



19.04.2012

Kokousaika 19.04.2012 16:00 - 16:52

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

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula puheenjohtaja
Suomalainen, Nina varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki
Molander, Sole
Pihlaja, Kirsi 221 - 247 §, klo 16:17 - 16:52
Saarinen, Olli
Valve, Tuomo
Viskari, Tuomas

Muut

Rautava, Risto kaupunginhallituksen varaedustaja
218 - 247 §, klo 16:11 - 16:52
Penttilä, Hannu apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka osastopäällikkö
Sarin, Teuvo vs. kiinteistöjen kehittämispäällikkö
paitsi 220 §
Hiltunen, Arto tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani osastopäällikkö
Askolin, Johanna vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina lakimies
Sario, Marja taloussuunnittelija
asiantuntija
218 §, klo 16:04 - 16:15

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely

Virastopäällikkö Stauffer
§ 217 - 222 ja 244 - 247
Tilakeskus Hiltunen



19.04.2012

Tonttiosasto

§ 223 - 230
Tuuttila
§ 231 - 243



19.04.2012

§	Asia	
217	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
218	Vp/10	Asiantuntijan kuuleminen
219	Vp/2	Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisen nuste 1/2012 sekä toiminnan osavuosiselitys
220	Vp/3	Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kehittämispäällikön viran täyttämiseksi
221	Vp/4	Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön viran täyttäminen
222	Vp/5	Toimistopäällikkö Matti Arposen eroanomus ja viran täyttömenettely
223	Tila/1	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisarviointin luonnoksesta 18.11.2011
224	Tila/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä
225	Tila/3	Sähkösuunnittelun puitesopimus 2012-2014
226	Tila/4	LVIJA-suunnittelun puitesopimus 2012-2014
227	Tila/5	Riistavuoren vanhustenkeskuksen ravintolan ja keittiön laajennuksen urakoitsijoiden valinta
228	Tila/6	Mäkelänrinteen lukion vesikaton uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen
229	Tila/7	Herttoniemen sairaalan piha-alueen kunnostaminen viihtyisäksi ja toiminnalliseksi; hankesuunnitelman hyväksyminen
230	Tila/8	Päiväkoti Linnunlaulun kolmannen kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman hyväksyminen
231	To/1	Kaupunkipientalojen hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen Kalasataman Sörnäistenniementä (tontit 10590/4-8)
232	To/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikan tavoitteista
233	To/3	Kirkkotontin pitkäaikainen vuokraaminen Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45071/1)



19.04.2012

-
- | | | |
|-----|-------|--|
| 234 | To/4 | Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Punavuoren ja Ullanlinnan kuuden tontin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12085 |
| 235 | To/5 | Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 |
| 236 | To/6 | NCC Rakennus Oy:n suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon Ruukinrannassa (49-452-2-1313) |
| 237 | To/7 | Asuinpientalotontin (AP) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Myllypojalle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45568/10) |
| 238 | To/8 | Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20808/1) |
| 239 | To/9 | Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Riontähdelle (Länsi-satama, Jätkäsaari, tontti 20808/2) |
| 240 | To/10 | Esitys kaupunginhallitukselle toimitilatontin myymiseksi Solemo Oy:lle (Sörnäinen, tontti 10273/22) |
| 241 | To/11 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Oy Rauta-Masalalle (Sörnäinen, tontti 10273/20) |
| 242 | To/12 | Väestönsuojasopimuksen solmiminen Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5:n kanssa (Kluuvi) |
| 243 | To/13 | Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen sekä esitys kaupunginhallitukselle varausajan jatkamiseksi ja varauksen siirtämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817) |
| 244 | Vp/6 | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen |
| 245 | Vp/7 | Pyydetyt kaavalausunnot |
| 246 | Vp/8 | Viraston tiedotuksia |
| 247 | Vp/9 | Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano |



19.04.2012

Vp/1

§ 217

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Molanderin ja Valveen tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Valveen (varalla Saarinen) ja Pihlajan (varalla Molander) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



19.04.2012

Vp/10

§ 218

Asiantuntijan kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/10 osalta taloussuunnittelija Marja Sariota.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



19.04.2012

Vp/2

§ 219

Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste 1/2012 sekä toiminnan osavuosisikatsaus

HEL 2012-005388 T 02 02 01

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2012 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi vuoden 2012 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

Raportointijärjestelmän keskeneräisyyden vuoksi on käyttötalouden toteutumisennuste laadittu arvioitujen tulojen ja menojen sekä tehtyjen tilausten, sitoumusten ja sopimusten perusteella. Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2012 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

5 21 Kiinteistölautakunta ja -virasto

Käyttötalous



Kiinteistöviraston ensimmäisen ennusteen mukaan tulot ylittävät tulosbudjetin noin 3 milj. eurolla, menojen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti. Poistojen ennustetaan toteutuvan noin 13 milj. euroa tulosbudjettia suurempina.

Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus.

Käyttötalous Kiinteistölautakunta ja -virasto 5 21	Toteutunut Talousarvio		Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
	2011 1000 euroa	2012 1000 euroa				
Tulot yhteensä	589 596	587 783	609 932	612 932	+3 000	+0,5%
Menot yhteensä	-220 367	-217 210	-235 390	-235 390	+0	+0,0%
Toimintakate	369 229	370 573	374 542	377 542	+3 000	+0,8%
Poistot	-130 033	-122 695	-122 695	-135 605	+12 910	+10,5%
Tilikauden tulos	239 196	247 878	251 846	241 936	-9 910	-3,9%
Tuottotavoite	-242 084	-244 000	-244 000	-244 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-2 888	3 878	7 846	-2 064		

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste ylittää tulosbudjetin 3 milj. eurolla. Tuloista ulkoisia maanvuokratuloja on 151 milj. euroa.

Talousarviokohdan käyttötalouden menoennuste on tulosbudjetin mukainen.

Ylimääräistä kustannuspainetta käyttömenoihin aiheuttaa mm. palkkojen tarkistukset, joita ei huomioitu budjettia tehtäessä. Talousarviokohdan 52101 sitovuustasoa, käyttömenojen loppusummaa ei ennusteen mukaan ylitetä, vaikka vuodelle 2012 kohdistuneet ylimääräiset kustannuserät aiheuttavat merkittävän riskin budjetissa pysymiselle.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta.

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Toteutunut Talousarvio		Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
	2011 1000 euroa	2012 1000 euroa				
Tulot yhteensä	209 789	201 103	205 252	208 252	+3 000	+1,5%
Menot yhteensä	-21 424	-22 150	-22 330	-22 330	+0	+0,0%
Toimintakate	188 364	178 953	182 922	185 922	+3 000	+1,7%
Poistot	-720	-695	-695	-605	-90	-12,9%
Tilikauden tulos	187 645	178 258	182 227	185 317	+3 090	+1,7%
Tuottotavoite	-146 084	-148 000	-148 000	-148 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	41 561	30 258	34 227	37 317	+3 090	+9,0%

52103 Tilakeskus



Tilakeskuksen käyttötalouden ennuste on tulosbudjetin mukainen. Poistojen arvioidaan toteutuvan noin 13 milj. tulosbudjettia suurempina. Toimintakatetavoitteen saavuttaminen on erittäin haasteellista ja kunnossapitomenojen tiukat ohjaustoimenpiteet eivät välttämättä riitä tavoitteen saavuttamiseen.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous

Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Toteutunut 2011 1000 euroa	Talousarvio 2012 1000 euroa	Tulosbudjetti 2012 1000 euroa	Ennuste 2012 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	379 808	386 680	404 680	404 680	+0	+0,0%
Menot yhteensä	-197 763	-193 880	-211 880	-211 880	+0	+0,0%
Toimintakate	182 045	192 800	192 800	192 800	+0	+0,0%
Poistot	-129 313	-122 000	-122 000	-135 000	+13 000	+10,7%
Tilikauden tulos	52 732	70 800	70 800	57 800	-13 000	-18,4%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-43 268	-25 200	-25 200	-38 200	-13 000	-51,6%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menot ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 85 milj. euroa. Tavoitteen saavuttaminen on epävarmaa; ennuste tälle vuodelle on 50 milj. euroa.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 46 milj. euroa. Virastossa on jatkettu aktiivista maanhankintaa maapoliittisten hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 14,7 milj. euroa. Täydennysrakentamiskorvauksiin arvioidaan käytettävän 2 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä 159,3 milj. euroa. Määräraha ennustetaan käytettävän kokonaan.

Uudisrakentamismäärärahaa on käytettävissä 45,1 milj. euroa, korjausrakentamismäärärahaa 108,1 ja kaupungintalokorttelien kehittämismäärärahaa 6,1 milj. euroa.

