/tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Nokiantie 2 - 4, 00510 Helsinki, sijaitsevan Tehdaskiinteistöt Oy Kisällintalo -nimisen yhtiön osakkeet nrot 1906 - 2265, jotka oikeuttavat 1 800 m<sup>2</sup>:n suuruisten työhuonetilo-



jen hallintaan yhtiön talossa. Rakennus on vanha teollisuusrakennus, joka on ajan saatossa muuttunut teollisuuskäytöstä toimisto- ja työtiläkäyttöön. Kaupungin omistamat tilat ovat olleet aiemmin sairaala-apteekille ja työttömien yhdistykselle vuokrattuina, mutta ne ovat vapautuneet tästä käytöstä eikä kaupungin hallintokunnilla ole käyttöä ko. tiloille.

Edellä olevan johdosta kiinteistöviraston tilakeskus on alkanut valmistella työtilojen myyntiä. Kiinteistössä osakkaana oleva on ilmoittanut olevansa kiinnostunut ostamaan 647 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kaupungin omistamasta työtilasta.

\*\*\*\*\* teki tilasta 374 100 euron määräisen velattoman tarjouksen. Kaupungin omistamat huonetilan hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat yhdellä osakekirjalla, ja kokonaispinta-ala on 1 800 m<sup>2</sup>. Näin ollen osakesarja pitää jakaa. Osakenumerot ja velkaosuus tarkentuvat kaupan tekoon mennessä. Tarjottua velatonta hintaa 374 100 euroa voidaan pitää hyväksyttävänä tilan tyydyttävään kuntoon nähden. Lisäksi yhtiöön on tulossa laaja talotekniikkaperuskorjaus. Tämän lisäksi tuleva ostaja vastaa uuden osakesarjan tilauksesta ja muutoksista aiheutuvista kuluista.

Työtilan markkina-arvosta on teetetty ulkopuolisen tekemä arviokirja. Myyntihinta on arviokirjan mukainen, ja esittelijä pitää hintaa tilan kuntoon ja tuleviin korjauksiin nähden hyväksyttävänä.

Muuten kauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014  
heidi.autiosuo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Nokiantie 2-4 - Myytävä ala
- 2 Kauppakirjaluonnos Nokiantie 2-4

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-



18.05.2017

Tila/16

---

Kv/tilakeskus

takunta  
Liite 1  
Liite 2



## § 260

### Rakennuksen myyminen osoitteesta Heikinniementie 2

HEL 2017-005112 T 10 01 03

Kiinteistökartta 73/675 493, Heikinniementie 2

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä \*\*\*\*\* osoitteessa Heikinniementie 2, 00250 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen 1 118 600 euron suuruisella kauppahinnalla. Kauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia kauppakirjaan.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

### Otteet

#### Ote

Ostaja

Muut tarjouksen tekijät

Kv/tilakeskus  
Kv/tonttiosasto  
Kv/hallinto-osasto

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Meilahden huvila-alueella osoitteessa Heikinniementie 2, 00250 Helsinki, sijaitsevan 2-kerroksisen Ljungamo-nimisen hirsihuvilan. Rakennus on ollut vuokrattuna ja siellä on toiminut vuosien 1972 - 2016 välisenä aikana vanhusten virkistyskeskus. Yläkerta on ollut asuin käytössä. Rakennus on ollut tyhjillään 1.1.2017 alkaen. Kaupungin hallintokunnilla ei ole rakennukselle käyttöä, ja tästä johtuen kiinteistöviraston tilakeskus esittää rakennuksen myyntiä.

## Esittelijän perustelut

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

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

Samalla kiinteistölautakunta hyväksyi myynnin yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Rakennuksen myynti edellyttää noin 2 489 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokraamista.

## Myynti-ilmoitus

Rakennus ilmoitettiin ostettavaksi tarjouskilpailun perusteella Internetissä kiinteistöviraston tilakeskuksen sivuilla ([www.tilakeskus.fi](http://www.tilakeskus.fi)) ja Oikotie.fi -portaalissa ([www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi)) 16.3. - 26.4.2017 välisenä aikana. Oikotie.fi -sivuilla rekisteröitiin yhteensä 10258 kävijää ja 11262 käyntiä. Rakennusta esiteltiin sopimuksen mukaan viisi (5) kertaa.

Kiinteistöviraston tilakeskukselle toimitettiin määräaikaan 26.4.2017 klo 15.00 mennessä seitsemän (7) tarjousta. Tarjoukset olivat 1 euron ja 1 118 600 euron välillä. Parhaimman tarjouksen teki \*\*\*\*\*

## Rakennuksen kuvaus



Ljungamo-niminen 2-kerroksinen hirsirakenteinen huvila sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävällä huvila-alueella. Rakennus on perustettu kallioharjanteen päälle. Huvila on rakennettu vuosina 1900 - 1901 ke-säasunnoksi. Muutostyöt vakituiseksi asunnoksi tehtiin vuonna 1913. Tilgmannin perhe asui rakennuksessa vuoteen 1970 asti.

Rakennus peruskorjattiin 1970 - 1972 välisenä aikana ja seuraava en-nallistava peruskorjaus tehtiin vuonna 2003. Vanhusten virkistyskeskus toimi rakennuksen alakerrassa ja yläkerta oli asuinkäytössä.

#### Kaavamerkinnot

Rakennus on voimassa olevassa kaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, jonka perusteella rakennusta ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaana purkaa. Rakennuksen kaavan mukainen rakennus-salamerkintä on as/ys = rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja tai so-siaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavan 2.2.2016 hyväksytyssä muutoksessa rakennus on suo-jeltu merkinnällä sr-1-s, jonka perusteella rakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvo-kas, jossa on myös arvokkaita sisätiloja. Rakennuksen kaavan mukai-nen muutosehdotusmerkintä on as/yy = rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä kahvilan.

#### Vuokrattava määräala noin 2 489 m<sup>2</sup>

Vuokrattavaa määräalaa koskee 24.8.1984 voimaan tullut asemakaava nro 8910. Alue on asemakaavassa merkinnällä spp = tontin tai alueen osa, jolla olevat puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettä-vä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Asemakaavan 2.2.2016 hyväksytyksen muutoksen mukaan alue on mer-kinnällä VLA/s = kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittä-vä lähivirkistys- ja asuinalue.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan osoitteesta Heikinniementie 2, 00250 Helsinki, noin 2 489 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala 30 vuodeksi. Mää-räalan vuokraaminen on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asia-na toisaalla tällä esityslistalla.

#### Tuleva käyttötarkoitus

Ostajan ilmoituksen mukaan rakennuksen käyttötarkoitus tulisi ole-maan oman perheen asuin käyttö. Mahdollisuuksien mukaan tulevai-suudessa rakennuksen entisöinnin jälkeen huvilassa järjestettäisiin tai-denäyttelyitä.



## Paras tarjous

Taloudellisesti parhaimman 1 118 600 euron suuruisen tarjouksen tekijän \*\*\*\*\* tehty tarjous tulisi hyväksyä. Huvilaa käytettäisiin ensisijaisesti asumiseen ja entisöinnin jälkeen mahdollisesti myös taidenäyttelyihin, mikä täyttää sekä voimassa olevan kaavan että kaavamuutosehdotuksen mukaisen käyttötarkoituksen.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Ostaja

Muut tarjouksen tekijät

Kv/tilakeskus  
Kv/tonttiosasto  
Kv/hallinto-osasto

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



## § 261

### Asunto Oy Kalastajatorpantie 10 -nimisen yhtiön museohuoneiston myyminen

HEL 2017-005536 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään Asunto Oy Kalastajatorpantie 10 -nimisen yhtiön 97 m<sup>2</sup>:n suuruisen museotilan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1 - 92 \*\*\*\*\* 120 000 euron velattomasta kauppahinnasta. Huoneistoon kohdistuu 12 610,03 euron suuruinen osuus yhtiön pitkäaikaisista lainoista ja myyntihinta on näin ollen 107 389,97 euroa. Osakekauppa tehdään tavanomaisin osakekaupoissa noudatetuin sopimusehdoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366  
sisko.von.behr(a)hel.fi  
Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992  
ritva.autio(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kauppakirja Asunto Oy Kalastajatorpantie 10

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Ostajat

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 1

Kv/tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



18.05.2017

Osoitteessa Kalastajatorpantie 10 sijaitsevan Asunto Oy Kalastajatorpantie 10 -nimisen yhtiön 97 m<sup>2</sup>:n suuruudessa huoneistossa on toiminut munamuseo. Museon perustaja R. Kreuger on toukokuussa 1962 tehdyllä lahjakirjalla lahjoittanut museohuoneiston Helsingin yliopiston omistukseen niin kauaksi aikaa kuin huoneistossa toimii munamuseo.

Lahjakirjan mukaan, jos munamuseo siirretään pois ko. huoneistosta, tulee museohuoneisto Helsingin kaupungin omistukseen. Helsingin yliopisto on siirtänyt munamuseon muualle ja museohuoneisto on tullut kaupungin omistukseen.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston käyttötarkoitus on museo-tila. Kaupungilla ei ole omaa käyttöä huoneistolle. Huoneisto on pääosin yhtenäistä huonetilaa, jossa on yläikkunat. Lisäksi tilaan kuuluu yksi pieni huone ja wc-tila. Huoneisto on melko huonossa kunnossa ja vaatii täydellisen remontin.

## Ostotarjous

Samassa yhtiössä asuvat \*\*\*\*\* ovat kiinnostuneet ostamaan huoneiston ja muuttamaan sen kustannuksellaan toimitilakseen ja ovat tehneet huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta 120 000 euron suuruisen tarjouksen. Tarjouksen hinta on Catellan huoneistosta tekemän arviokirjan mukainen.

Isännöitsijätodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuu 12 610,03 euron suuruinen osuu yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Näin ollen huoneiston myyntihinnaksi tulee 107 389,97 euroa.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366  
sisko.von.behr(a)hel.fi  
Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992  
ritva.autio(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kauppakirja Asunto Oy Kalastajatorpantie 10

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

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

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alvno  
FI02012566



18.05.2017

Tila/18

---

Ostajat

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 1

Kv/tilakeskus



## § 262

### Oikaisuvaatimus kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksestä koskien vuokrahyvitystä remontin ajalta

HEL 2017-000412 T 10 01 03

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön vuokrahyvityspäätöksestä 2.3.2017 (3 §), sillä enempään vuokrahyvitykseen ei ole perusteita.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283  
tarja.levainen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kv/tilakeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Auroranlinna on tehnyt taloyhtiön julkisivuremonttia osoitteessa Urheilukatu 9, 00720 Helsinki. Vuokralainen on vuokrannut kiinteistöviraston tilakeskukselta asunnon osoitteesta \*\*\*\*\* Vuokralaiselle on myönnetty 10 (kymmenen) prosenttia vuokranalennus remontin ajalta. Vuokralainen on vaatinut 30:n (kolmenkymmenen) prosenttia hyvitystä vuokraan ajalta 27.6.2016 - 30.11.2016 perustaen vaatimuksensa oikaisuvaatimuksessa siihen, että huoneisto on huputettu eikä sitä ole voinut tuulettaa ja remonttia on tehty myös kesäkuumalla.



Hyvän vuokratavan mukaan puutteellisessa kunnossa olevasta tai vain osittain käytössä olevasta huoneistosta vuokralainen maksaa remontin ajalta vain osittaista eli alennettua vuokraa. Lain mukaan vuokralaisella on aina oikeus saada remontin ajalta kohtuullinen vuokranalennus pait-si, jos vuokralainen on itse aiheuttanut vahingon asunnolle. Alennuksen määrään vaikuttaa erityisesti haitan määrä. Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen riippumatta siitä, onko remontin suorittanut vuokra-  
nantaja vai asunto-osakeyhtiö.

Viranhaltijan päätös vuokrahyvityksestä on yhdenmukainen muiden vastaavien remonttien kanssa. Viime kädessä vuokralaiselle hyvityksenä suoritettava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283  
tarja.levainen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kv/tilakeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Päätöshistoria**

Kiinteistövirasto Tilakeskus Asiakkuudet Vuokrauspäällikkö/asuntovuokraus  
02.03.2017 § 3



## § 263

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Björn Månssonin ym. valtuustoaloitteesta koskien huonokuuloisten ja kuulovammaisten huomioon ottamista

HEL 2017-002212 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginhallitukselle on jätetty Björn Månssonin ja 14 muun valtuutetun valtuustoaloite kuulovammaisten ja huonokuuloisten huomioon ottamisesta. Aloitteessa esitetään, että kaupunki laatii kokonaisuohjelman kuulovammaisten erityistarpeiden huomioimisesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (RakA 53 §) velvoittaa rakentamaan julkiset tilat esteettömiksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa F1 on määritelty ne tilat, joiden on sovelluttava myös liikkumis- ja toimimisesteisten käyttöön.

Osana Helsinki kaikille -projektia on vuonna 2011 valmistunut Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset -raportti. Raportissa on määritelty menettelytavat kaupungin rakennushankkeissa sen varmistamiseksi, että esteettömyys toteutuu sekä uudisrakennuksia että peruskorjauksia toteutettaessa. Kuulovammaisten ja huonokuuloisten erityistarpeiden huomioon ottaminen on osa esteettömyyden toteuttamista.

Kuulemiseen liittyviä esteitä voidaan poistaa tilojen oikein suunnitellulla äänenvaimennuksella (hälyisyyden poistaminen) ja kuulemisen vahvistamiseen liittyvillä järjestelmillä (kiinteä tai siirrettävä induktiosilmukka-järjestelmä).

Tilojen oikein suunniteltu ääniympäristö on tärkeä sekä kuulevien että erityisesti huonokuuloisten kannalta. Akustinen suunnittelu onkin oleellinen osa kaupungin rakennushankkeiden suunnittelussa. Kiinteistöviraston tilakeskus käyttää ammattitaitoisia akustiikkasuunnittelijoita rakennushankkeissa, jotta varmistetaan tilojen oikea ääneneristys ja myös äänenvaimennus. Suunnitteluosaamisen saaminen käyttöön varmistetaan valmisteilla olevalla akustiikkasuunnittelijoiden puitesopimus-kilpailutuksella.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut induktiosilmukkaohjeen, joka on valmistunut 2.4.2012. Ohjeen tavoitteena on ollut määrittellä laatutaso, jota noudatetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa. Tavoitteeksi on asetet-



tu kaikkien julkisia palveluja tarjoavien kiinteistöjen keskeisten tilojen varustaminen induktiosilmukalla.

Induktiosilmukan suunnittelu ja laatukriteerit määritellään standardissa SFS-EN 60118:4-2014. Induktiosilmukasta on myös valmistumassa RT-kortti, joka tulee ohjaamaan järjestelmien suunnittelua ja toteutusta.

Helsingin kaupungin rakennushankkeissa on jo useiden vuosien ajan pidetty tavoitteena kuuloesteettömyyden toteuttamista osana esteettömyyttä. Tavoitteiden toteutumista selvitettiin vuonna 2016 teetetyllä tutkimuksella. QLu-niminen yritys selvitti pistokoeluontoisesti kuuden palvelurakennuksen induktiosilmukkavarustuksen toimivuutta. Tulosten perusteella havaittiin, että useissa rakennuksissa oli puutteita kuulo- vammaisille tarkoitetuissa järjestelmissä.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen työtä jatkava kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus tulee toteuttamaan laajemman selvityksen palvelurakennusten varustamisesta ja käynnistämään projektin, jolla kuuloesteettömyyden puutteita ryhdytään korjaamaan. Uudisrakennus- ja perusparannuskohteissa varmistetaan oikean varustuksen toteuttaminen induktiosilmukkaohjeistuksen mukaisesti. Lisäksi nykyisten rakennusten keskeisiä kokoontumistiloja (auditoriot, salit) ryhdytään varustamaan toimivalla induktiosilmukajärjestelmällä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Björn Månssonin aloite 22.2.2017
- 2 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011
- 3 Induktiosilmukkaohje 2012

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tilakeskus



18.05.2017

Tila/20

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Björn Månssonin aloite 22.2.2017
- 2 Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011
- 3 Induktiosilmukkaohje 2012

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tilakeskus



## § 264

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Malmin lentoaseman lentokonehallin vuokraamista

HEL 2017-004760 T 00 00 03

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Kauko Koskisen ym. tekemästä Malmin lentoaseman lentohallin vuokraamista koskevasta valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Malmin lentokenttäalue ja sillä olevat rakennukset siirtyivät Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintaan 1.1.2017 lukien, kun Finavia lopetti toimintansa alueella.

Lähes kaikki vanhat lentokenttäalueen rakennusten vuokralaiset halusivat jatkaa vuokrasuhdetta kaupungin kanssa. Kiinteistöviraston tilakeskus solmi halukkaiden kanssa toistaiseksi voimassa olevia liike- ja asuinhuoneistojen sopimuksia lukuun ottamatta lentokoneiden säilytys-hallina toimineen päähallirakennuksen ns. hangaarin vuokrasopimusta, joka tehtiin määräaikaisena 1.1. - 15.5.2017 väliseksi ajaksi.

Malmin lentokenttäyhdistys halusi jatkaa lentotoimintaa alueella ja kiinteistölautakunta vuokrasi Malmin lentokenttäyhdistykselle kentän län-siosasta 40 hehtaarin alueen valvomattoman lentopaikan pitämistä varten. Vuokra-aika jatkuu näillä näkymien 31.12.2019 saakka.

Kun näyttää lähes varmalta, että laajempi lentotoiminta alueella kuitenkin loppuu, kaupungilla on tarkoitus jo ennen varsinaisten alueen asun-torakentamistöiden aloittamista (arviolta vuosi 2020) tarjota ns. han-gaarirakennusta ja sitä ympäröivää aluetta kaupunkilaisille suunnattuun monipuoliseen virkistys- ja tapahtumakäyttöön. Tapahtumakäytön vuokrausasioita vastaa Helsingin tukkutori.

Lentokoneiden säilytys- ja huoltotoimintaa hangaarirakennuksessa on mahdollista jatkaa syksyyn saakka, ja sen jälkeen asia täytyy järjestää toisin. Nykyisiä hallitilan vuokrasopimuksia jatketaan 31.8.2017 saakka, mikäli yrittäjät haluavat.

Tapahtumakäytön vuoksi lentokoneet joudutaan siirtämään pois han-gaarirakennuksesta. Kaupunki on pyrkinyt järjestämään lentokoneisiin liittyvän harraste- ja huoltotoiminnan jatkumisen tarjoamalla yrittäjille mahdollisuutta rakentaa tilapäisiä säilytystiloja alueelle. Lisäksi kaupunki saa lähiaikoina omistukseensa alueella sijaitsevan toisen hallin ns. Patria-hallin, johon osa lentokoneista tarvittaessa mahtuu.



Kiinteistöviraston tilakeskus ei ole saanut ilmailuyrittäjiltä eikä Malmin lentokenttäyhdistykseltä virallista tarjousta hangaarin vuokraamisesta. Tilakeskus on pyytänyt yrittäjiltä tarjousta Patria-hallin vuokraamisesta.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Allekirjoitettu Koskinen Kauko ym. valtuustoaloite kvsto 19.4.2017 asia 28
- 2 Koskinen Kauko ym. valtuustoaloite kvsto 19.4.2017 asia 28

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Allekirjoitettu Koskinen Kauko ym. valtuustoaloite kvsto 19.4.2017 asia 28
- 2 Koskinen Kauko ym. valtuustoaloite kvsto 19.4.2017 asia 28

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## § 265

### Katajanokan vanhan satamamakasiinin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Katajanokka, tontti 8188/3)

HEL 2017-004916 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 63/672 497, Kanavakatu 5

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Wanha Satama -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0602913-8) liiketarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelissa nro 8188 sijaitsevan tontin nro 3 (pinta-ala 7 499 m<sup>2</sup>, os. Kanavakatu 5) maanvuokrasopimusta nro 13664 (laskutustunnus T11083) 1.6.2017 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2045 entisen 31.12.2025 asemesta.

2

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

3

Vuokra-alueen maaperää ja pohjavettä ei ole nyt sopimusta muutettaessa eikä aiemmin sopimuksen aikana tutkittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan tämän maanvuokrasopimuksen alkamispäivän (1.9.1986) ja päättymispäivän välistä aikaa.

4

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois vuokra-alueelta omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden, ellei jäljempänä olevasta ehdosta 5 muuta johdu. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muuttoin kuntoon.



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

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

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän maanvuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

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

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

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



Mikäli vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueella olevia rakennuksia ei saa asemakaavamääräyksen tai rakennuslupaviranomaisen päätöksen mukaan purkaa, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan rakennukset vuokra-alueen ja sillä olevien rakennusten tultua edellä sanotun ehdon 4 mukaan puhdistetuiksi, siivotuiksi ja laitetuiksi kuntoon.

Vuokranantaja saa kuitenkin edellä kuvatussa tapauksessa vuokra-alueella olevat rakennukset korvauksetta omistukseensa, jos vuokranantaja on tarjonnut vuokralaiselle vuokrasopimuksen jatkamista markkinaehtoisella maanvuokralla ja tavanomaisilla vuokrausehdoilla, mutta vuokralainen ei halua jatkaa näillä ehdoilla vuokrausta tai vuokranantaja purkaa tai irtisanoo maanvuokrasopimuksen maanvuokraamista säätelevän lain tai vuokrasopimuksen ehdon rikkomisen perusteella.

Edellä sanotussa lunastustapauksessa lunastushinta on 60 % rakennusten teknisestä nykjarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Lunastushintaa arvioidessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Mikäli kuitenkin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan, siirtyy vuokranantajan edellä sanottu lunastusvelvollisuus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes vuokrasopimus muutoin päättyy.

Mikäli vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokralaisen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä maksetaan vuokralaiselle.

6

Vuokranantajan määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalainen pysäköintilaitos ja sen ajoyhteys siten kuin likimäärin liitteenä nro 3 olevassa asemakaavamuutoksessa nro 12333 ja likimäärin liitteenä nro 4 olevassa leikkauskuvassa on osoitettu.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrata tontin maanalaiset alueet tarvittavilta osin määräämälleen toteuttajalle. Irrotettava louhe kuuluu korvauksetta kaupungille.

Vuokralainen on tietoinen, että rakennustöistä saattaa aiheutua häiriöitä. Kaupungin määräämä hankkeeseen ryhtyvä vastaa Suomen yleisten vahingonkorvausperiaatteiden mukaisesti mahdollisista vahingoista, jos laitoksen rakentamisesta, ylläpidosta ja käytöstä aiheutuu vuokralaiselle vahinkoa. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei kaupunki vastaa edellä sanotuista vahingoista.



18.05.2017

Mikäli maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaja ja tontin vuokralainen haluavat toteuttaa pysäköintilaitoksesta makasiinirakennukseen johtavan ja siihen integroitavan porras- ja/tai hissikulun asemakaavamuutoksen mahdollistamalla tavalla, sovitaan siitä erikseen vuokranantajan, pysäköintilaitoksen toteuttajan ja tontin vuokralaisen kanssa.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Liiketoimintaesittely
- 3 Asemakaavamuutos 12333
- 4 Leikkauskuva

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Hakemus ja neuvottelut**

Kiinteistö Oy Wanha Satama -niminen yhtiö pyytää, että sille Katajanokalta vuokratun tontin 8188/3 maanvuokrasopimusta jatketaan 20 vuodelle 31.12.2045 saakka.

Tontilla sijaitsee kaksi 1800-lopulla rakennettua vanhaa punatiilistä satamamakasiinirakennusta, jotka yhtiö on 1980-luvulla kunnostanut ja yhdistänyt valokatteella messu- ja tapahtumakeskukseksi. Yhtiö on Suomen Messut Oy:n tytäryhtiö.

Suomen Messut osuuskunta neuvottelee parhaillaan Kiinteistö Oy Wanha Sataman koko osakekannan myymisestä BP Invest Oy:lle pe-



rustettavan yhtiön lukuun. Ostajaehdokaas edellyttää riittävän pitkää maanvuokrasopimusta, jotta mahdollinen osakekauppa toteutuu. Suomen Messut Oy harjoittaa nykyisin Wanhassa Satamassa liiketoimintaa Helsingin Messut Oy:n nimisissä. Mikäli osakekauppa toteutuu loppuvuodesta 2017, lopettaa Helsingin Messut Oy toiminnan nykyisellään ja rakennuksessa alkaa uusi liiketoiminta uuden omistajan toimesta.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Hakemuksen mukana on toimitettu esitys tulevan omistajan hahmottelemasta uudesta liiketoiminnasta. Tiloihin on tarkoitus toteuttaa sen mukaan noin 320 myyntipaikkaa (2 m x 2 m), joita vuokrataan avaimet käteen periaatteella kivijalkayrittäjille ja muille palvelujentarjoajille. Vuokra sisältää verkkokaupan, some-kanavat ja markkinointipanostukset. Sisustusarkkitehti suunnittelee tilojen henkeen sopivan tyylikkään ja selkeän myyntipaikkakonseptin ja yleisilmeen.

Lisäksi kauppiaille tarjotaan maksullisia lisäpalveluita heidän liiketoimintansa tukemiseksi, ja tiloihin tulee tapahtumatori, jossa järjestetään päivittäin useita eri kohderyhmille suunniteltuja tapahtumia. Ankkuriyri-tyksiksi on tarkoitus tuoda ruokakauppa (472 m<sup>2</sup>), ravintola, kahvila, pub, pankki ja vakuutusyhtiö.

Toiminnan lähtökohtana on mahdollistaa kivijalkakauppiaiden menestyminen jatkossa Helsingissä, säilyttää kaupunkikuva elävänä sekä luoda uusia työpaikkoja. Tarkoitus on luoda Suomen suurin kauppiaskeskittymä ja uudenlainen ihmisten kohtaamispaikka sisältäen noin 320 kivijalkakauppiasta ja palveluntarjoajaa palveleva showroom, ravintola, kahvila, pub sekä tapahtumatori. Tarkoitus on luoda yhteisö, jonne asiakkaat tulevat viihtymään, ostamaan, ruokailemaan sekä nauttimaan tapahtumista ja ilmapiiristä. Pitkäjänteisen brändin rakentamisen avulla on tarkoitus luoda uusi turistikohde Helsinkiin. Kävijätavoite on vähintään 5 000 asiakasta päivässä.

Liiketoimintaesittely on liitteenä nro 2.

## Voimassa oleva maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta vuokrasi 15.7.1986 (1447 §) Kiinteistö Oy Wanha Satama -nimiselle yhtiölle Katajanokan tontin 8188/3 kahden makasiinirakennuksen peruskorjausta ja siinä harjoitettavaa liiketoimintaa varten. Lautakunta on sittemmin 29.11.2012 (630 §) jatkanut vuokra-aikaa 31.12.2025 saakka.

Tontin vuokra vuonna 2017 on noin 144 000 euroa. Vuokra vastaa viiden prosentin tuottotavoitteella laskettuna pääoma-arvoa noin 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.



## Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti kuuluu vuonna 1995 voimaan tulleen asemakaavan nro 10226 mukaiseen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K). Korttelialueelle saa sijoittaa myös näyttelytoimintaa, kulttuuria, liikuntaa ja terveydenhoitoa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollista toimintaa palvelevia tiloja. Yksittäisen myymälän huoneistoala saa olla enintään 500 m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 7 499 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 760 m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee kaksi yhteensä 5 760 k-m<sup>2</sup>:n suuruista punatiilistä 1800-luvun lopussa rakennettua satamamakasiinirakennusta, joiden väliin on rakennettu lasinen kate ja lämmin sisäpiha. Rakennukset on suojeltu (sr-1).

Tontille ja sen ympäristöön on kaupunginvaltuusto 29.3.2017 vahvistanut asemakaavan muutoksen nro 12333, joka mahdollistaa 500 auto-paikkaa käsittävän maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Pysäköintilaitoksen sisäänkäyntejä ja teknisiä kuiluja ei ole kaavassa osoitettu po. tontille, mutta kaava sallii erillisen sisäänkäynnin integroimisen tontilla oleviin makasiinirakennuksiin, jos rakennusten omistajan kanssa tästä erikseen sovitaan. Asemakaavan muutos ja leikkauspiirustus ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Kaupunginhallitus on varannut YIT Rakennus Oy:lle Katajanokalta maanalaisia alueita asemakaavan muutoksen mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen tutkimista ja suunnittelua varten.

## Uusi vuokra-aika ja vuokrausehdot

Esittelijän mielestä ei ole estettä jatkaa vuokrasopimuksen vuokra-aikaa 20 vuodella 31.12.2045 saakka. Esitetty uusi toimintakonsepti onnistuessaan elävöittää aluetta ja lisää erityisesti katajanokkalaisten ja risteilyasiakkaiden palveluja.

Esittelijän mielestä tontin maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei ole tarpeen tässä yhdessä korottaa, koska jo tällä hetkellä perittävä vuokrasopimuksen mukainen vuokra vastaa käyttötarkoitus huomioon ottaen edelleen tontin tämän hetkistä markkina-arvoa viiden prosentin tuottotavoitteella laskettuna. Kiinteistövirasto on hankkinut ulkopuoliseen arvion tontin tämän hetkisestä markkina-arvosta kyseissä käyttö-tarkoituksessa.

Maanvuokrasopimukseen on tarpeen tässä yhteydessä päivittää uudet maaperäehdot ja ottaa ehto likimäärin asemakaavan muutoksen nro



12333 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta po. tontille kolmannen toimesta.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen on tarkoituksenmukaista ottaa tällä hetkellä suojeltujen makasiinirakennusten takia ehto vuokranantajan velvollisuudesta lunastaa rakennukset, jos vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueella olevia rakennuksia ei vuokralainen saa asemakaavamääräyksen tai rakennuslupaviranomaisen päätöksen mukaan purkaa. Lunastushinta on 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Lunastushintaa arvioidessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita. Kyseisen suuruista lunastushintaa on pitkään käytetty asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa. Vuokranantaja saa kuitenkin edellä kuvatussa tapauksessa vuokra-alueella olevat rakennukset korvauksetta omistukseensa, jos vuokranantaja on tarjonnut vuokralaiselle vuokrasopimuksen jatkamista markkinaehtoisella maanvuokralla ja tavanomaisilla vuokrausehdoilla, mutta vuokralainen ei halua jatkaa näillä ehdoilla vuokrausta tai vuokranantaja purkaa tai irtisanoo maanvuokrasopimuksen maanvuokraamista säätelevän lain tai vuokrasopimuksen ehdon rikkomisen perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Liiketoimintaesittely
- 3 Asemakaavamuutos 12333
- 4 Leikkauskuva

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



**§ 266**

**Sato Oyj:lle varatun asuntotontin varausehtojen muuttaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myyntiperusteiden määräämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20828/8)**

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Atlantinkatu 12

**Päätös**

**A**

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m<sup>2</sup>, os. Atlantinkatu 12) varausehtoja seuraavasti:

1

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehdotuksia.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Vuokra-asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

**B**

Edellyttäen, että kiinteistölautakunta hyväksyy päätösehdotuksen A, kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahin-



ta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

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

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että tonttia ei myydä ja että vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 40 vuotta.

Vastaehdotus raukesi kannattomattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole järkevää kaupungin kokonaisedun mukaan. 100 miljoonan myyntitavoite voidaan saavuttaa ilman tätäkin myyntiä. Uusi valtuusto on vasta tekemässä uutta strategiaa, eikä nykyisen kaltaista tontinmyyntitavoitetta välttämättä edes ole jatkossa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvno**  
FI02012566



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

## Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Länsisatamaprojekti  
Kaupunginhallitus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Sato Oyj:lle on varattu Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalontontti (AK) 20828/8 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Mainitulle tontille ja viereiselle Hitas I -omistusasuntotuotantoon varatulle tontille (AK) 20828/7 on tarkoitus toteuttaa Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlanhankekokonaisuus, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisien Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisina myytävänä omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja. Muilta osin noudatettaisiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja. Varausehtojen muuttamista voidaan kaupungin intressit huomioiden pitää varsin hyväksyttävänä ottaen huomioon AM-ohjelman mukainen tavoiteltu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma, sillä Jätkäsaaren alueella sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt toistaiseksi suhteellisen pieneksi.

Lisäksi esitetään tontin myyntiperusteiden vahvistamista kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti ja ehdolla, että kiinteistölautakunta hyväksyy tontin varausehtojen muuttamista koskevan esityksen.



Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen esitetään, että tontin 20828/8 kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kyseiselle tontille ei ole tulossa kivijalkaliiketai muita vastaavia tiloja. Esityksen mukaan tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu näin ollen kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## Esittelijän perustelut

Varausehtojen muuttaminen

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2015 (438 §) varata Sato Oyj:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustelusta syystä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

- Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perus-



ratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

#### Hankkeen tilanteesta

Sato Oyj on varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittanut hankkeen toteutussuunnittelun varausehtojen mukaisesti. Tontista on järjestetty kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen perusteella hankkeen suunnittelua on edelleen jatkettu rakennuslupavaihetta silmällä pitäen.

Ohjeellisesta kaavatontista 20828/1 on muodostettu tontit 20828/7 ja 8, joista tontille 20828/7 toteutetaan varauspäätöksen mukaisesti vapaa-rahotteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Tontin 20828/7 rakennusoikeus on yhteensä 3 050 k-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksen mukainen vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on suunniteltu sijoittumaan tontille 20828/8, jonka rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille suunnitellut hankkeet ovat tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa. Rakentamisen olisi alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille olisi myös aiheellista vahvistaa myyntiperusteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

#### Varausehtojen muuttamista koskeva hakemus

Sato Oyj pyytää 4.5.2017 päivätyllä ja kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksellaan, että tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisina myytävänä omistusasuntoina ilman Hitas-ehdotuksia. Näin ollen tontille suunniteltujen asuntojen kokonaismäärän ollessa tämän hetkisten suunnitelmien mukaan 147 kpl, tulisi vuokra-asuntojen osuus olemaan yhteensä 103 kpl ja omistusasuntojen yhteensä 44 kpl. Muilta osin noudatettaisiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja. Samalla Sato Oyj pyytää, että tontin hinta voitaisiin vahvistaa käytyjen neuvottelujen mukaisesti.



## Perustelut varausehtojen muuttamiselle

Kiinteistövirasto on keskustellut tontin 20828/8 varausehtojen muutoksesta kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin kanssa. Aluerakentamisprojektin näkemyksen mukaan varausehtojen muutosta voidaan tältä osin pitää kaupungin kannalta varsin perusteltuna ottaen huomioon AM-ohjelman asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevat tavoitteet, sillä tähän mennessä Jätkäsaarella asuntotuotanto on keskittynyt pääasiassa säänneltyyn ja välimallin asuntotuotantoon ja nimenomaan sääntelemättömien vaaparahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt suhteellisen pieneksi. Varausehtojen muutoksella voidaan toisaalta vaikuttaa myönteisesti rakennusteknisesti vaativan ja laajan hankkeen (noin 8 750 k-m<sup>2</sup>) toteutumisen edellytyksiin. Edelleen lautakunnan hyväksyessä varausehtojen muutoksen voitaisiin samalla esittää kaupunginhallitukselle tontin myyntiperusteiden vahvistamista käytyjen neuvottelujen mukaisesti. Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että esitettyä varausehtojen muutosta voidaan pitää kaupungin intressit huomioiden hyväksyttävänä.

## Myyntiperusteet

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20828/8. Tontin 20828/8 rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 12. Asemakaavamääräysten mukaan 120 k-m<sup>2</sup> kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on vähintään varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20828 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20828/8 pinta-ala on 1 888 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

### Maaperätiedot



Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20828/8 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

#### Ehdotetut myyntiperusteet

Asiassa esitetään, että Sato Oyj:lle varattu tontti 20828/8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistettaisiin sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20828/8 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Esitetty hinta vastaa po. arviolausunnon mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa. Näin ollen esittelijän mielestä käypänä markkina- ja myyntihintana voitaisiin pitää vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden osalta mainittua hintaa, joka kiinteistövirastonkin arvion mukaan vastaa alueen kohtuullista käypää markkinahintaa. Tontille ei ole tulossa asemakaavan mukaisia kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja, vaan ne tulevat viereiselle Hitas-asuntotuotantoon varatulle tontille.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, olisi kaupungilla lisäksi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20828/8 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon tulevan tontin/tonttien kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Myyntiperusteiden vahvistamista esitetään siinä tapauk-



sessä, että kiinteistölautakunta hyväksyy varausehtojen muuttamista koskevan esityksen. Esitys vastaa saavutettua neuvottelutulosta.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

Länsisatamaprojekti  
Kaupunginhallitus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



## § 267

### Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Meilahdesta

HEL 2017-005359 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 493, Heikinniementie 2

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata \*\*\*\*\* Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) Vähä Meilahden kylän (437) tilasta RN:o 1:14 (kiinteistötunnus 91-437-1-14) liitteenä nro 3 olevan kartan (KV/To/UMV/8.12.2016) mukaisen noin 2 489 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan (osoite Heikinniementie 2) asuntotarkoitukseen 31.5.2047 saakka seuraavin ja liitteen nro 1 mukaisin ehdoin:

#### 1a

Maanvuokrasopimus ja vuokran laskutus alkaa rakennuksen kauppa-  
kirjan allekirjoituspäivästä.

Tammikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 837 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 15.3. ja 30.9. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2017 saakka 16 096 euroa.

#### 1b

Maanvuokra perustuu asuntokerrosalaan 436 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksessa saa järjestää asemakaavaehdotuksen sallimia taide-  
näyttelyjä, mikäli se lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan mukaankin on mahdollista.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennuksen kerrosala, käyttötarkoitus tai käyttöjakauma muuttuu.

#### 1c



Kaupungilla on oikeus pienentää vuokra-aluetta kahden (2) vuoden irtisanomisajalla, mikäli vuokra-alueelle tai sen osalle on myöhemmin mahdollista osoittaa 1-2 uutta rakennuspaikkaa.