Hankkeita oli käynnissä 31.3.2012 noin 600 kappaletta, joista nopealla



aikataululla isännöitsijöiden toteuttamia hankkeita on noin 200 kappaletta.

Irtaimen käyttöomaisuuden määräraha ennustetaan käytettävän kokonaan.

Taulukko 4. Investoinnit

Ennuste 1/2012	TP-11	TA-12	YI.OIK	ENN- 12	ero TA12- ENN12
INVESTOINTITULOT	34 610	85 100	0	50 158	-34 942
INVESTOINTIMENOT	264 118	188 807	43 924	226 407	+6 324
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	58 491	11 500	34 500	46 000	+0
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT,KAAVOITUSKORV.	8 355	13 500	7 614	14 790	+6 324
TALONRAKENNUS	188 814	159 307	0	159 307	+0
IRTAIN OMAISUUS	710	900	300	1 200	+0
ARVOPAPERIT	7 690	3 600	0	3 600	+0
LÄHIÖRAHASTO	58	0	1 510	1 510	+0

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat toiminnalliset tavoitteet eivät toteudu asunto-osaston uusien ara-vuokra-asunnonsaajien osalta asuntojen pienen vaihtuvuuden sekä suhteellisen vähäisen uustuotannon vuoksi. Muiden sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

Sitovat tavoitteet	TP-11	TA-12	ENN-12	Ero TA- 12/ENN-12
Ennuste 1/2012				
<i>Hyvinvointi ja palvelut</i>				
Uudet ara-vuokra-asunnon saajat, kpl	2 813	2900	2880	-20
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	7,1	7	7	0
<i>Kaupunkirakenne ja asuminen</i>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, kem ²	282 800	225 000	225 000	0
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	143,7	144	151	7

Viraston kaikki toiminnalliset tavoitteet ja muut keskeiset suoritteet on esitetty osavuosikatsauksen liitteessä nro 4.



Osastojen toiminta - yhteenveto

Tonttiosaston toiminnan painopisteinä ovat sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 144 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Toisena sitovana tavoitteena on luovutettu asuntorakennusoikeus 225 000 kem². Asuntorakentaminen on jatkunut vilkkaana sekä Kalasatamassa että Jätkäsaassa, joten em. tavoite saavutettaneen.

Toimitilatontteja tullaan luovuttamaan lähinnä Ruskeasuolta ja Pitäjänmäeltä. Toimitila- ja liiketontteja tullaan luovuttamaan tänä vuonna noin 70 000 kem². Teollisuus- ja varastotonttien pääasiallinen luovutuskohde on Kivikon teollisuusalue. Kalasataman keskuksen toteuttaminen on alkanut. Keski-Pasilan keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailu on meneillään. Vanhojen ostoskeskusten kehittämistä jatketaan. MA-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tontinluovutuskilpailuja.

Täydennysrakentamiskorvauksilla edistetään lisärakentamista kaupungin vuokratonteilla.

Maapoliittisten periaatteiden mukaisesti Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa.

Geoteknisen osaston pohjatutkimusten kilpailutus ratkaistiin kiinteistölautakunnassa 1.12.2011. Vuoden 2011 alusta on aloitettu seuraamaan kaikkien pohjatutkimusten valmistumisen oikea-aikaisuutta. Laaditun mittarin mukaan työt valmistuivat aikavälillä 1.1. - 31.3.2012 86 %:sti.

Rakennusvalvontamittausten määrä on laskenut viime vuoden vastaavan jakson tasoon nähden. Muilta osin kaupunkimittaosaston kysyntä on ollut kohtalaisen hyvä. Tässä vaiheessa arvioidaan, että toimintatuotot toteutuvat talousarvion mukaisesti. Käyttömenoissa ennustetaan 125 000 euron ylitystä.

Kaupunkimittaosaston tärkeimmät kehityshankkeet kuluvan vuoden aikana ovat karttaohjelmiston ja paikkatietoytimen kehittäminen sekä koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmän vaihtaminen. Lisäksi on meneillään usean hallintokunnan yhteistyönä tehtävä esiselvitys, jossa arvioidaan ja linjataan paikkatietopohjaisen sähköisen asiointin sovellusten sekä paikkatietoaineistojen jakelupalvelujen kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia.