Mikäli vuokra-aluetta pienennetään yhtä rakennuspaikkaa varten, maanvuokrasta peritään 90 %.

Mikäli vuokra-aluetta pienennetään kahta rakennuspaikkaa varten, maanvuokrasta peritään 80 %.

Mikäli vuokra-alue pienenee alle 10 %, maanvuokraa ei alenneta.

Vuokra-alueesta irrotettaville määräaloille tehdyistä rakennelmista, istutuksista tai vastaavista vuokralaisen tekemistä muutoksista ei makseta korvausta.

(A1115-144)

Samalla kiinteistölautakunta päätti, ettei sopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia koskevan kauppakirjan.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36617  
risto.lehtonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Lisäehdot
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Maanvuokran määräytyminen

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupungin sisäiset otteidensaa-

Liite 1



jat

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin omistama rakennus ilmoitettiin myytäväksi 26.4.2017 päättyneellä tarjouskilpailulla. Rakennuksen ostajalle vuokrataan määräala 30 vuodeksi.

Määräalalla sijaitsevien rakennusten myyminen on esiteltävänä lautakunnalle tilakeskuksen asiana toisaalla tällä esityslistalla.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 9.1.1985 hyväksymän ja 24.5.1985 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 8910 mukaan vuokra-alue on kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelualue (Sy), jolla olevat sr-1 ja sr-2 -merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.

Vuokrattavalla määräalalla sijaitsevat rakennukset ovat sr-1-merkinnällä merkityjä suojeltavia rakennuksia. Rakennuksia ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaina purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennukset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Määräala on aluetta (spp), jolla puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Rakennusalueelle saa sijoittaa asuntoja tai sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja (as/ys).

### Asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.2.2016 hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontille saa sijoittaa asuntoja, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä kahvilan (as/yy).



Taloon ja piha-alueeseen liittyvä toiminta voi asumisen lisäksi olla esim. kahvila-, ravintola-, näyttely-, konsertti-, yhdistys- tms. toimintaa. Toiminnan tulee olla kaikille avointa.

Rakennus suojellaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaana, jossa on myös arvokkaita sisätiloja (sr-1-s).

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen ja josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Vuokrattavalle määrälalle saa sijoittaa talusrakennuksen (t).

Osa piha-alueesta on puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokasta (s-1). Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet, tulee säilyttää.

Kaupunkisuunnitteluvirasto edellyttää, että vuokralainen hyväksyyttää ennen rakennuksen ja piha-alueen kunnostamisen aloittamista pätevän maisema-arkkitehdin laatima piha- ja aitaussuunnitelma rakennusvalvontaviraston maisema-arkkitehdillä.

## Vuokra-alue

Meilahden huvila-alueelle ei pääsääntöisesti ole muodostettu tontteja, vaan pihapiiri on määritelty maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Vuokra-alueiden ulkopuoliset alueet ovat yleistä puistoaluetta.

## Vuokra-aika



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

#### Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Kiinteistöviraston tonttiosaston käytössä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella on vuonna 1901 kesähuvilaksi valmistunut rakennus.

#### Käytetty kerrosala

Maanvuokra perustuu kerrosalaan 436 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennuksen kerrosala korjaus-/muutospiirustusten myötä muuttuu.

#### Määräalan maanvuokra

Maanvuokralaskelma on liitteenä nro 4.

#### Sopimuksen erityisehdot

Rakennuksen korjaamisessa tulee noudattaa kaupunginmuseon ohjeita.

Koska vuokra-alueella on suojeltu rakennus, sopimusehdoissa on pyritty varmistamaan sopijapuolten asema päärakennuksen mahdollisesti tuhoutuessa siinä tapauksessa, ettei uudelle rakennukselle myönnetä rakennuslupaa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36617  
risto.lehtonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Lisäehdot
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Maanvuokran määräytyminen

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-



18.05.2017

---

Kaupungin sisäiset otteidensaa-  
jat

takunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



**§ 268**

**Kaksi oikaisuvaatimusta kiinteistölautakunnan päätöksestä koskien venealan yrittäjille vuokrattujen teollisuustonttien ja määräalojen vuokrasopimusten muuttamista (Lauttasaari, tontit 31129/2 ja 4 ja määräalat tilasta 91-414-1-276)**

HEL 2016-012228 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/670 493, Veneentekijäntie 5 ja 9

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Otto Brandt Ab:n (Y-tunnus 151464-4) tekemän oikaisuvaatimuksen perusteella päätöstään 15.12.2016 (509 §) niin, että päätöskohdan B ehdot 4 ja 5 korvataan kokonaan seuraavasti:

4

Helsingin ympäristökeskus on antanut 8.3.2007 päätöksen (ymk 2006-310), jonka mukaan vuokra-alueen maaperä on kunnostettu nykyisen vuokrasopimuksen nro 21473 alkaessa. Vuokra-alueelle on kuitenkin jäänyt pilaantuneita maita.

Vuokra-alueen maaperää, pohjavettä ja sedimenttiä ei ole tätä sopimusta muutettaessa tutkittu. Vuokra-alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (3.5.2016) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä 1.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet eivät koske pilaantumista, joka on tapahtunut ennen 27.11.2007 (liitteenä 2 pilaantuneen maaperän kunnostamisen loppuraportti H22307, 27.11.2007).

5

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jät-



18.05.2017

teistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimenttien pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti.

Mikäli vuokra-alueen maaperä, pohjavesi tai sedimentti on 27.11.2007 jälkeen pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, ja esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Vuokralainen ei kuitenkaan ole velvollinen puhdistamaan aluetta 27.11.2007 päivätyn loppuraportin mukaista tasoa puhtaammaksi.

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on 27.11.2007 jälkeen sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

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

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

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

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Oy Otto Brandt Ab:n oikaisuvaatimuksen siltä osin, kuin siinä vaaditaan puhdistamisvelvollisuuden rajaamista alueen nykyisessä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.



B

Kiinteistölautakunta päätti hylätä Pencentra Oy:n (Y-tunnus 0930612-9) tekemän oikaisuvaatimuksen kiinteistölautakunnan päätöstä 15.12.2016 (509 §) esitystekstin mukaisin perutein.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Matti raportti 3 5 2016 Veneentekijäntie 5
- 2 Pilaantuneen maaperän kunnostamisen loppuraportti H22307, 27.11.2007
- 3 Ramboll Finland Oy:n raportti 27.5.2013
- 4 Oy Otto Brandt Ab oikaisuvaatimus
- 5 Pencentra Oy oikaisuvaatimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimusten tekijät

Kiinteistövirasto  
Muut vuokralaiset

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Päätös, johon haetaan muutosta

Kiinteistölautakunta päätti 15.12.2016 (509 §) jatkaa viiden teollisuustontin maanvuokrasopimusta Lauttasaaren Veneentekijäntieltä 31.12.2040 saakka. Samalla tarkistettiin vuokra-alueisiin liittyvien määräalojen (laiturialueet) pinta-alat ja vuokra-alueiden perusvuosivuokrat mahdollisesti muuttuneiden pinta-alojen suhteessa. Lisäksi päätöksellä



päivitettiin maanvuokrasopimusten maaperäehdot nykyisiä käytäntöjä vastaaviksi.

Asianosaiset vuokralaiset Oy Otto Brandt Ab ja Pencentra Oy ovat tehneet erilliset oikaisuvaatimukset koskien päätöksessä muutettuja maaperäehtoja. Oikaisuvaatimukset käsitellään yhdessä, koska ne koskevat samaa päätöstä.

#### Valitusoikeus ja määräaika

Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus lautakunnan päätöksestä tehdään asianomaiselle toimielimelle.

Lain 92 §:n mukaan oikaisuvaatimus- ja valitusoikeus on taholla, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Lisäksi oikaisuvaatimuksen on oikeutettu tekemään kunnan jäsen. Oy Otto Brandt Ab ja Pencentra Oy ovat kuntalaissa tarkoitettulla tavalla asianosaisia asiassa ja ovat siten oikeutettuja tekemään oikaisuvaatimuksen.

Lain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Lain 95 §:n mukaan asianosaiselle lähetetään päätöstä koskeva pöytäkirjanote oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen erikseen tiedoksi kirjeellä, ja asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kumpikin asianosaisista on toimitanut oikaisuvaatimuksensa Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan puitteissa.

#### Vaatimukset ja keskeiset perustelut

Oy Otto Brandt Ab on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan kaksi kiinteistölautakunnan tekemään päätökseen kohdistuvaa vaatimusta ja vaatinut kiinteistölautakuntaa oikaisemaan päätöstään vaatimuksia vastaavaksi.

Oy Otto Brandt Ab:n mukaan vuokrasopimuksen mukaisen puhdistamisvastuun ei tule alkaa maanvuokrasopimuksen alkamispäivästä 1.12.2006 eikä kohdistua sitä edeltäneeseen käyttöön. Sen sijaan puhdistamisvastuun tulee alkaa vuokrasuhteen alussa edellisen vuokralaisen toimesta ja kaupungin valvonnassa ja kustannuksella tapahtuneen maaperän puhdistamisen loppumisesta 27.11.2007.

Esittelijän mielestä Oy Otto Brandt Ab:n esittämän vaatimuksen perusteella vuokrauspäätöksen ehtoa tulee muuttaa niin, että siitä käy selvästi ilmi, että maanvuokrasopimuksessa sanotut vuokra-alueen puh-



distamiseen liittyvät velvollisuudet eivät koske pilaantumista, joka on tapahtunut ennen edellä mainitun puhdistamisen päättymistä eli 27.11.2007.

Toiseksi Oy Otto Brandt Ab toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että maaperän puhdistamisvelvollisuuden taso on asetettu liian korkeaksi, kun päätöskohdan B ehdon 5 mukaan vuokralainen on velvollinen vuokraajan päättyessä puhdistamaan maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Oikaisuvaatimuksen mukaan puhdistamisvelvollisuus pitäisi rajata nykyisessä kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon, koska asuinkäytön edellyttämät puhdistusvaatimukset ovat tiukemmat kuin alueen nykyisen teollisuuskäytön puhdistusvaatimukset.

Esittelijä toteaa, että edellä vuokrauspäätöksessä vuokralaiselle asetettu velvollisuus puhdistaa vuokra-alueen pilaantunut maaperä on teollisuustonttien vallitsevan maanvuokrauskäytännön mukainen eikä vuokraus eroa siinä määrin muista teollisuusalueen vuokrauksista, että erillaiselle käsittelylle olisi perusteita. Kaupunki ei anna teollisuustonttien vuokralaisille maanvuokrasopimuksissa oikeutta pilata vuokra-alueita kulloinkin voimassa olevien ympäristönormien puhdistamisvaatimusten perusteella teollisuustonteilta vaadittavaan tasoon. Se, että puhdistamisvaatimukset saattavat tulevaisuudessa olla tiukemmat esimerkiksi muuttuneiden ympäristö- tai kaavamääräysten johdosta, ei poista vuokralaisen sopimusoikeudellista puhdistamisvelvollisuutta maanvuokrasopimuksen alkaessa olleeseen tasoon ja tässä Oy Otto Brandt Ab:n tapauksessa pilaantuneen maaperän kunnostamisen 27.11.2007 päivätyn loppuraportin mukaiseen tasoon. Oikaisuvaatimus tulee siis tältä osin hylätä.

Pencentra Oy on toisena asianosaisena tehnyt oikaisuvaatimuksen samasta päätöksestä. Pencentra Oy:n mukaan maanvuokrasopimuksen mukaisen maaperän puhdistamisvelvollisuuden tulisi alkaa vasta 27.5.2013 vuokrasuhteen alkamispäivän sijaan, koska Pencentra Oy on vuokralaisena teetättänyt maaperätutkimuksen vuokra-alueella ja kyseisen (liitteenä nro 3 Ramboll Finland Oy:n raportti 27.5.2013) maaperätutkimuksen mukaan vuokra-alueella ei ole pilaantunutta maata. Esittelijä pitää hyvänä, että vuokralainen on oma-aloitteisesti tutkinut vuokra-alueen kuntoa. Vuokra-alueella sijaitsee kuitenkin yli 40 vuotta vanha vuokralaisen omistama rakennus, joten maaperän puhtautta ei voida riittävästi varmistaa niin, että maanvuokrasopimuksessa vuokralaisen vastuu maaperän pilaantumisesta voitaisiin rajata vain 27.5.2013 päivätyn tutkimuksen jälkeiseen aikaan. Vuokra-alueen pilaantuminen tutkitaan kokonaisuudessaan maanvuokrasopimuksen päättyessä. Esittelijän mielestä oikaisuvaatimus tulee tältä osin hylätä.



Lisäksi esittelijä esittää hylättäväksi Pencentra Oy:n vaatimuksen oikaista kiinteistölautakunnan päätöstä siten, että mahdollinen myöhempi puhdistamisvelvollisuus tulee rajata nykyisessä asemakaavassa osoitetun teollisuuskäytön edellyttämään tasoon samoilla perusteilla kuin edellä on Oy Otto Brandt Ab:n osalta sanottu.

## Kuuleminen

Hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksenä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Pykälän toisen momentin mukaan asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti perusteettomana. Oikaisuvaatimukset ovat tulleet viireille asianosaisten aloitteesta, joten asianosaisilla on ollut tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selvityksensä sellaisista asioista, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Enempi kuuleminen ei ole ollut tarpeen asian ratkaisemiseksi.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Matti raportti 3 5 2016 Veneentekijäntie 5
- 2 Pilaantuneen maaperän kunnostamisen loppuraportti H22307, 27.11.2007
- 3 Ramboll Finland Oy:n raportti 27.5.2013
- 4 Oy Otto Brandt Ab oikaisuvaatimus
- 5 Pencentra Oy oikaisuvaatimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Kiinteistövirasto  
Muut vuokralaiset

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.12.2016 § 509



## § 269

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen suunnitellun tontin myymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kiinteistöt 20803/4 ja 91-20-9906-101)

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 2

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (Y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitseva noin 7 018 m<sup>2</sup>:n suuruinen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m<sup>2</sup> x 21 800 k-m<sup>2</sup>), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen nro 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittävästä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5



Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päätymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

## Käsittely

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esityksen perustelujen kohtaan Tietoja kohteesta lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas kappale:

Tontin vuosivuokra on 516 949,99 euroa, josta perittään 17.10.2021 asti 50 % ja tätä seuraavana kolmena vuotena 80 %. Vuokrakaudelta 1.4.2017 – 31.3.2018 perittävä vuokra on 158 475 euroa, kun edellä mainitulla tavalla alennetusta vuokrasta hyvitetään vielä makasiinirakennuksen puhdistamisesta aiheutuvia kuluja vuokrasopimuksen mukaisesti 100 000 euroa.

Esityksen perustelujen kohtaan Perustelut lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen kappale:

Tontin myyntiä voidaan pitää kaupungin kannalta perusteltuna ottaen huomioon maanvuokran kassavirran nykyarvon suhde esitettyyn kauppahintaan sekä tontista jatkossa myynnin jälkeen saatava kiinteistövero (noin 0,1 milj. euroa/v). Tontin maanvuokran kassavirran nykyarvo 50 vuoden ajalta laskettuna (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 7,9 milj. euroa, kun esitetty kauppahinta on tätä korkeampi eli noin 10,7 milj. euroa. Tämän lisäksi kaupunki saisi edellä mainitulla tavalla tontista kiinteistöveroä noin 0,1 milj. euroa vuodessa. Kiinteistöveron kassavirran 50 vuoden ajalta laskettu nykyarvo (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 2 milj. euroa. Tällöin tontin myynnin nykyarvoksi saadaan yhteensä noin 12,7 milj. euroa (kauppahinta lisättynä kiinteistöveron kassavirran nykyarvolla). Myyntiä voidaan pitää perusteltuna ottaen myös huomioon kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemä periaatepäätös maanmyynnin edistämiseksi, jonka mukaan toimitilatontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Hylkäysehdotus:

Sirkku Ingervo: Hylkäysehdotus: Esitysehdotus hylätään. Kaupungin kokonaisedun mukaista ei ole myydä erinomaisella paikalla olevaa Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen tonttia.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Erinomaisilla paikoilla olevien tonttien myynti ei ole kaupungin edun mukaista. Siksi Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen



suunnitellun tontin myynti ei ole järkevää. Tontin voi myydä vain kerran. Tuskin Jätkäsaari Invest Ab tappiokseen tonttia ostaa.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kaupunginhallitus  
Ostaja

Kiinteistövirasto

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

**Esitysehdotus**

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (Y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitseva noin 7 018 m<sup>2</sup>:n suuruinen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m<sup>2</sup> x 21 800 k-m<sup>2</sup>), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.



2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen nro 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittä-mättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen vuokra-alueen myyntiä alueen vuokralaiselle Jätkäsaari Invest Ab:lle. Alueelle toteutettu tornihotelli ja kongressikeskus on avattu käyttöön lokakuussa 2016.

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinnasta vähennetään maanvuokrasopimuksen mukainen haitta-ainekorvaus siltä osin, kuin se on vielä vuokranalennuksena korvaamatta vuokralaiselle.

## Esittelijän perustelut

### Tietoja kohteesta

Ab Invest As on toteuttanut vuokra-alueelle 425 huonetta sisältävän 16-kerroksisen hotellin ja vanhaan L2-makasiinirakennukseen kongressikeskuksen sekä ravintolatiloja. Rakennusten suuruus on yhteensä



21 437 k-m<sup>2</sup>. Hotelli ja kongressikeskus avattiin käyttöön lokakuussa 2016.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tehty ajalle 1.3.2015 - 31.12.2065.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12246, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja saanut lainvoiman 18.7.2014.

Vuokra-alue koostuu tontista 20803/4 ja katualueesta 91-20-9906-101.

Makasiinirakennus L2 on suojeltu kaavassa sr-1 -merkinnällä. Sen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 (434 §) esittää kaupunginhallitukselle alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Muutosehdotus on hyväksytty 15.2.2017 ja se tuli voimaan 31.3.2017. Muutosehdotuksessa Tyynenmerenkatua laajennetaan tontin 20803/4 suuntaan, mikä kaventaa tontin aluetta, mutta vastaavasti tontti kasvaa etelään huoltoalueen järjestämiseksi. Tontin pinta-ala kasvaa 6 482 m<sup>2</sup>:stä 7 018 m<sup>2</sup>:iin.

Tontin 20803/4 rakennusoikeus on 21 800 k-m<sup>2</sup>, josta 1 360 k-m<sup>2</sup> on varattava ensimmäisessä kerroksessa sijaitseviksi ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaava nro 12246 on liitteenä nro 3 ja asemakaavan muutosehdotus nro 12351 on liitteenä nro 4.

#### Myyntihinta

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko 1.3.2015 lukien.

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 (370 §) vahvistanut arviolausunnon perusteella kyseiselle tontille vuokrauserusteet, jotka perustuvat pääoma-arvoon 476 euroa/k-m<sup>2</sup>, ja vuokralaisen kanssa solmitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra perustuu vastaavaan pääoma-arvoon. Esittelijän mielestä edellä mainittu pääoma-arvo vastaa edelleen hotellitontin kohtuullista käypää pääoma-arvoa.



Tiedossa ei ole, että tontin käyttötarkoitus olisi muuttumassa tulevaisuudessa toimistosta asumiseen. Kauppakirjaluonnokseen on kuitenkin otettu varmuuden vuoksi ehto, että Helsingin kaupungilla on oikeus myyjänä saada ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on kauppakirjassa sovittu. Lisäkauppahinta on kauppakirjan mukaisen kauppahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan. Ehto on voimassa 31.12.2026 saakka.

#### Haitta-ainekorvaus

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (370 §), että kaupunki hyvittää vuokralaiselle makasiinirakennuksessa L2 tehtävän haitta-ainekorjauksen kustannuksia 400 000 euroon (alv. 0 %) saakka. Päätöksen mukaan hyvityksen tulee perustua vuokralaisen toimittamaan luotettavaan selvitykseen ja tarkemmasta menettelystä sovitaan pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa. Vuokralaisen toimittaman selvityksen mukaan haitta-aineiden poistaminen maksoi 241 391,74 euroa.

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu edellä mainittujen kustannusten hyvittämisestä seuraavilla vuokranalennuksilla:

- ajalla 1.4.2016 - 31.3.2017 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2017 - 31.3.2018 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2018 - 31.3.2019 alennus on 41 391,74 euroa.

Koska puheena olevan tontin kauppa on tarkoitus tehdä kevään 2017 aikana, edellä sanotusta kauppahinnasta vähennetään hyvittämättä jäänyt määrä siltä osin, kuin se on hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

#### Perustelut

Tontin myynti on perusteltua kiinteistövirastolle vuodelle 2017 asetettujen myyntitulojen saavuttamiseksi.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



18.05.2017

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Ostaja

Kiinteistövirasto

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 210

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 189



## § 270

### Kiinteistön myyminen Laajasalosta

HEL 2017-005279 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 67/672 505, Tonttuviauentie 9

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä \*\*\*\*\* noin 7 486 m<sup>2</sup>:n suuruisen kiinteistön, kiinteistötunnus 91-412-1-1132, rakennuksineen rasiuksista vapaana 1 100 000 euron kauppahinnasta sekä liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184  
valtteri.halla(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartta 1:1 000
- 3 Sijaintikartta 1:10 000

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

### Otteet

#### Ote

Ostajat

Kiinteistövirasto

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Kaupan kohteena on 1879 vuonna rakennettu ja 1910-luvulla laajennettu Jollaksessa sijaitseva tyhjiällä oleva puurakenteinen huvilakokoonaisuus, jonka omistaminen on todettu kaupungin kannalta kannattamattomaksi ja epätarkoituksenmukaiseksi. Kiinteistölle on etsitty uutta omistajaa joulukuusta 2016 alkaen ja saavutettu kevään 2017 aikana esityksen mukainen tulos kohteen myymisestä 1 100 000:n euron kauppahinnalla.

## Esittelijän perustelut

### Myynnin tarkoituksenmukaisuus

Kiinteistöviraston tilakeskus on todennut myytävän kohteen sellaiseksi, ettei kaupungilla ole sille tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennusten ylläpito ja kunnostaminen vaatisivat jatkossa merkittäviä taloudellisia panostuksia, jotka eivät tässä tilanteessa ole kaupungin kannalta perusteltavissa. Kohteen viimeinen pitkäaikainen vuokraus on päättynyt elokuussa 2014, minkä jälkeen kiinteistö on ollut tyhjiällä.

Kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin kohdistuvat suojelumääräykset ja luovutettavan alueen sijainti loma-asunto- ja luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä puoltavat myynnin lähtökohtana olevaa tulkintaa siitä, että kohde on asemakaavoituksensa osalta loppuun asti jalostettu. Ottaen huomioon luovutettavan kiinteistön arvon, kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin liittyvät kunnostustarpeet ja vallitseva asemakaavatilanne on rakennetun kohteen myynti maapohjineen esityksen mukaisella kauppahinnalla perusteltua kaupungin kannalta parhaan tuloksen saavuttamiseksi.

### Kiinteistö- ja asemakaavatiedot

Kiinteistön, kiinteistötunnus 91-412-1-1132, pinta-ala on 7 486 m<sup>2</sup>. Myytävän kiinteistön alueella on voimassa 16.1.2009 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 10470. Asemakaavan mukaan kiinteistö kuuluu huvila-alueeseen, jolla ovat arvokkaat huvilakauden puutarha- ja muut rakenteet sekä maiseman erityispiirteet on säilytettävä (A-1/s). Kartat kaupan kohteesta ovat liitteinä nrot 2 ja 3.

### Rakennukset ja pihapiiri

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1879 valmistunut ja 1910-luvulla laajennettu puurakenteinen noin 280 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen huvilarakennus ja noin 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kavaljeerirakennus. Molemmat rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2, minkä perusteella kyseiset rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvok-



18.05.2017

kaita eikä niitä saa purkaa tai korjata niiden tyyliin sopimattomalla tavalla. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee venevaja, kaksi vaatimatonta vajarakennusta ja maakellari.

Päärakennuksessa on tapahtunut vesivahinko, ja rakennukseen sittemmin tehdyt korjaustoimenpiteet ovat suurelta osin keskeneräisiä. Päärakennuksen kuntoa on selvitetty myös kuntotutkimuksella (1/2014). Kohteen lopullisesta käyttötarkoituksesta riippumatta rakennuksiin kohdistuu tulevaisuudessa merkittäviä korjaustarpeita.

Kohteen pihapiiri on päässyt osittain metsittymään. Lisäksi kiinteistön aluetta hallitsee luonnonnurmi ja villiintyneet pensaskasvit.

#### Kohteen myynti ja markkinointi

Kohteen myyntiesite on ollut nähtävillä Oikotie.fi -sivustolla ja kiinteistöviraston tilakeskuksen myytävien kohteiden Internet-sivuilla aikavälillä 15.12.2016 - 1.5.2017. Kiinteistön pyyntihinnaksi asetettiin 1 150 000 euroa. Kiinteistöviraston tilakeskus järjesti kohteessa myyntiaikana 6 yksityisnäyttöä. Myyntiajan pituutta ei määritetty myyntiprosessissa johtuen vastaavan tapaisten arvokohteiden tyypillisesti melko pitkistä ja vaikeastikin ennakoitavista myyntiajoista. Kohteesta myyntiaikana vastaanotettu korkein tarjous on myyntiesityksen mukainen 1 100 000 euroa. Muut kiinnostuneet tahot eivät osoittaneet myyntiaikana halukkuutta maksaa kiinteistöstä yli miljoonaa euroa.

#### Esitetty kauppahinta

Esitettyä kauppahintaa 1 100 000 euroa voidaan kohteen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja kohteen markkina-arvoa vastaavana.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184  
valtteri.halla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartta 1:1 000
- 3 Sijaintikartta 1:10 000

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



---

**Otteet**

**Ote**

Ostajat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kiinteistövirasto

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## § 271

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuoren- rannan Palvelu Oy:n toiminta-alueen laajentamiseksi sopimusalu- eelle 2 sekä sopimusmallien ja osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksyminen (Laajasalo, Hopealaakso ja Haakoninlahti 1)

HEL 2017-001658 T 00 00 00

Kiinteistökartta 65/672 500; Hopealaakso ja Haakoninlahti 1

## Esitys

### A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

- merkitä tiedoksi,

että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Kronbergsstrandens Service Ab) (Y-tunnus 2634260-7) on merkitty 18.8.2014 kaupparekisteriin ja toimii sopimusalueella 1 (Borgströminmäki, Gunillankallio) (Khs 12.5.2014, 568 §) ja

että liitteenä nro 1 olevan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö voi laajentaa toimintaansa vaiheittain Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) uudella asuntoalueella (Kruunuvuorenranta);

- oikeuttaa alueen omistajana yhtiön laajentamaan toiminta-alueitaan liitteestä nro 2 ilmenevälle sopimusalueelle 2 (Hopealaakso, Haakoninlahti 1) ja tekemään tarvittavat päätökset;

- hyväksyä sopimusalueen 2 osalta liitteinä nrot 3 - 4 olevan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n rakennuttajasopimuksen 2 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2;

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään rakennuttajasopimuksen 2:n mukaisesti sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake / tontti, yhteensä 11 A-osaketta);

- osoittaa 11 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön sopimusalueen 2 osalta A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa);

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden sopimusalueen 2 tonttien varauksensaajien (rakennuttajien ja



muiden tahojen) kanssa yhtiön toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan rakennuttajasopimuksen 2, sekä oikeuttaa kaupunginkanslian oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään sopimusasiakirjoihin ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia ja viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;

- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen nro 4 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön B2-, C2- ja D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat ja palveluyhtiön suunnattujen osakeantien mukaiset edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;

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

## B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n sopimusalueella 2 asuntotonttien osalta noudatettavat palveluyhtiön A-osakkeiden, B2-osakkeiden, C2-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa palveluyhtiön laajentamaan toiminta-alueen sopimusalueelle 2 ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

## A-osakkeet

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

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki seuraavin rakennuttajasopimus 2:sta ilmenevin ehdoin:



Kutakin asuntonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa.

Mikäli asuntontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake ja se kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee rakennuttajasopimuksesta 2.

#### Autopaikkoihin liittyvät B2-osakkeet

B2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

B2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön B2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä.

B2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitussuuden arvioon 35 600 euroa/autopaikka (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

B2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitussuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, autopaikkavaatimuksen ja tontin palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamien autopaikkojen mukaista osuutta sopimusalueen 2 autopaikkojen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/4, 49273/1 - 12 ja 49274/1 - 10 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita autopaikkojaan palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille (LPA) eivätkä siten merkitse B2-osakkeita.



B2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Yhteispihatontteihin liittyvät C2-osakkeet

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

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

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

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

C2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 122,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3).

C2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta sopimusalueen 2 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/1, 2, 4 ja 6, 49272/1, 49275/1 ja 49276/1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita leikki- ja oleskelualueitaan palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille (AH) eivätkä siten merkitse C2-osakkeita.

C2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jon-



ka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

D-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin sekä merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

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

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

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 2,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

D-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta palveluyhtiön lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisien käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa oma-



rahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimitelmässä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin tällöin B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan osakelajiin soveltuvan edellä mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa B2-, C2- ja D-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

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

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttösovituksen 2 allekirjoittamista.

Kunkin B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähinta erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasovituksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron korotusta vastavasti.

C

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



että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista ja

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

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

## D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmiilla organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.

Mitä tässä päätöksessä ja sopimuksissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistöviraston tonttiosastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viitauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

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

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia  
Asuntotuotantotoimisto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Realia Isännöinti Oy

Kiinteistövirasto

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Asian tausta

Kruunuvuorenrannan uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 49. (Laajasalo) kaupunginosassa 2030-luvulle. Kruunuvuorenrantaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai asemakaavojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on perustettu uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kaupunkikirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueillaan keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat) tulevat myös palveluyhtiön osakkaiksi.

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

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



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

Palveluyhtiö voi yhtiöjärjestyksen mukaan laajentaa toiminta-alueitaan sopimusalueelta 1 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kruunuvuorenrannan muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (neljä suunniteltua sopimusaluetta). Kaupunki esittää alueen omistajana palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat.

Tämän vuoksi asiassa esitetään nyt palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista liitteestä nro 2 ilmenevälle sopimusalueelle 2 (Hopealaakso, Haakoninlahti 1). Toiminta-alueen laajentaminen ei edellytä yhtiöjärjestyksen ja/tai sopimusalueen 1 sopimusten muuttamista, koska niissä on varauduttu etukäteen toiminta-alueen laajentamiseen.

Sopimukset eivät myöskään koske toiminta-alueiden vanhaa asuntokantaa.

## Palveluyhtiön toiminnan periaatteet

### Palvelukonseptien toteuttaminen

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kruunuvuorenrannan sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan pysäköintilaitoksia, ja niiden autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.

Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kruunuvuorenrannassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia eikä maantasoisia autopaikkatontteja, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin / kortteleiden osalta yhdessä muuta päätä.

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



Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

## Palvelukonseptien rahoittaminen

### Investointikustannusten rahoittaminen

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

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

B1-, B2-, B3- ja B4-osakkeiden, C1-, C2-, C3- ja C4-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

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

### Käyttökustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttömaksuilla siten kuin palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

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

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

## Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Palveluyhtiö laajentaa toiminta-alueitaan sopimusalueelta 1 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kruunuvuorenrannan muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (neljä suunniteltua sopimusaluetta). Kaupunki esittää alueen omistajana palveluyh-



tiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat.

Palveluyhtiön lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta rakennuttajasopimuksen 2 liitteeseen 3 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta.

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

#### Myöhemmät suunnatut osakeannit

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden sopimusalueen

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

- uudet osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B2-, B3- ja B4-osakkeet, C2-, C3- ja C4-osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

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

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Kunkin uuden osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B2-, B3- ja B4-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C2-, C3- ja C4- ja D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään.

Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi B2-, B3- tai B4-osake ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi C2-, C3- tai C4-



osake ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi D-osake, ellei palveluyhtiö muuta päättää.

Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A-, B2-, B3-, B4-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeiden antamista koskevassa päätöksessään noudatettavan merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden merkintähinta kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan perustamisvaiheessa palveluyhtiön osakepääomaan.

A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B2-, B3- ja B4-osakkeiden, C2-, C3- ja C4-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät. Samalla A-osakkeiden omistaja ja osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään osakeannista johtuvan palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymisen.

#### Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin palveluyhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samantyyppisin periaattein kaupungin ja varauksensaajien välillä rakennuttajasopimus sekä palveluyhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden rakennuttajasopimukset ja merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samantyyppisillä ehdoilla.

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

#### Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus

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

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestyksestä siten, että äänivallattomat B1-, B2-, B3-, B4-, C1-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi, ja myy-



mällä A-osakkeet osakasyhteisöille. Tällöin kunkin sopimusalueen rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

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

B1-, B2-, B3-, B4-, C1-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeiden äänioikeuteiksi muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että osakasyhteisö sitoutuu liittymään palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

#### Palveluyhtiön toteutus- ja rahoitusmallin valinta sekä asiakirjojen valmistelu

Palveluyhtiön perustamisen yhteydessä hankittiin vaihtoehtoisten toteutus- ja rahoitusmallien (pääomasijoitus, pääomalainajärjestely ja osake-merkintä) verotuskysymyksistä verokonsulttien lausunnot. Samoin asiassa tiedusteltiin tuolloin myös rakennuttajien kannanottoja mallin valinnasta. Edellä mainittujen perusteella asiassa käytetään toteutus- ja rahoitusmallia, jossa palveluyhtiölle hankitaan palvelukonseptien investointikustannusten rahoittamiseksi pääomat osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella osakkeiden merkintähintoina.

Osakasyhteisöt ovat siten uudessa mallissa äänivallattomia osakkeenomistajia sijoittaessaan pääomia palveluyhtiön svop-rahastoon. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeudellisiksi osakkeiksi. Mainitussa järjestelyssä ei tapahdu osakkeiden kauppaa, jolloin myöskään varainsiirtovero ei tarvitse suorittaa. Lisäksi palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä osakasyhteisöille myytävien A-osakkeiden määrä on minimoitu aikaisempaan verrattuna yhteen osakkeeseen/tontti.

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen sekä liitteinä nrot 3 - 4 oleva palveluyhtiön rakennuttajasopimus 2 ja merkintä- ja käyttösopimus 2 ovat valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, Kruunuvoorenrannan aluerakentamisprojektin ja kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa. Mainitut asiakirjat ovat olleet myös sopimusalueen 2 rakennuttajien kommentoitavina.

#### Osakkeiden merkintä sopimusalueella 2

Helsingin kaupunki ja muut asuntonttien varauksensaajat (rakennuttajat tai muut tahot) sitoutuvat merkitsemään ja maksamaan rakennuttajaso-



pimuksen 2:n mukaisesti sopimusalueella 2 palveluyhtiön äänioikeutettuja A-osakkeita (A-osake/asuntotontti).

Merkintä- ja käyttösopimuksessa 2 kunkin tontin vuokralaisena tai omistajana oleva osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia B2-, C2- ja/tai D-osakkeita.

Muutoin osakkeiden merkintäperiaatteiden osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuihin seikkoihin.

#### Merkintähinnan määräytymisperiaatteet

A-osakkeen merkintähinta on tuhat (1 000) euroa, mikä määriteltiin sopimusalueella 1 siten, että merkintähinnoilla pystyttiin tuolloin kattamaan muun muassa palveluyhtiön perustamisesta syntyvät kustannukset.

Kunkin B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähinta määritetään sopimusalueella 2 yhtäläisin perustein ottaen huomioon osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä palvelukonseptista tehdyistä ja tehtävistä investoinneista.

Sopimusalueen 2 palvelukonseptien (autopaikat, yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvistä kustannuksista on teetetty erilliset konsulttiselvitykset. Lisäksi merkintähintojen perusteiksi esitettävissä omarahoitusosuusarvioissa (kustannusarvioissa) on varauduttu tämän lisäksi myös kustannusten nousuun (kustannusopiot, ohjausjärjestelmä ja rahoituksen kulut).

Edellä mainitun perusteella B2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 35 600 euroa/autopaikka (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 122,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3).

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 2,00 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

Muutoin merkintähintojen määräytymisperiaatteiden ja merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden (RI 2005 =100 ja 2/2014, ind. 122,8 tai RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3) tarkistamisen osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuun.



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

A-osakkeen myyminen uudelle varauksensaajalle ja tämän liittyminen uutena osapuolena rakennuttajasopimukseen 2

Kaupunki sitoutuu rakennuttajasopimuksessa 2 myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena osapuolena rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja.

Samalla rakennuttajasopimuksen 2 muut osapuolet oikeuttavat kaupungin kirjaamaan A-osakkeiden ostajien sitouttamiset uusina osapuolina rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin vain kaupungin alkuperäiseen sopimuskappaleeseen esimerkiksi siihen liitettävällä asiakirjalla (lisälehdellä).

Kiinteistöviraston hallinto-osasto on hoitanut viimeksi kaupunginhallituksen 12.5.2014 (568 §) ja kiinteistölautakunnan 16.4.2014 (206 §) päätösten perusteella Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n perustamisvaiheessa varaamattomien tonttien osalta merkittyjen A-osakkeiden myyntejä tonttien tuleville rakennuttajille.

Tämän vuoksi asiassa esitetään, että kiinteistöviraston hallinto-osasto huolehtisi mainittujen ns. varaamattomien tonttien osalta palveluyhtiön A-osakkeisiin liittyvien tehtävien hoitamisesta tontinluovutuksen yhteydessä. Tämän vuoksi tarkoitus on, että rakennuttaja voi jatkossa allekirjoittaa samassa tilaisuudessa tontin luovutusasiakirjan, tontille kuuluvaa palveluyhtiön A-osaketta koskevan kauppakirjan ja kaupungin rakennuttajasopimuskappaleen. Osakekaupat ovat käteiskauppoja, joiden osalta ostaja suorittaa varainsiirtoveron. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppahinnan tultua maksetuksi. A-osakkeen kauppahinta on tuhat (1 000) euroa/A-osake (= merkintähinta).

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle päätöskohdasta A ilmenevällä tavalla Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta-alueen laajentamista sopimusalueelle 2 sekä hyväksyä päätöskohdasta B ilmenevällä tavalla palveluyhtiön sopimusalueen 2 osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä oikeuttaa päätöskohdasta C ilmenevällä tavalla kiinteistöviraston hallinto-osaston myymään sopimusalueen 2 kunkin varaamattoman tontin osalta kaupungin merkitsemän palveluyh-



18.05.2017

tiön A-osakkeen tontin tulevalle varauksensaajalle ehdolla, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa palveluyhtiön laajentamaan toimintaluettua sopimusalueelle 2 ja osoittaa varat A-osakkeiden merkintää varten sekä että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakkeista.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Sopimusalue 2
- 3 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 4 Merkintä- ja käyttösojimus 2 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia  
Asuntotuotantotoimisto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Realia Isännöinti Oy

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 272**

**Ympäristölaboratorioanalyysien hankinnan puitesopimus**

HEL 2017-005593 T 02 08 02 00

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä ALS Finland Oy:n (osa-alueet A-C), Eurofins Environment Testing Finland Oy:n (osa-alueet A-D), Metropolilab Oy:n (osa-alueet A-D), Novalab Oy:n (osa-alueet A-C) ja SGS Inspection Services Oy:n (osa-alueet A-D) ympäristölaboratorioanalyysistä antamat tarjoukset.

Kiinteistölautakunta päätti sulkea Eurofins Umwelt Ost GmbH Niederlassung Freibergin tarjouksen tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska yritys ei täyttänyt tarjoajalta edellytettyjä soveltuvuusvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään kaksivuotiset puitesopimukset ympäristölaboratorioanalyysien hankinnasta sekä tarvittaessa jatkamaan puitesopimuksia yhdellä optiovuodella varsinaisen sopimuskauden jälkeen seuraavien palveluntuottajien kanssa:

Osa-alue A (Maanäytteet sekä kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuus): ALS Finland Oy, Novalab Oy ja SGS Inspection Services Oy.

Osa-alue B (Sedimenttinäytteet): ALS Finland Oy, SGS Inspection Services Oy ja Novalab Oy.

Osa-alue C (Vesinäytteet): ALS Finland Oy, SGS Inspection Services Oy ja Novalab Oy.

Osa-alue D (Ilmanäytteet): Metropolilab Oy, SGS Inspection Services Oy ja Eurofins Environment Testing Finland Oy.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan em. palveluntuottajilta ympäristölaboratorioanalyysipalveluja tarjouspyynnössä selostetuilla valintaperusteilla sopimuskauden aikana yhteensä enintään 1 500 000 euron arvonlisäverottomasta arvosta.

Tilaaajan uudelleenorganisointitilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.



18.05.2017

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hintavertailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Tarjousten tekijät

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto

Stara / Kaupunkitekniikan rakentaminen

Kv/tonttiosasto

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistövirastolla on vuosittain lukuisia pilaantuneiden maiden sekä sedimenttien tutkimus- ja kunnostuskohteita sekä vesitarkkailuja. Toimintaan liittyy olennaisena osana maa-, ilma-, sedimentti-, vesi- ja purkumateriaalinäytteiden analysointi. Vuosina 2014 - 2016 kiinteistöviraston tonttiosasto käytti haitta-aineanalyysipalveluihin yhteensä noin 1 300 000 euroa (alv. 0 %).

Puitesopimusjärjestelyllä laboratorioden kanssa saadaan merkittäviä kustannussäästöjä ja lisätään töiden sujuvaa kustannustehokasta suorittamista, koska välttyään aikaa viepiltä hankekohtaisilta kilpailutuksilta. Kunnostustöiden yhteydessä tehtävät analyysit ovat usein kiireellisiä, koska saaduista tuloksista riippuu mm. materiaalin sijoituspaikka ja kaivutaso. Lisäksi rakentamisen yhteydessä havaittu yllättävä pilaantuminen vaatii nopeaa analysointia, jotta rakennustöitä voidaan jatkaa mahdollisimman nopeasti.



18.05.2017

Tekemällä hankintasopimus kolmen laboratorion kanssa osa-alueittain varmistetaan tulosten toimitusvarmuus huomioiden erilaiset analyysit, analyysiajat, mahdolliset hetkelliset analyysilaiterikot sekä haitta-ainesten tarvittavat määritysrajat. Tarjouskyselyssä olleet osa-alueet ovat seuraavat:

Osa-alue A: Maanäytteet sekä kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuus

Osa-alue B: Sedimenttinäytteet

Osa-alue C: Vesinäytteet

Osa-alue D: Ilmanäytteet.

Stara julkaisi hankintailmoituksen avoimena tarjousmenettelynä sähköisessä Tarjouspalvelu.fi -kilpailutusportaalissa 23.3.2017. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta. Tarjouskilpailu on järjestetty yhteistyössä Staran, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa, ja kukin hallintokunta tekee hankinnasta omat päätökset.

Tarjouspyyntöön vastasi määräaikaan 26.4.2017 mennessä yhteensä kuusi (6) tarjoajaa: ALS Finland Oy, Eurofins Environment Testing Finland Oy, Eurofins Umwelt Ost GmbH Niederlassung Freiber, Metropolilab Oy, Novalab Oy ja SGS Inspection Services Oy.

Saapuneista tarjouksista Eurofins Umwelt Ost GmbH Niederlassung Freiber:n tarjous ei täytä tarjoajan soveltuvuusvaatimuksia. Tarjoaja ei ole esittänyt pyydettyjä tilaajavastuuvetoja, vakavaraisuusvaatimuksia, selvitystä laadunvarmistuksesta ja akkreditoinneista, menetelmäkuvauksia, tietoja vertailukoeosallistumisista, selvitystä 48 h analyysien suorittamiseen kykenemisestä sekä selvitystä vastuuvakuutuksesta. Muut saapuneet tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaan tilaaja solmii puitesopimukset osa-alueittain kolmen (3) vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen jättäneen tarjoajan kanssa, jollei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjoajia ole vähemmän. Tilaaja on määrittänyt tarjouspyyntöön vertailuhinnan laskuperusteen, joka perustuu niiden analyysien laatuun ja määrään, joiden analyysipalveluja tilaaja arvioi eniten käyttävänsä sopimuskauden aikana. Tarjousten vertailuhinnat osa-alueittain (alv. 0 %) ovat seuraavat:

Osa-alue A (Maanäytteet sekä kaatopaikka- ja hyötykäyttökelpoisuus):

1. ALS Finland Oy: 128 276,02 euroa
2. Novalab Oy: 130 160,00 euroa
3. SGS Inspection Services Oy: 149 315,00 euroa



18.05.2017

4. Metropolilab Oy: 175 265,25 euroa
5. Eurofins Environment Testing Finland Oy: 185 492,00 euroa.

Osa-alue B (Sedimenttinäytteet):

1. ALS Finland Oy: 126 148,90 euroa
2. SGS Inspection Services Oy: 136 960,00 euroa
3. Novalab Oy: 141 625,00 euroa
4. Metropolilab Oy: 186 775,00 euroa
5. Eurofins Environment Testing Finland Oy: 190 586,60 euroa.

Osa-alue C (Vesinäytteet):

1. ALS Finland Oy: 103 548,25 euroa
2. SGS Inspection Services Oy: 115 253,00 euroa
3. Novalab Oy: 122 630,00 euroa
4. Metropolilab Oy: 133 732,50 euroa
5. Eurofins Environment Testing Finland Oy: 143 980,00 euroa.

Osa-alue D (Ilmanäytteet):

1. Metropolilab Oy: 14 240,00 euroa
2. SGS Inspection Services Oy: 24 200,00 euroa
3. Eurofins Environment Testing Finland Oy: 28 880,00 euroa.

Käytettävä laboratorio valitaan puitesopimuslaboratorioista kohde- ja osa-aluekohtaisesti (A-D). Valinnassa otetaan huomioon puitesopimuksen mukaiset yksikköhinnat, kohdekohtaisesti ennakkoon tilaajan arvioimat analyysit ja analyysimäärät sekä näytteiden lähetyskulut, tarvittava tulosten toimitusaika, laboratorion käytössä olevat analyysimenetelmät sekä laboratorion kapasiteetti. Yksittäistä kohdekohtaista toimeksiantoa tarjotaan ensisijaisesti laboratoriolle, jonka kohdekohtainen arvioitu vertailuhinta on edullisin osa-alueittain. Valitun toiminnanharjoittajan kanssa määritetään näytteiden ja tulosten toimitustapa, näytteistä tehtävät analyysit ja käytettävät analyysimenetelmät sekä aikataulut. Jos valitun toiminnanharjoittajan kanssa ei kuvatussa prosessissa päästä ratkaisuun tai toiminnanharjoittaja ei hetkellisesti kapasiteetin puitteissa pysty vastaanottamaan toimeksiantoa, tarjotaan toimeksiantoa kohdekohtaiselta vertailuhinnaltaan seuraavaksi edullisimmalle laboratoriolle.

Stara ja kiinteistöviraston tonttiosasto ovat yhteistyössä tarkastaneet kaikkien tarjoajien sekä heidän alihankkijoidensa veloitteet ja todistukset, jotka on vaadittu tarkastettaviksi Helsingin kaupunkikonsernin hankintojen ohjeessa. Kaikki veloitteet ja todistukset olivat hyväksyttäviä.



Palveluntuottajien ja yritysten vastuuhenkilöiden rikosrekisteriotteet tarkastetaan ennen sopimuksien allekirjoitusta.

Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi. Tämä hankintakokoonaisuus tulee kaupunkiympäristön toimialan sekä Staran käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, Helsingin tukutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisointutilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Hintavertailu

**Oheismateriaali**

1 Tarjouspyyntö  
2 Tarjousten avauspöytäkirja  
3 Tarjousten tarkastus Claudia  
4 Tarjoajien soveltuvuustarkastus  
5 TarjousDokumentti, 634968, Umwelt  
6 Hintavertailu  
7 Analyysihinnat

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Tarjousten tekijät

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Esitysteksti

Rakennusviraston katu- ja puis-



18.05.2017

---

to-osasto  
Stara / Kaupunkitekniikan raken- Esitysteksti  
taminen  
Kv/tonttiosasto Esitysteksti



## § 273

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttö- sopimuksen tekemiseksi Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7:n ja Asunto Oy Helsingin Kaarenjalka 5:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12415

HEL 2017-005519 T 10 01 00

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47017 tontin nro 1 omistajan Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7:n ja korttelin nro 47019 tontin nro 5 omistajan Asunto Oy Helsingin Kaarenjalka 5:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA147-7)

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12415
- 3 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tonttiosasto

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Voimassa oleva asemakaava

Tonteilla on voimassa asemakaava nro 5550, joka on vahvistettu 7.5.1965 ja jossa tontit on merkitty kuulumaan asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 18 850 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 28.3.2017 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12415.

Asemakaavan muutos mahdollistaa yhteensä 9 910 k-m<sup>2</sup>:n lisärakentamisen esitysehdotuksessa mainituille tonteille. Tonteille suunnitellaan rakennettaviksi kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia.

## Maankäyttösopimus

Kaavamuutoksesta aiheutuu tonttien omistajille merkittävää hyötyä, joten kiinteistöviraston tonttiosasto on käynyt tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Tonttien omistajien kanssa esitetään tehtäväksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan tonttien omistajat sitoutuvat suorittamaan kaupungille 1 230 000 euron suuruisen korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

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

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12415
- 3 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



18.05.2017

To/9

---

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv/tonttiosasto



## § 274

### Hankealueen perustaminen Mellunkylässä

HEL 2017-005692 T 10 01 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti perustaa Helsingin kaupungin 47. kaupunginosaan (Mellunkylä) hankealueen. Siihen kuuluvat tontit 91-47-17-1, 91-47-19-5 ja 91-47-20-6.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankealuekartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Maanomistaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kun kyse on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), maanomistaja saa asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa miljoonan euron perusvähennyksen kaupungille maksettavasta maankäyttökorvauksesta. Jos maanomistaja omistaa maata myös viereisellä alueella, jonne laaditaan tai mahdollisesti lähitulevaisuudessa laaditaan asemakaava tai asemakaavan muutos, hän saa kuitenkin vain yhden perusvähennyksen. Sopimusmenettelyä varten kiinteistölautakunta voi perustaa 30.10.2014 (520 §) hyväksymänsä soveltamisohjeen mukaisen hankealueen, joka kattaa kyseisen maanomistajan maanomistuksen lähialueella.



Mellunkylässä on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12415. Maankäyttösopimuksen tekeminen kahden SATO Oyj:n omistaman asunto-osakeyhtiön kanssa on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla. Maankäyttösopimuksessa SATO Oyj saa sille kuuluvan miljoonan euron perusvähennyksen. Sopimuksessa on myös hankealuetta koskeva ehto.

Maankäyttösopimus tehdään niiden yhtiöiden kanssa, jotka omistavat tontit 91-47-17-1 ja 91-47-19-5. Koska SATO Oyj omistaa lähistöllä myös tontin 91-47-20-6, jolle mahdollisesti laaditaan asemakaavan muutos lähitulevaisuudessa, on syytä perustaa näitä kolmea tonttia koskeva hankealue.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Hankealuekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Maanomistaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta



## § 275

### Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Osuuskauppa Elannelle perustettavan yhtiön lukuun (Viikki, tontti 36261/1)

HEL 2016-010629 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 499, Hernepellontie 20/Harjannetie 46

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin Osuuskauppa Elannelle (Y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36261 tontin nro 1 (kiinteistö-tunnus 91-36-261-1) päivittäistavaramyymälää varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen.

2

Vuosivuokra perustuu tontin markkina-arvoon, käytettävään rakennusoikeuteen ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Tontin markkina-arvo määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvion avulla.

3

Tonttipäällikön on päätettävä vuokrauksen alkamisajankohdasta 31.12.2019 mennessä. Tämä päätös raukeaa, ellei päätöstä tehdä edellä mainittuun määröpäivään mennessä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja tonttipäällikön päättämiä lisäehtoja.

5

Tontin lyhytaikainen maanvuokrasopimus merkitään päättyväksi, kun pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.

(L1-1366)

### Käsittely

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

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alvno  
FI02012566



Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

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 Maanvuokrasopimus Viikinmäki luonnos 10.5.2017
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Kiinteistövirasto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Viikinmäen liiketontille järjestettiin vuonna 2015 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely liiketontin toteuttamiseksi. Menettelyn perusteella HOK-Elannolle esitetään vuokrattavaksi tontti Alepa-päivittäistavara-kauppaa varten, joka parantaisi merkittävästä Viikinmäen palveluja.

**Esittelijän perustelut**

Hakemus

HOK-Elanto on hakenut pitkäaikaista vuokrausta hakemuksellaan 4.5.2017.

Aikaisemmat päätökset



Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (10 §) järjestää tontista ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jolla etsittiin kumppaneita tontin toteuttamiseksi. Kilpailuun saatiin ainoastaan HOK-Elannon ehdotus, joten tontin vuokraaminen HOK-Elannolle on perusteltua.

Kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 30.9.2016 (259 §) vuokrata tontin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2016 - 31.3.2017 voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

#### Tietoja hankkeesta

HOK-Elanto on laatinut suunnitelman noin 603 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen Alepapäivittäistavarakaupan rakentamiseksi. Hankkeen rakennusluvan saaminen on loppusuoralla. Rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa syksyllä 2017.

#### Tontti- ja asemakaavatiedot

Tontin pinta-ala on 2 701 m<sup>2</sup>. Tontin alueella on voimassa asemakaava nro 11380, joka on tullut voimaan 21.6.2007. Asemakaavamerkintä on KTY eli toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston mukaan päivittäistavarakaupan sijoittaminen tontille on mahdollista.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on määritetty rakennusalan paikka toimitilarakennukselle, joka saa olla 1-5 -kerroksinen. Asemakaavan mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on myymälälle 1ap/50 k-m<sup>2</sup> ja muulle toimitilalle 1ap/60 k-m<sup>2</sup>.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä ei saatu ehdotuksia koko 3 500 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden käyttämisestä, ja Viikinmäen asukkailta tulee jatkuvasti kyselyjä alueen palvelujen parantamisesta.

#### Vuokran määrittäminen

Vuosivuokra perustuu tontin markkina-arvoon, käytettävään rakennusoikeuteen ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Tontin markkina-arvo määritetään kuntalain mukaisesti ulkopuolisen asiantuntijan arvion avulla.

Vuokra-aika on 30 vuotta.

#### Lopuksi

Esittelijä pitää hanketta hyvänä, koska Viikinmäki on tällä hetkellä ilman päivittäistavarakauppaa.

Esittelijä

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

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvno**  
FI02012566



18.05.2017

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 Maanvuokrasopimus Viikinmäki luonnos 10.5.2017
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

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

Kiinteistövirasto

**Päätöshistoria**

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällik-  
kö 30.09.2016 § 259



**§ 276**

**Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle toteutus- ja kiinteistökauppojen esisopimusten hyväksymiseksi (korttelit 17114-17118 ja 17120-17122)**

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 87/677 495; Postiljooninkatu, Rullakkokatu, Rullakkokuja, Leimasinkatu ja Pakettikatu

**Päätös**

**A**

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin (AK) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Y-Säätiö sr:n (Y-tunnus 0623680-7) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja että Y-Säätiö sr sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Y-Säätiö sr:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellun tontin (AK) nro 2 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tontin varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tontista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus.

**B**

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy:n (Y-tunnus



18.05.2017

0158992-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Rakennusliike Evälahti Oy:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 4, 5, 6 ja 8 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

C

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin (AK) nro 3 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkorttelien 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran (Y-tunnus 0117086-1) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 3 ja 9 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

D

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro



18.05.2017

17115 suunnitellun tontin (AK) nro 8 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen TA-Rakennuttaja Oy:n (Y-tunnus 1447260-7) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 5 olevan toteutussopimuksen ja että TA-Rakennuttaja Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti TA-Rakennuttaja Oy:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 1 ja 7 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus.

E

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 6 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17120 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17121 suunnitellun tontin (LPA) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston uusi asuinalue, projektisuunnitelma 28.4.2017") hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n (Y-tunnus 2726714-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Bonava Suomi Oy:lle liitteestä nro 6 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.



F

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17122 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17118 suunnitellun tontin (AH) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pilvikortteli 3.5.2017") hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n (Y-tunnus 2764139-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 10 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Fira Oy:lle liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellut tontit nrot 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

H



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitun suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin nro 3 tai siitä muodostettavat tontit Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle (Y-tunnus 0117086-1) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

I

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa E mainitun suunnitellun korttelin nro 17120 suunnitellut tontit nrot 1, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

J

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa F mainitun suunnitellun korttelin nro 17122 suunnitellut tontit nrot 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteis-



tökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

K

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

L

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin ja päätöskohdissa G - J mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset.

M

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 1 osalta todeta, että suunniteltu tontti 17115/1 esitetään luovutettavaksi Y-Säätiö sr:lle, suunnitellut tontit 17115/2, 4, 5, 6 ja 7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle, suunniteltu tontti 17115/3 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit nrot 1 - 9 esitetään päätöskohtien A - D mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainituille yhtiöille.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 2 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17120/1 - 5 ja 17121/1 esitetään luovutettaviksi Bonava Suomi Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit nrot 1 - 5 esitetään päätöskohdan E mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 3 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17122/1 - 4 ja 17118/1 esitetään luovutettaviksi Fira Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit nrot 1 - 4 esitetään päätöskohdan F mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että koska edellä mainitut tontit esitetään luovutettaviksi Y-Säätiö sr:lle, Rakennusliike Evälahti Oy:lle, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle, TA-Rakennuttaja Oy:lle, Bonava Suomi Oy:lle ja Fira Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiölle taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 16.5.2016 päättyneessä Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konsepti-



suunnitelmat) mainittujen hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että hakualueen 2 korttelin nro 17120 ja hakualueen 3 korttelin nro 17122 osalta toteutussopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti po. korttelia koskevien kiinteistökaupan esisopimusten kanssa.

Y-Säätiö sr:n, Rakennusliike Evälahti Oy:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran, TA-Rakennuttaja Oy:n, Bonava Suomi Oy:n ja Fira Oy:n tulee allekirjoittaa osaltaan edellä mainittu sopimus/edellä mainitut sopimukset viimeistään viiden (5) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on sopimukset hyväksynyt.

Varausaluekartta on liitteenä nro 12.

N

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tontti-osaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmiilla organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.

Mitä tässä päätöksessä, toteutussopimuksissa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa, niiden liitteissä ja/tai lisäehdoissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristö-  
lautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistövirastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuutta, ja kiinteistöviraston tonttiosastosta todettu koskee vastaavasti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viittauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita. Viittauksella kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikköön tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikköä tai tontti-yksikön päällikköä.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:  
Kiinteistölautakunta päättää, että tontteja ei myydä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.



18.05.2017

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole kaupungin kannalta kannattavaa tai tarpeellista.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 2 Toteutussopimus (Y-Säätiö sr)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 5 Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 6 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 7 Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 9 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 10 Toteutussopimus (Fira Oy)
- 11 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 12 Varausaluekartta
- 13 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
- 14 Hakuohje (Tarjouspyyntö) 11.2.2016
- 15 Perustelumuistio
- 16 Arvioinnista laadittu muistio

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdista A, B, C, D, E ja F Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Päätöskohdista G, H, I, J, K, L, M ja N Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Muut hakemusten tekijät

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta  
Liite 15  
Liite 16



---

Kaupunginhallitus	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Kv/tonttiosasto	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Kv/hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Y-Säätiö sr	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 2 Liite 15 Liite 16
Rakennusliike Evälahti Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 3 Liite 15 Liite 16
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 4 Liite 15 Liite 16
TA-Rakennuttaja Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 5 Liite 15 Liite 16
Bonava Suomi Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-



Fira Oy

takunta  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 15  
Liite 16  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 15  
Liite 16

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Asian tausta

### Hakumenettelyn järjestäminen

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä Kilpailu), jonka kohteena ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 (367 §) hyväksymään ja 4.1.2016 päivitettyyn asemakaavan muutosluonnokseen (liite nro 13) merkityt asuinkorttelit (AK, A, AL) nrot 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialue (LPA) nro 17121 sekä lähi-palvelurakennusten korttelialue (PL) nro 17118 ja sen viereen sijoittuva katuaukio/tori.

Kilpailua varten laadittiin liitteenä nro 14 oleva 11.2.2016 päivätty ha-kuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoit-tautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyynn-tö”).

### Kolme hakualuetta ja alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit nrot 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit nrot 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit nrot 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin nro 17118 viereen si-joittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3).



Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3. Määräaika alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiselle oli 16.5.2016 klo 15.00 mennessä.

#### Hakumenettelyn tarkoitus ja saapuneet hakemukset

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1 - 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, sekä toisena toteutettavan korttelin tontit varataan ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovellettiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatko-neuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 1 osalta yhteensä neljä (4) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin toteuttajaryhmän, jonka lopullisiksi osapuoliksi vahvistuivat neuvottelujen kuluessa Y-Säätiö sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera sekä TA-Rakennuttaja Oy.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 2 osalta yhteensä kuusi (6) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Bonava Suomi Oy:n.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 3 osalta yhteensä kolme (3) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Fira Oy:n.

#### Neuvottelut, lopulliset projektisuunnitelmat ja sopimukset



Kaupungin ja mainittujen ilmoittautujien välillä on neuvoteltu ja saatettu kunkin hakualueen osalta alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on neuvoteltu ilmoittautujien kanssa toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset.

#### Kumppanuuskaavoitus

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen 4.1.2016 päivätty asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus). Kaupungin ja ilmoittautujien välisten hakumenettelyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu luonnos hakualueiden 1, 2 ja 3 ohjeelliseksi tonttijaoksi (tonttija-koluonnokset liitteet nrot 1, 6 ja 9).

#### Rakennusoikeuden määrä ja lisääminen

Hakualueiden 1 - 3 yhteenlaskettu rakennusoikeus oli po. kaavaluonnoksen perusteella 126 000 k-m<sup>2</sup>. Mainittu rakennusoikeuden määrä sisälsi asuinrakennusoikeutta 121 500 k-m<sup>2</sup>, myymälätilaa 2 000 k-m<sup>2</sup> ja PL-kortteliin osoitettua rakennusoikeutta (lähipalvelurakennusten korttelialue, kortteli nro 17118) 2 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksen edellä mainittu rakennusoikeus jakautui hakualueittain siten, että hakualueella 1 rakennusoikeuden määrä oli 57 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälätilalle osoitettua rakennusoikeutta). Hakualueella 2 rakennusoikeuden määrä oli 32 000 k-m<sup>2</sup> ja hakualueella 3 yhteensä 37 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen 2 500 k-m<sup>2</sup> lähipalvelutilaa).

Tarjouspyynnössä ilmoittautujille annettiin mahdollisuus myös tutkia kerrosalan lisäämistä hakualueille 1 - 3. Kullakin hakualueella ilmoittautajat ovat suunnitelmissaan esittäneet kerrosalan lisäämistä, ja kerrosalan lisäykset on yhteistyössä kaavoittajan kanssa (kumppanuuskaavoituksena) päivitetty kunkin hakualueen tonttija-koluonnoksiin. Kaikkiaan hakualueilla 1 - 3 on lopullisissa projektisuunnitelmissa esitetty asuin-kerrosalaa yhteensä 133 900 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa yhteensä 1 900 k-m<sup>2</sup>, päiväkotitilaa 450 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>.

Kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tonttien lisäksi esitetään varattaviksi ehdollisesti optiokortteleiden tontit.

Hakualueen 1 toteuttajaryhmälle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 tontit nrot 1 - 8 (asuinkerrosalaa yhteensä 33 650 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa 900 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa 700 k-m<sup>2</sup>) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17114 tontit nrot 1 - 9 (asuinkerrosalaa yhteensä 31 440 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 450 k-m<sup>2</sup>).



Hakualueen 2 toteuttajalle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17120 tontit nrot 1 - 5 (asuinkerrosalaa 18 340 k-m<sup>2</sup>) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17116 tontit nrot 1 - 5 (asuinkerrosalaa 15 120 k-m<sup>2</sup>).

Hakualueen 3 toteuttajalle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17122 tontit nrot 1 - 4 (asuinkerrosalaa 16 120 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 380 k-m<sup>2</sup>) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17117 tontit nrot 1 - 4 (asuinkerrosalaa 19 230 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 620 k-m<sup>2</sup>).

Kysymys on siten erittäin huomattavasta ja laajasta hankekokonaisuudesta.

#### Rahoitus- ja hallintamuodot

Varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) ja kiinteistölautakunnan 11.2.2016 (58 §) hyväksymän Tarjouspyynnön (hakuohje) mukaan hakualueiden 1 - 3 rahoitus- ja hallintamuotojakaumat ovat seuraavat:

Hakualueella 1 korttelin nro 17114 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 50 % sekä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Korttelin nro 17115 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

Hakualueella 2 korttelin nro 17116 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %. Korttelin nro 17120 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

Hakualueella 3 korttelin nro 17117 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus tulee olla noin 80 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Korttelin nro 17122 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %.

Kaikissa kortteleissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.



Hakumenettelyn alkaessa hakualueilla 1 - 3 oli asuinkerrosalaa yhteensä noin 121 500 k-m<sup>2</sup>. Hakumenettelyn kohteena oli arviolta välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asuntotuotanto, asumisoikeustuotanto, hintakontrolloitu omistusasuntotuotanto) yhteensä noin 34 000 k-m<sup>2</sup>, sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja yhteensä noin 78 000 k-m<sup>2</sup> ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) yhteensä noin 9 000 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi hakuohjeessa on todettu, että asuinrakennusoikeuden määrän kasvaessa hakualueilla 1 - 3 tarkistetaan korttelikohtaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa lisäkerrosalan osalta edellä mainituissa prosenttilukujen mukaisissa suhteissa.

Hakualueen 1 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 16 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 72 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 12 %. Optiokorttelin nro 17114 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 24 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 57 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 36 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 19 %.

Hakualueen 2 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17120 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 23 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 77 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Optiokorttelin nro 17116 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 46 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 54 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 16 %.

Hakualueen 3 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17122 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (ryhmärakennuttaminen Hitas II) noin 16 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 52 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 37 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 32 %. Optiokorttelin nro 17117 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (ryhmärakennuttaminen Hitas II ja asumisoikeustuotanto) noin 44 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 56 %. Vuokra-asun-



totuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 36 %.

Lopullisten projektisuunnitelmien mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista voidaan tarkastella kokonaisuutena yhteisesti hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta hakualue- tai korttelikohtaisen tarkastelun sijasta.

Kuten edellä on todettu, hakualueiden 1 - 3 asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut merkittävästi Tarjouspyynnön aikaisesta tilanteesta. Suunnitelmat poikkeavat jonkin verran Tarjouspyynnössä edellytetystä rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, mutta kun rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan hakualuekohtaisen tarkastelun sijaan kaikkien hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta yhteisesti, täyttyy hakuohjeessa edellytetty rahoitus- ja hallintamuotojakauma muutaman prosenttiyksikön tarkkuudella.

#### Hakumenettelyn ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kiinteistölautakunnan tulee päättää hakumenettelyn ratkaisemisesta hakualueiden 1 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17115/1 - 8, sekä optiokorttelin tontit 17114/1 - 9), 2 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17120/1 - 5 ja 17121/1 sekä optiokorttelin tontit 17116/1 - 5) ja 3 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17122/1 - 4 ja 17118/1 sekä optiokorttelin tontit 17117/1 - 4) osalta sekä mainittujen tonttien varaamisesta.

Tämän vuoksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin osalta

#### Y-Säätiö sr toteuttaa

- tontille 17115/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 3 930 k-m<sup>2</sup>. Tontti on tarkoitettu luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

#### Rakennusliike Evälahti Oy toteuttaa

- tontille 17115/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 2 530 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,1 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 050 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-



m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 250 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,7 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 780 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 870 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,1 miljoonaa euroa.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera toteuttaa

- tontille 17115/3 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 7 750 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup> ja myymälätilaa vähintään 700 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup>, liiketilan 500 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 6,6 miljoonaa euroa.

TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa

- tontille 17115/8 asumisoikeusasuntoja 5 490 k-m<sup>2</sup>. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 2 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Bonava Suomi Oy toteuttaa

- tontille 17120/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 4 490 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,8 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin 4 180 k-m<sup>2</sup>. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.



- tontille 17120/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 040 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,4 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 1 880 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 1,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 750 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,2 miljoonaa euroa.

tontille 17121/1 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden nrot 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Fira Oy toteuttaa

- tontille 17122/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 5 150 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa vähintään 350 k-m<sup>2</sup>. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

- tontille 17122/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 3 070 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa vähintään 30 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17122/3 omistusasuntoja 5 300 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.

- tontille 17122/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tontti on toteutettava ryhmärakentamishankkeena. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

- tontille 17118/1 yhteiskäyttörakennuksen, jonka koko on vähintään 1 175 k-m<sup>2</sup>. Po. rakennukseen sijoitetaan hakualueiden 1 - 3 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden nrot 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttöraken-



nuksessa on tiloja, joita hakualueiden 1 - 3 ja edellä mainittujen kortte-  
leiden asuntonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien  
sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus  
tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen korttelei-  
den tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin hakualueen optiokortteleiden  
ehdollisten varausten voimaan tulosta päätetään myöhemmin erikseen  
sekä tehdään tuolloin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukset mah-  
dollisimman samoin ehdoin ja periaattein kuin kunkin hakualueen en-  
simmäisenä toteutettavan korttelin / toteutettavien kortteleiden osalta.

Edellä mainittuja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puo-  
lesta hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien  
markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuh-  
teet.

Nyt esitetään kiinteistölautakunnan päätettäväksi hakumenettelyn rat-  
kaiseminen ja tonttien varaaminen hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäise-  
nä toteutettavien kortteleiden osalta seuraavasti:

- hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 tontin  
nro 1 osalta Y-Säätiö sr:lle, tonttien nrot 2 ja 4 - 7 osalta Rakennusliike  
Evälahti Oy:lle, tontin nro 3 osalta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ete-  
rälle ja tontin nro 8 osalta TA-Rakennuttaja Oy:lle. Hakualueen 1 optio-  
korttelin nro 17114 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu erik-  
seen tarkemmin edellä.

- hakualueen 2 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien  
17120/1 - 5 sekä 17121/1 osalta Bonava Suomi Oy:lle. Hakualueen 2  
optiokorttelin nro 17116 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu  
erikseen tarkemmin edellä.

- hakualueen 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien  
17122/1 - 4 sekä 17118/1 osalta Fira Oy:lle. Hakualueen 3 optiokortte-  
lin nro 17117 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu erikseen tar-  
kemmin edellä.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen ensimmäise-  
nä toteutettavien kortteleiden tonttien luovuttamista (myymistä tai vuok-  
raamista) yhtiöille ja/tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka  
perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 39 miljoonan eu-  
ron kauppahinnasta ja ensivaiheessa toteutussopimuksen sekä myytä-  
viä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä yhtiöi-  
den kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudes-  
saan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja  
hallintaoikeus siirtyvät ostajille.



Varausaluekartta on liitteenä nro 12.

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueen (ns. Maaliikennekeskuksen alue) hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2019. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien osalta korttelista vaihdellen yhteensä noin 4 - 6 vuotta.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tonttien myyntihintana noin 39 miljoonaa euroa sekä Hitas- ja muiden vuokratonttien osalta vuokratuloa. Vuokrattavien tonttien vuokrausperusteet (kuten vuokraushinta ja vuokra-aika) on tarkoitus vahvistuttaa erikseen kaupunginvaltuustossa arviolta syksyn 2017 aikana. Kilpailun voidaan katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet. Optiokortteleiden osalta ehdollisen varauksen voimaan tulosta on tarkoitus päättää myöhemmin erikseen. Optiokortteleiden tonttien toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset laaditaan siten vasta myöhemmin.

Esittelijän tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä nro 15 olevasta perustelumuihistiosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 2 Toteutussopimus (Y-Säätiö sr)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 5 Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 6 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 7 Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 9 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 10 Toteutussopimus (Fira Oy)
- 11 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 12 Varausaluekartta
- 13 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016



14	Hakuohje (Tarjouspyyntö) 11.2.2016
15	Perustelumuistio
16	Arvioinnista laadittu muistio

## Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, B, C, D, E ja F	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta
Päätöskohdista G, H, I, J, K, L, M ja N	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Muut hakemusten tekijät

Kaupunginhallitus

Kv/tonttiosasto

Kv/hallinto-osasto

Y-Säätiö sr

Rakennusliike Evälahti Oy

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 2

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 3

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti



---

Etera	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 4 Liite 15 Liite 16
TA-Rakennuttaja Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 5 Liite 15 Liite 16
Bonava Suomi Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 7 Liite 8 Liite 15 Liite 16
Fira Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 10 Liite 11 Liite 15 Liite 16



**§ 277**

**Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Hyötykasviyhdistys - Nyttoväxtföreningen r.y.:lle perustettavan yhtiön lukuun (Vanhakaupunki, määräala tilasta 91-408-1-0)**

HEL 2017-005677 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 154 ja Waseniuksen puistotie 1

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Hyötykasviyhdistys - Nyttoväxtföreningen r.y.:lle (rekisterinumero 125.795) perustettavan yhtiön lukuun liitekartan nro 1 mukaisen noin 550 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Koskela-Forsbyn tilasta (kiinteistötunnus 91-408-1-0, kokonaispinta-ala 388,5 hehtaaria) puutarhakulttuuria palvelevien työ-, koulutus-, näyttely-, kahvila- ja varastotilojen pitotarkoitukseen kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2046 saakka jäljempänä mainituin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 288 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2019 saakka 5 538 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu tai vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 320 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen maanvuokra vastaamaan alueen vastaavassa käyttötarkoituksessa olevien uudisra-



kennusten käypää vuokratasoa tilanteissa, joissa rakennus puretaan tai tuhoutuu ja sen tilalle vuokra-alueelle rakennetaan uusi rakennus.

2

Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja rakenteiden omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle rakennusta koskevan kauppakirjan ja tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä (vuokrauspäätöksen tekohetkellä ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 10950), ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Mainitun asemakaavan mukaisesti vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta koskevaa asemakaavamääräystä (sr-1). Määräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen hyvin soveltuvalta tavalla.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavamääräystä, jonka mukaan vuokra-alueen kaakkoiskulmassa kulkevaa teknisen huollon tunnelia ei saa vahingoittaa louhinnalla.

Vuokra-aluetta ei saa aidata.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue on muinaismuistoaluetta, jolla ei saa kaivaa eikä täyttää maata ilman museoviranomaisen lupaa.

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita ja muita viranomaisohjeita.

Vuokralainen on tietoinen, että Annalan huvilaa koskee vuonna 1997 vahvistettu rakennusten käyttösuunnitelma.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

4



Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten korjaamista ja uudisrakentamista koskevat pääpiirustukset (arkkitehtisuunnitelmat) on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen lupahakemuksen jättämistä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä ennen luvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Edellä mainitut suunnitelmat ja niiden toteuttaminen on tehtävä ottaen huomioon asemakaavassa rakennusten suojelusta ja rakentamisesta esitetyt määräykset ja periaatteet siltä osin kuin niistä ei myönnetä poikkeuksia.

Suunnitelmat on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston ja museoviranomaisen kanssa.

5

Vuokralainen on tietoinen siitä, ettei vuokra-alue ole kunnallistekniikan piirissä ja mahdollisiin kunnallistekniikkaan liittyviin kaivuutöihin tulee saada museoviranomaisen lupa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikkaan liittymisestä.

6

Vuokralaisen on kunnostettava vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen julkisivut vuokranantajan hyväksymään kuntoon kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa, mikäli jäljempänä mainitusta ei muuta johdu.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää edellä mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.



Mikäli rakennus osittain tai kokonaan tuhoutuu korjauskelvottomaksi eikä alueelle saa rakentaa vastaavaa uudisrakennusta, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois tuhoutuneen rakennuksen perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siivoamaan vuokra-alueen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvollisuuttaan, kaupungilla on oikeus suorittaa mainitut toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7

Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta.

8

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokranantaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisten rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidentään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleva vuokralaisen rakennus on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

9

Milloin kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisiin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uu-



delleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset korvauksetta vuokranantajalle.

Muun omaisuuden sekä vuokralaisen vuokra-alueen siivoamista koskevan velvoitteen osalta sovelletaan tällöin soveltuvin osin, mitä maanvuokrasopimuslomakkeen 17 §:ssä on määrätty.

10

Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksen sen kulloisestakin täydestä arvosta palo-vakuutettuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatiessa toimittamaan selvityksen voimassa olevasta palovakuutuksesta.

11

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueita palvelevan, asemakaavassa ajo- ja kulkuyhteydeksi osoitetun alueen osan sekä vuokra-alueita palvelevien pelastusteiden ylläpidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun ajo- ja kulkuyhteyden ja pelastusteiden käytön ajoon ja kulkuun muille alueen kiinteistöille/rakennuksille sekä yleiseen käyttöön.

12

Vuokra-alueita palvelevat autopaikat (2 kpl) saa sijoittaa asemakaavaan merkittyyn pysäköimispaikkaan (p), jota hallitsee kiinteistöviraston tilakeskus. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen autopaikkojen käytöstä tilakeskuksen kanssa.

13

Vuokranantajalla tai tämän määrämällä on hoito-oikeus vuokra-alueen viheralueisiin. Viheralueella tarkoitetaan vuokra-alueen nurmikkoa.

Vuokra-alueen hoito tulee tapahtua kaupungin puistoalueiden hoidosta vastaavan tahon antamien ohjeiden mukaisesti.

14

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta tarvittaessa yhdessä yleisten alueiden ja muiden lähialueen tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite-



ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää vuokra-alueen vuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

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

Mikäli osapuolet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

15

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mi-



käli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumista ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

16

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos vuokralainen joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueen osalta.

17



Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

18

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

19

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta 1.2 §, 7.1 §, 15 § ja 21 § sekä 1 §:n 1 mom., 7 §, 10 §, 11.1 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

(S0127-26)

B

Kiinteistölautakunta päätti merkitä kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokrauksen (Y9127-4) päättymään, kun päätöskohdassa A tarkoitetun määräalan pitkäaikaista vuokrausta koskeva sopimus allekirjoitetaan.

Muuta päätökseen liittyvää

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samassa yhteydessä rakennuksen omistusoikeuden siirtymistä koskevan kauppakirjan kanssa. Allekirjoituksen tulee tapahtua 31.12.2017 mennessä.

Vuokralaiseksi tuleva yhtiö tulee perustaa ja merkitä kaupparekisteriin ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Kaupunkiympäristön toimialan tonttipäälliköllä on oikeus tehdä sopimukseen vähäisiä muutoksia ja korjauksia.



Kaupungin organisaatio uudistuu 1.6.2017 lukien, minkä seurauksena kaupungin nykyisten toimijoiden toimivallassa, toimialueessa ja nimissä tapahtuu muutoksia. Tämä otetaan soveltuvin osin huomioon maanvuokrasopimuksen termistössä ja ehdoissa. Todettakoon, että vuokrausehdoissa ja perusteluissa olevat kaupungin instanssit ovat nykyisen organisaatorakenteen mukaisia.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Opaskartta ja ilmakuva

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Rakennusvirasto

Kiinteistövirasto

Laskutus

Stara

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kiinteistöviraston tilakeskus myy Hyötykasviyhdistys - Nyttväxtföreningen r.y.:lle perustettavan yhtiön lukuun puistomaisella Annalan kartano- ja huvila-alueella sijaitsevan rakennuksen. Rakennuksen hallintaoikeus siirtyy ostajalle alkukauppahinnan maksamisen yhteydessä, mutta



omistusoikeus rakennukseen siirtyy vasta, kun rakennuksen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan rakennuksen rakennusala käsittävä, liitekartan nro 1 mukainen määräala Koskelan tilasta. Vuokraoikeus esitetään alkavaksi 1.6.2017, mutta rakennuksen omistusoikeuden siirtyminen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoitus sidotaan ajallisesti toisiinsa niin, että lopullinen rakennusta koskeva kauppakirja ja vuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2017 mennessä. Rakennuksen ostajalta aletaan periä vuokraa 1.1.2018 lähtien, mihin saakka kiinteistöviraston tilakeskus vastaa nykyisen järjestelyn mukaisesti vuokran maksusta.

## Esittelijän perustelut

### Toimivalta

Vuokra-aluetta ei ole mahdollista nykyisen asemakaavan voimassa ollessa lohkoa, eikä vuokra-alueelle ole vahvistettu vuokrauserusteita.

Kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään alueiden vuokrauksesta kolmeksi kymmeneksi vuodeksi.

### Hakemus

Hyötykasviyhdistys - Nyttoväxtföreningen r.y. on 30.3.2017 tehnyt kirjallisen ostotarjouksen Annalan huvilarakennuksesta perustettavan yhtiön lukuun.

### Taustatietoja ja rakennuksen käyttötarkoitus

Myytävä rakennus on ollut kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa ja pitkään tyhjiällä.

Rakennusta on tarkoitus käyttää muun muassa näyttelytilana ja kahvilatoimintaa ja kurssien pitämistä varten sekä lyhytaikaiseen majoittumiseen, esimerkiksi vierailevien luennoitsijoiden tilapäiseen majoittamiseen. Rakennuksen käyttö pysyy voimassa olevan asemakaavan puitteissa.

Saatujen tietojen perusteella rakennuksessa on tarkoitus harjoittaa toimintaa, joka voidaan luokitella yleishyödylliseksi.

### Asemakaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue kuuluu 27.2.2003 vahvistetun ja 10.10.2003 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 10950 mukaan historiallisesti arvokkaaseen puistoalueeseen (VP-1). Alue tulee kunnostaa ja sitä tulee hoitaa alueen historiallista kerrostu-



neisuutta säilyttävällä tavalla. Annalan puistossa oleviin rakennuksiin saa sijoittaa puutarhakulttuuria palvelevia työ-, koulutus-, näyttely-, kahvila- ja varastotiloja sekä alueen hoidon kannalta tarpeelliset asunnot aputiloineen.

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, joka merkitsee, että rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Vuokra-alueen kaakkoiskulmassa kulkee teknisen huollon tunneli, jota ei saa vahingoittaa louhinnalla.

Vuokra-alue kuuluu muinaismuistoalueeseen, jolla ei saa kaivaa eikä täyttää maata ilman museoviranomaisen lupaa.

Vuokra-alue sijaitsee puistossa, joten vuokra-alueelle ei saa istuttaa pensasaitaa eikä rakentaa aitaa.

Vuokra-alue sijaitsee Koskela-Forsbyn tilalla, jonka kiinteistötunnus on 91-408-1-0, kokonaispinta-ala 388,5 hehtaaria ja maapinta-ala 181,71 hehtaaria. Rekisteröintipäivämäärä ei ole tiedossa. Vuokra-alue on pinta-alaltaan 550 m<sup>2</sup>.

#### Rakennukset ja käytetty rakennusoikeus

Vuokra-alueella sijaitsee yksi rakennus, jonka käytetty rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup> (204 k-m<sup>2</sup> + 116 k-m<sup>2</sup>) on todettu 23.9.2015 päivätyistä, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehtuuriosaston Annalan kartanoa koskevista mittauspiirustuksista.

Maanvuokran perusteena esitetään käytettäväksi edellä mainitulla tavalla laskettua rakennusoikeutta.

Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan vastaisuudessa enemmän rakennusoikeutta tai tilojen käyttötarkoituksessa tapahtuu muutoksia, vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa.

#### Ehdotetut vuokrauserusteet

Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta päättää tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Tämän vuoksi vuokrauserusteita ei tässä tapauksessa tarvitse erikseen vahvistuttaa kaupunginvaltuustossa.



Vuokrausperusteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperusteet (vertailutiedot).

Vertailutietona todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 22.9.2016 (385 §) vuokrata asuntotarkoituksiin Vanhakaupungissa sijaitsevan asuntotontin (A) 27926/4 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa asuintilojen osalta.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kiinteistölautakunta päätti 16.3.2004 (146 §) vuokrata kulttuuritointa palvelevien rakennusten tontin (Y) yhdistystaloa varten pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa.

Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämistä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista, kuten myös liiketontin hinta.

Ottaen huomioon käytössä olevat vertailutiedot, niiden ajankohdat ja rakennuksen käyttötarkoitus yleishyödylliseksi luokiteltavaan toimintaan vuokra-alueen maanvuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 18 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muun kuin asuntontin vuosivuokra tulee määritellä 5 %:n tuottokoron mukaisesti.

## Vuokra

Edellä esitetyn mukaisesti vuokra esitetään määräytymään seuraavilla perusteilla:

- 320 k-m<sup>2</sup>, 18 euroa/km<sup>2</sup> (ind. 100), 346 euroa/km<sup>2</sup> (ind. 1923), perusvuosivuokra (ind. 100) 288 euroa.

Alkuvuosivuokraksi (ind. 1923) tulisi edellä esitettyjen perusteiden mukaisesti 5 538 euroa.

Alkuvuosivuokran laskukaava: (320 x 18 x 5 %) x nykyindeksi 19,23.

## Vuokra-aika

Vuokra-aikaa esitetään alkavaksi ajankohdasta, jolloin rakennuksen omistusoikeuden siirtoa koskeva kauppakirja allekirjoitetaan, ja päätty-mään 31.12.2046.



## Rekisteröinti

Yhtiö tulee olla rekisteröitynä ja merkittynä kaupparekisteriin ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Opaskartta ja ilmakuva

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Rakennusvirasto

Kiinteistövirasto

Laskutus

Stara

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



**§ 278**

**Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen tontista 10575/28 vuokratun alueen uudelleen vuokraaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämiseksi vuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10575/28)**

HEL 2017-005721 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/675 498 ja 89/676 498, Työpajankatu 10 ja Hermannin rantatie 2

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tonttipäällikön uudelleen vuokraamaan Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle (Y-tunnus 0702131-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10575 tontista nro 28 (rakennusoikeus 14 300 k-m<sup>2</sup>, os. Työpajankatu 10, kiinteistötunnus 91-10-575-28) liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen noin 4 550 m<sup>2</sup>:n suuruisen karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen, joka vastaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukaista kaavatonttia 10591/2, liitteenä nro 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2046.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 442 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra on 31.3.2019 saakka 258 490 euroa.

Vuokrasta peritään 48 % 31.12.2020 saakka.



Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden 6 864 k-m<sup>2</sup>:n (48 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 24 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) ja teollisuusrakennusoikeuden 7 436 k-m<sup>2</sup>:n (52 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 14 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100).

3

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tonttipäällikkö voi päättää uudelleen vuokrauksesta, kun tonttiyksikkö ja vuokralainen ovat sopineet tontin 10591/1 (kaupunkiympäristön toimialan toimitalo) rakentamiseen liittyvistä järjestelyistä. Tonttipäälliköllä on oikeus lisätä maanvuokrasopimukseen tarvittaessa lisäehtoja.

(T1110-37)

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päättämään tontin voimassa olevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (nro 14601, vuokraustunnus T1110-19) päättämisestä.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että edellä päätöskohdassa A esitettävään maanvuokrasopimukseen lisätään ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti seuraavin ehdoin:

1

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun viereisen tontin 10591/1 kaupunkiympäristön toimialan toimitalo on valmistunut ja käyttöön otettu sekä mahdollisesti tarvittavat kiinteistöjärjestelyt on tehty.

2

Kauppahinta on 24 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951).

3

Osapuolten välillä voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 14601 päättyy, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

4



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

(T1110-19)

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että osto-optiota ei myönnetä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

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 Karttaliite
- 2 Maanvuokrasopimus Yrittäjätalo LUONNOS 11.5.2017
- 3 Asemakaavaehdotus nro 12390
- 4 Rasitepiirustus A3 500 2017-05-10
- 5 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



Liite 5

Kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle esitetään tontin vuokrasopimuksen jatkoa osto-optiolla. Vuokrasopimukseen lisättäisiin kaupunkiympäristön toimialan uuden toimitalon toteutusta koskevia ehtoja.

**Esittelijän perustelut**

Hakemus

Helsingin Yrittäjätalo Oy on pyytänyt 6.4.2016 lähetetyssä sähköpostiviestissä, että yhtiölle vuokratun tontin 10575/28 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 10575/28 on vuokrattu Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontti on ollut vuokrattuna Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle 1.9.1988 alkaen.

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 7 073,48 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 122 933,67 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 10575/28 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 6.6.2007 hyväksymän ja 3.8.2007 voimaan tulleen asemakaavan nro 11626 mukaan toimitilarakennusten korttialueeseen (KTY). Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä julkisia palveluja varten.

Tontin 10575/28 pinta-ala on 4 673 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 14 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on toteutettu liike- ja toimistotarkoitukseen 6 864 k-m<sup>2</sup> ja teollisuustarkoitukseen 7 436 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin nro 10575 kohdistuu 8.11.2016 tehty asemakaavan muutossehdotus nro 12390, jota on tarkennettu 14.3.2017. Asemakaavaehdotuksella varaudutaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon sekä asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen alueelle. Kaupunkiympäris-



tötalon rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2017 suunnitellulla tontilla 10591/1, joka rajautuu kiinni tontin 10575/28 reunoihin pohjoisessa ja lännessä.

Asemakaavaehdotuksessa tontin 10575/28 uusi numero on 10591/2, ja tontin luoteisosasta rajataan alue liitettäväksi viereiseen kaupunkiympäristötalon kaavatonttiin 10591/1. Uuden kaavatontin 10591/2 pinta-ala on 4 550 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus säilyisi ennallaan ja tontti kuuluisi edelleen toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suunnitellun tontin 10591/1 huoltoajoa ja poistumisreittejä saisi järjestää kaupunkiympäristötalon tontin 10591/2 kautta.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä nro 3.

#### Vuokra-aika ja vuokraehdot

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukainen kaavatontti 10591/2 olisi tarkoituksenmukaista vuokrata nykyiselle vuokralaiselle uudelleen 31.12.2046 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 24 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100=1951) ja teollisuustilan osalta pääoma-arvoa 14 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan ja kaavaehdotuksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota.

Tontin uusi vuosivuokra merkitsee noin 109 %:n korotusta tontin nykyiseen voimassa olevaan vuokraan. Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä nykyisen sopimuksen päättymispäivään 31.12.2020 saakka 48 %, joka vastaa tontin nykyistä maanvuokraa. Menettelyä voidaan pitää esittelijän mielestä perusteltuna, sillä vuokralueen viereiselle suunnitellulle tontille rakennetaan tuona aikana kaupunkiympäristötaloa ja rakentamisesta aiheutuu haittaa tontin käytölle. Lisäksi tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä sovitaan kaupunkiympäristötalon tontille 10591/1 perustettavista rasitteista tai rasitteenluonteisista ehdoista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee sisältämään osapuolten välillä sovittavat kaupunkiympäristötalon toteutukseen ja käyttöön liittyvät ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot,

Lautakunnalle esitetään, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään po. tontin uudelleen vuokraamisen alkamisajankohdasta. Tämä



on tarkoituksenmukaista, koska kaupungin ja vuokralaisen välillä käytävät neuvottelut kaupunkiympäristötalon toteutus- ja käyttöehdoista on vielä kesken.

Ehdot on tarkoitus sopia ennen kaupunkiympäristötalon rakentamisen alkamista.

#### Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään (päätoskohta B) osto-oikeutta päätöskohdassa A uudelleen vuokrattavalle tontille. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta sopimuksen alkamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi mm. seuraavaa:

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu, asemakaavoituksen kautta ei ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta.

Esitettävä myyntihinta perustuu tontin toimistorakennusoikeuden käypään hintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on toimistorakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 462 euroa/k-m<sup>2</sup>). Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi käytetyn rakennusoikeuden mukaan noin 6,6 miljoonaa euroa.

#### 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 Karttaliite
- 2 Maanvuokrasopimus Yrittäjätalo LUONNOS 11.5.2017
- 3 Asemakaavaehdotus nro 12390
- 4 Rasitepiirustus A3 500 2017-05-10
- 5 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku



Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunginhallitus



## § 279

### Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen opetuskäyttöön sekä esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämiseksi maanvuokrasopimukseen (Lauttasaari, Vattuniemi, tontti 31125/6)

HEL 2016-009552 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 493 ja 49/670 493; Vattuniemenkuja 4 ja Vattuniemenkatu 23

## Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön muuttamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Y-tunnus 0110460-2) vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-31-125-6) vuokrasopimusta (sop. nro 11715, laskutustunnus T1131-1) 1.6.2017 alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen.

2

Tontti vuokrataan opetustarkoitukseen.

3

Perusvuosivuokra säilyy ennallaan. Uusi perusvuosivuokra määritetään 1.1.2026 alkaen koulukäytön mukaan perustuen käytettyyn rakennusoi-keuteen. Tontin vuosivuokra määrätään toteutettavan koulurakennuksen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokrausperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

4

Muutoin noudatetaan liitteessä nro 1 olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön päättämiä lisäeh-toja.

5



Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.

(T1131-1)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan myymään Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Y-tunnus 0110460-2) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-31-125-6) seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti aikaisintaan neljä vuotta sen jälkeen, kun rakennus on muutettu opetuskäyttöön ja koulutoiminta aloitettu. Osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä tällöin on, että osapuolet yhdessä sekä ulkopuolisen asiantuntija on todennut rakennuksen kaikkine tiloineen koulutoimintaan soveltuvaksi ja huoneenvuokrasopimuksen mukaiseksi (mm. terveellisyys ja turvallisuus). Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan myös muista koulun toteuttamista koskevista velvoitteistaan ja maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Tontin ostamisella ei saa olla kaupungilta perittävää huoneenvuokraa korottavaa vaikutusta eikä muutakaan vaikutusta kaupungin kustannuksiin.

2

Kauppahinta on 23 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 442 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 442 euroa/k-m<sup>2</sup>. Myyntiperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin



rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päätynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi 400 000 euron suuruisen kiinnityksen tonttiin, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

5

Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.



Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimus Vattuniemenkuja 4 koulukäyttöön LUONNOS
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 9306
- 4 Valtuuston päätös koulun vuokraamisesta

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunginvaltuusto on päättänyt oikeuttaa vuokraamaan Lauttasaares-  
ta Vattuniemenkujalta koulukäyttöön saneerattavat tilat. Maanvuokra-  
sopimusta tulee muuttaa koulukäytön mahdollistavaksi. Samalla vuok-  
ra-aikaa pidennetään ja vuokrasopimukseen lisätään osto-optio sijoitta-  
jakysynnän turvaamiseksi.

**Esittelijän perustelut**



## Hakemus

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä pyytää 16.5.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 31125/6 vuokrasopimusta muutettaisiin ja jatkettaisiin koulukäyttöön. Lisäksi vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio.

Perusteluinaan vuokrasopimuksen jatkamiselle yhtiö esittää, että sillä on tarkoitus peruskorjata olemassa oleva rakennus koulukäyttöön, johon kaupunki tulisi vuokralaiseksi 20 vuoden huoneenvuokrasopimuksella.

## Nykyinen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu 1.1.1981 alkaen 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuosivuokra on 6 965 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 111 427,81 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa noin 242 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimus on vapaasti siirrettävissä.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 9306 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Kaava on tullut voimaan 18.12.1987. Tontin pinta-ala on 5 916 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa tontti on työpaikka-alueen ja kantakaupungin (C2) rajalla, joten estettä vuokrasopimuksen jatkamiselle ei ole.

Tontilla sijaitsee kahdessa eri vaiheessa rakennettu 9 215 k-m<sup>2</sup>:n suurinen pienteollisuusrakennus, joka on tarkoitus saneerata koulukäyttöön.

## Kouluhankkeesta

Käytettävissä olevien oppilasennusteiden mukaan oppilaiden määrän arvioidaan Lauttasaarella kasvavan vuosina 2017 - 2026 yli 400 oppilaalla. Lauttasaaren erityisongelmana on puute vapaista Y-tonteista. Koulukäyttöön etsittiin tarjouspyyntöprosessilla olemassa olevaa rakennusta. Kyselyyn saatiin vain yksi tarjous, jonka antoi Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.1.2017 (11 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistaman vuokra-alaltaan



noin 8 900 htm<sup>2</sup>:n suuruisen nelikerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön.

Päätöksessä edellytettiin, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetut vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus on jatkanut neuvotteluja huoneenvuokrasopimuksesta rakennuksen omistajan kanssa. Rakennukselle on löydyneessä uusi merkittävä sijoittajaomistaja, joka on sijoittanut aikaisemminkin koulukiinteistöihin Helsingissä.

#### Vuokra-aika ja vuokrausehdot sekä osto-optio

Vattuniemen pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimusten päättymisajat vaihtelevat vuosien 2020 - 2040 välillä. Uudisrakentamista vastaava mittava peruskorjaus edellyttää kuitenkin pidempää maanvuokrasopimusta, joten on perusteltua vuokrata tontti 30 vuodeksi. Lisäksi maanvuokrasopimusta tulee päivittää mm. sopimuksen sisältämien tontin käyttötarkoitusta koskevien ehtojen osalta.

Neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että tontin maanvuokra pysyisi nykyisen vuokratuuden loppuun ennallaan. Uutta koulutontteja vastaavaa maanvuokraa perittäisiin 1.1.2026 alkaen. Uusi maanvuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin loka-kuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 15 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa pääoma-arvoa noin 290 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1923). Tältä osin vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 vahvistaa Haagan, Kulosaaren, Herttoniemen, Oulunkylän ja Laakson alueiden koulutonttien vuokrausperusteet maanvuokrasopimusten jatkamista varten (uusi vuokra-aika noin 50 vuotta) pitäen perusteena rakennusoikeuden yksikköhintoja, jotka vaihtelivat välillä 13 - 19 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Nyt esitettävää vuokrausperustetta määriteltäessä on alentavana tekijänä huomioitu ko. tontin koulukäyttöön nähden korkea tonttitehokkuus (noin 1,5) sekä verrattain lyhyt vuokra-aika.

Neuvottelutulokseen perustuen vuokrasopimukseen esitetään sisällytettäväksi myös tontin ostamista koskeva osto-optioehto. Tontin hinnoittelussa noudatettaisiin toimistotontin käypää hintatasoa, joka on arviolta noin 440 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1923). Myyntihinta olisi tällöin noin neljä miljoonaa euroa.

Osto-oikeuden käyttämisen ehtona olisi, että tontilla olevaan rakennukseen saneerattavat koulutilat on otettu opetuskäyttöön ja todettu osa-



puolten sekä ulkopuolisen asiantuntijan toimesta täyttävän tiloille kaupungin toimesta asetettavat vaatimukset, joista tärkeimpinä ovat tilojen terveellisyys ja turvallisuus. Tämän toteamiseksi osto-oikeutta olisi mahdollista käyttää vasta neljän vuoden kuluttua siitä, kun tilat on otettu käyttöön. Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä olisi, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan muista velvoitteistaan sekä ettei mahdollisella tontin ostamisella ole korottavaa vaikutusta kaupungilta perittävään huoneenvuokraan tai muihin kustannuksiin.

Esittelijä pitää osto-oikeuden sisällyttämistä maanvuokrasopimukseen perusteltuna, koska osto-oikeus toimii kannustimena toteuttaa koulutilat kaupungin edellyttämällä tavalla terveellisiksi ja turvallisiksi sovituissa aikataulussa. Tiloille asetettavat vaatimukset sovitaan kaupungin ja tontin vuokralaisen välillä tarkemmin tilojen vuokraamisesta tehtävissä erillisissä huoneenvuokra- ja muissa sopimuksissa. Lisäksi osto-oikeuden sisällyttäminen mahdollistaa osaltaan hankkeen toteutumisen ammattimaisten kiinteistösijoittajien toimesta, mikä on hankkeen vaatavuus huomioon ottaen kaupungin kannalta toivottavaa ja kaupungin edun mukaista.

Sekä vuokraus- että myyntiperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arvioin ennen maanvuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamista.

#### Muut ehdot

Päätösehdotuksen mukaan kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikkö päättäisi vastaisuudessa vuokrasopimuksen muutoksesta kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien vuokraus- ja osto-oikeutta koskevien periaatteiden mukaan. Vuokrausperiaatteita ja osto-oikeutta koskevat päätökset kuitenkin raukeaisivat, mikäli kaupunki luopuu kouluhankkeesta.

Mikäli vuokralainen käyttäisi osto-oikeuttaan, kauppakirjaan otettaisiin lisäkauppahintaa koskeva ehto, joka olisi voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta on tontilla päättynyt. Ehdon mukaan kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontti muutetaan ennen määräaikaa esim. asuntokäyttöön. Lisäkauppahintaa perittäisiin myyntihinnan ja uuden käyttötarkoituksen mukaisen markkina-arvon erotuksen mukaan.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

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



## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Vattuniemenkuja 4 koulukäyttöön LUONNOS
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 9306
- 4 Valtuuston päätös koulun vuokraamisesta

## Muutoksenhaku

- Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta
- Päätöskohdasta B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Kaupunginhallitus



## § 280

### Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

#### Päätös

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

#### Kaupunkimittausosasto

KmoOp\_12 § Jonomittausprismasarjan hankinta

#### Tilakeskus

TilaHap\_5 § Vesalan peruskoulun laajennuksen ja muutoksen yleissuunnitelmien hyväksyminen

TilaHasp\_24 § Korkeasaaren eläintarha, rehukeittiörakennuksen pääomavuokra 1.2.17 alkaen

TilaHasp\_25 § Kaupunginkanslia, tilojen vuokraus, Agricolankatu 15

TilaHasp\_26 § Palmia Oy, autohallipaikan vuokraaminen, Toinen linja 4

TilaHasp\_27 § Nuorisoasiainkeskus, kokoontumistilan vuokraaminen, Kylävanhimmantie 25

TilaHasp\_28 § Kattoautopaikkojen vuokraaminen kolmelle hallintokunnalle, Maunulatalo, Metsäpurontie 4

TilaP\_43 § Tilakeskuksen työhyvinvointi-iltapäivä 19.5.2017

TilaP\_44 § Rakennuksen myynti, Hämeentie 154

TilaP\_45 § Lisäys vuokrasopimukseen, Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ja taloushallintopalvelu, Sörnäisten rantatie 27

TilaP\_46 § Valtuus tilakeskuksen saatavan kohtuullistamiseen sovittelutoiminnan asiassa 320 17, 26 3 17, varkauden yritys

TilaP\_47 § Sörnäistenkatu 1, autopaikkojen vuokraaminen Antilooppi Ky:ltä kiinteistöviraston ja Helsingin Toimitilat KOy käyttöön

TilaP\_48 § Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, tilavuokraus Läntisen kotihoidon käyttöön, Himotie 6



TilaP\_49 § Vuokrasopimuksen muutos, Huoltokeskuksentie 43, Tuusula, kaupunginmuseo

TilaTtp\_9 § Kaupunginmuseo, näyttely-, yleisö- ja toimistotilan vuokraaminen, Aleksanterinkatu 16

TilaTtp\_10 § Sörnäistenkatu 1, vuokrahyvityksen myöntäminen kiinteistöviraston tonttiosastolle

TilaYap\_163 § Autotallien vuokraus Bomber Oy:lle Malmin lentokentältä

TilaYap\_164 § Liiketilän vuokraus Khao Hom Oy:lle, Laakavuoreнкуja 2

TilaYap\_165 § HUS-Tilakeskus, liiketilojen vuokraus, Tukholmankatu 8

TilaYap\_166 § Toimistotilan vuokraus Nordic Aviation Maintenance Organisation Oy:lle Malmin lentokentältä

TilaYap\_167 § Väestönsuojapaikkojen vuokraus Vuosaaren väestönsuojasta, Seilorinkatu 11

TilaYap\_168 § Pasilan kartanon vuokraus Monami-Agency Oy:lle, Karavaaninkatu 4

TilaYap\_169 § Fiilinki Oy, liiketilän vuokraus, Mannerheimintie 22-24

TilaYap\_170 § Telia Finland Oyj, matkapuhelintukiasemapaikkojen vuokraus, Aleksanterinkatu 26-28

TilaYap\_171 § Telia Finland Oyj, matkapuhelintukiasemapaikkojen vuokraus, Parrukatu 4

TilaYap\_172 § Pysäköintiluvan vuokraaminen Ylä-Malmin pysäköintihallissa, Kauppakaarre 3

TilaYap\_173 § Yellow Film & TV, tilan lyhytaikainen vuokraaminen, Tuomarinkyläntie 4-18

#### Tonttiosasto

ToAttp\_164 § Asuntotontin (700 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten ryhmärakennuttajille määräosin (Torparinmäki, tontti 35172/1)



ToAttp\_165 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen yksityishenkilölle rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Ormuspelto, tontti 38274/9)

ToAttp\_166 § Rasitesopimuksen hyväksyminen ja liittäminen tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (Vartiokylä, Marjaniemi, tontit 45024/4 ja 11)

ToAttp\_167 § Rasitesopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin (Laajasalo, Yliskylä, tontit 49056/1, 3 ja 4)

ToAttp\_170 § Erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista (Hermannin, Kalasatama, Kyläsaari, tontti jne.)

ToAttp\_171 § Asuntotontin (AR, rivitalo) lyhytaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Maunulanpurolle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Maunula, tontti 28287/6)

ToAttp\_172 § Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47297/7, Haikolankatu 4)

ToAttp\_173 § Asuntotontin (AK, 6 030 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten (Roihuvuori, tontti 43086/1)

ToAttp\_174 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) pitkäaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille asuintarkoituksiin (Ormuspelto, tontti 38274/3)

ToAttp\_175 § Asuntotontin (kaupunkipientalo) pitkäaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille asuintarkoituksiin (Malmi, Ormuspelto, tontti 38274/4)

ToAttp\_176 § Ryhmärakennuttamiselle varatun asuntotontin (pientalo) lyhytaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, tontti 39143/6)

ToAttp\_177 § Asuntotontin (A, 1 700 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tankomäen Huipulle rakennusluvan hakemista varten (Mellunkylä, Mellunmäki, tontti 47364/2)

ToAttp\_178 § Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47297/6, Haikolankatu 2)



ToOp\_82 § Määräalan myyminen Malmilta (91-38-9901-0, Asunto Oy Askartie 2)

ToOp\_83 § Maalausliike E. Hinkka Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_84 § Maalaus- ja saneerausliike Jarmo Pakarinen Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_85 § Helsingin Teollisuus- ja Kiinteistöhuolto Teki Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_86 § Delete Kunnostuspalvelut Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_87 § YHW-Rak Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_88 § Kannon Romu Osakeyhtiölle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_89 § Vallilan Puutavara Oy:lle vuokratun teollisuustontin määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tontista 21676/2)

ToOp\_90 § Cramo Finland Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_91 § Hermannin Keittiöt Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_92 § Maalaus- ja saneerausliike Jarmo Pakarinen Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_93 § JRO-Palvelut Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)



ToOp\_94 § Kiinteistö Oy Kyläsaarenkatu 9:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-1-5)

ToOp\_95 § Delete Kunnostuspalvelut Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin, määräala tilasta 91-410-5)

ToOp\_96 § Toimistotontin 46025/19 pitkäaikainen vuokraaminen Peab Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun (Pitäjänmäki)

ToOp\_97 § Alueen vuokraaminen Flow Festival Oy:lle konserttien järjestämistä varten Kalasatamassa 11. - 13.8.2017

ToOp\_98 § RH-Invest Oy:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin)

ToOp\_99 § SOLEMO Oy:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin)

ToOp\_100 § Karirakenne Oy Rkl:lle vuokratun määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen Kyläsaassa (Hermannin)

ToOp\_101 § Ennakkohyväksynnän myöntäminen Health City -konsortiolle Länsisataman Jätkäsaaren palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä (Länsisatama, Jätkäsaari)

ToOp\_102 § Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n ja 108 §:n 1. momentin mukaisten korvausten suorittaminen

ToOp\_103 § Asuntotontin (pientalo, 140 k-m<sup>2</sup>) myynti yksityishenkilöille ostotarjouskilpailun perusteella (Laajasalo, tontti 49182/4)

ToOp\_104 § Kiinteistön myynti Jyväskylästä (Mutasen koulu, 179-440-5-13)

ToOp\_105 § Kahden liikuntavirastolle sisäisen vuokrauksen perusteella vuokratun alueen vuokrausperusteiden muuttaminen (tontit 47052/14 ja 36205/1)

ToOp\_106 § Kiinteistöjen vaihto Vantaan kaupungin kanssa Vantaan Ojängossa ja Östersundomissa (92-410-1-61 osa ja 91-417-13-53 osa)

ToOp\_107 § Asuntotontin (AR, 1 000 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa varten As Oy Helsingin



Siltapellonkuja 6:lle (Suutarila, Siltämäki, tontti jne.)

ToOp\_108 § Asuntotontin (kerrostalo, 5 436 k-m<sup>2</sup>) myyminen Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/1)

ToOp\_109 § KOy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskuksen kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen tarkistaminen (tontit 91-47-203-23 ja 91-47-203-24)

ToOp\_111 § Kaukolämmön muutostyön korvaaminen Helen Oy:lle (tontti 43122/2)

ToOp\_112 § Sähköjohdon siirron kustannusten korvaaminen Helen Sähköverkko Oy:lle (tontti 43122/2)

ToOp\_113 § Asuntotontin (AP, 380 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen ryhmärakennuttamista varten Asunto Oy Helsingin Seimipolku 5:lle (Pitäjänmäki, tontti 46154/10)

ToOp\_176 § Ryhmärakennuttamiselle varatun asuntotontin (pientalo) lyhytaikainen vuokraaminen yksityishenkilöille rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, tontti 39143/6)

ToYttp\_102 § Pysäköintiä varten vuokratun alueen sopimuksen merkitseminen päättyneeksi (Palmia Oy, tontti 49044/2, Jurmonkuja)

ToYttp\_103 § Työmaatukikohta-alueen vuokraaminen tontilta 49029/9 (Lujatalo Oy, Isosaarentie 2)

ToYttp\_104 § Muutos vesialueen vuokraamiseen Amfion Marine Charters Oy:lle ravintolaivan toimintaa varten Kauppatorin Keisarinluodon- ja Kolera-altaan laitureista

ToYttp\_106 § Alueen vuokraaminen Ms Maria Sun Of a Beach Oy:lle ravintolalaivatoimintaa ja terassia varten Hakaniemenrannasta

ToYttp\_107 § Toimitilatontin lyhytaikainen vuokraaminen Peab Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimistotalon rakennusluvan hakemista varten (Pitäjänmäki, tontti 46025/19)

ToYttp\_108 § Työmaatukikohta-aluetta koskevan vuokrauksen muuttaminen Laajasalossa (Skanska Talonrakennus Oy, Mellinintie)

ToYttp\_109 § Alueen tilapäinen vuokraaminen maamassojen varas-



tointia varten Laajasalosta (Louhintahiekka Oy, Kruunuvuori)

ToYttp\_110 § Kesäkalusteiden näyttelyaluetta koskevan vuokrauksen jatkaminen Roihupellossa (Tammiston Puu)

ToYttp\_113 § Helen Sähköverkko Oy:lle vuokratun Suvilahden sähköaseman vuokrasopimuksen muuttaminen (Sörnäinen, määräala tontista 10252/12)

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi, että lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ei ole ottanut viikolla 19 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 19)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Pirkko Vainio

## Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 19)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.05.2017

Vp/5

**§ 281**  
**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



## § 282

### 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



18.05.2017

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 251, 252 (Päätöskohdista B ja C), 253 (Päätöskohdista B ja C), 254 (Päätöskohdista B ja C), 255 (Päätöskohdista C ja D), 263, 264, 266, 269, 271, 273, 276 (Päätöskohdista G, H, I, J, K, L, M ja N), 278 (Päätöskohdasta B), 279 (Päätöskohdasta B), 280, 281 ja 282 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 248, 249, 250, 254 (Päätöskohdasta A), 255 (Päätöskohdasta A), 256 (Päätöskohdasta B), 257, 258, 259, 260, 261, 265, 267, 270, 274, 275, 276 (Päätöskohdista A, B, C, D, E ja F), 277, 278 (Päätöskohdasta A) ja 279 (Päätöskohdasta A) §:t.

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista.

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

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.



18.05.2017

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, joulukuun- 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](mailto: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.



18.05.2017

## MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

**Pöytäkirjan 252 (Päätöskohdasta A), 253 (Päätöskohdasta A), 255 (Päätöskohdasta B), 256 (Päätöskohdasta A) ja 272 §:t.**

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

## OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

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

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

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI



18.05.2017

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

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

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

## VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä.



18.05.2017

nä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuussa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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



18.05.2017

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

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



18.05.2017

## Pöytäkirja

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

### 4

## VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 262 ja 268 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että



18.05.2017

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä



18.05.2017

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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.



18.05.2017

---

## Kiinteistölautakunta

Juha Hakola  
puheenjohtaja  
240 - 274 ja 276 - 282 §

Jasmin Hamid  
puheenjohtaja  
275 §

Kristina Montell  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sirkku Ingervo

Antti Hytti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-  
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 26.05.2017.