Asunto-osaston palveluita kehitetään siten, että painopiste on Internetin välityksellä tarjotussa sähköisessä asiointissa. Toimintavuonna



vuokra- ja asumisoikeuskohteet tullaan esittelemään kartalla.

Ennusteen mukaan osaston sitovan tavoitteen saavuttaminen (uudet ara-vuokra-asunnonsaajat, kpl) on epävarmaa vanhojen asuntojen vaihtuvuuden huomattavasta pienenemisestä sekä tarjolle tulleiden asuntojen lukumäärästä johtuen.

Tilakeskuksen osalta vuoden ensimmäinen toteutumisennuste on tulosbudjetin mukainen. Sitovan toimintakatteen saavuttaminen on erittäin haasteellista. Sitovan tavoitteen toteutuminen (tyhjiä tilojen osuus tilakannasta %) näyttää tässä vaiheessa mahdolliselta. Poistoja ennustetaan toteutuvan 13 milj. euroa tulosbudjettia enemmän.

Palveluverkkojen tarkastelussa mahdollisesti vapautuvien tilojen osalta tehdään selvitykset uudelleenkäyttömahdollisuuksista tai tiloista luopumisesta. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että tilakeskuksella on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.

Kiinteistöjen ylläpidossa painopistealueena ovat erityisesti energiasäästötoimenpiteet. Kiinteistönhoidon energiahallintatehtävät on määritelty ja otettu käyttöön pilottiprojektin lupaavien energiasäästötulosten pohjalta.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marja Sario, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36425
marja.sario(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttötalouden ennuste
- 2 Investointiosan ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointiosan ennuste
- 4 Toiminnalliset tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Otteet

Ote

Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet



§ 220

Esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kehittämispäällikön viran täyttämiseksi

HEL 2011-008534 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että arkkitehti Minna Aarnio valittaisiin kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan (vakanssi nro 058003) 5 800,00 euron kokonaiskuukausipalkan mukaisin palkkaeduin.

Koska Minna Aarnio ei ole kaupungin palveluksessa, päätti kiinteistölautakunta samalla esittää, että hänen tulee esittää hyväksytty selvitys terveydentilastaan 30 päivän kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksi saannista lukien. Jos hyväksyttävää selvitystä ei esitetä määräajassa, virkasuhde raukeaa.

Käsittely

Esteelliset: Teuvo Sarin (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoiden ansioista

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että arkkitehti Minna Aarnio valittaisiin kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan (vakanssi nro 058003) 5 800,00 euron kokonaiskuukausipalkan mukaisin palkkaeduin.



Koska Minna Aarnio ei ole kaupungin palveluksessa, päättäneen kiinteistölautakunta samalla esittää, että hänen tulee esittää hyväksytty selvitys terveydentilastaan 30 päivän kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksi saannista lukien. Jos hyväksyttävää selvitystä ei esitetä määräajassa, virkasuhde raukeaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus on 14.2.2011 todennut, että kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppisen virkasuhde (vakanssi nro 058003) päättyy 31.7.2011 hänen siirtyessään eläkkeelle 1.8.2011 lukien.

Kiinteistöjen kehittämispäällikön virka on ollut julkisesti haettavana kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin sähköisillä ilmoitussivuilla ajalla 27.11. - 16.12.2011. Kiinteistötoimen johtosäännön 14 §:n mukaan viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä, minkä lisäksi kiinteistöjen kehittämispäällikön kelpoisuusehtona on kokemus vaativista kehittämishankkeista. Helsingin kaupungin kielitaitosäännön 2 §:n mukaan osastopäällikön kielitaitovaatimuksena on suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Virkaa täytettäessä tulee erityisten kelpoisuusehtojen lisäksi ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädetyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Kiinteistöjen kehittämispäällikön viran kokonaispalkka 5800,00 euroa kuukaudessa määräytyy Helsingin kaupungilla sovellettavan Hay-palkkausjärjestelmän mukaan.

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan osastopäällikön ottaa kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Hakijoiden ansioista laadittu yhteenveto on liitteenä. Yhteenvedon tiedot perustuvat hakijan hakemuksessaan antamiin tietoihin. Varsinaiset hakemukset ovat nähtävissä kiinteistölautakunnan kokouksessa ja sitä ennen kiinteistöviraston hallinto-osaston henkilöstöyksikössä.

Määräajassa hakemuksen jätti 22 hakijaa. Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin seitsemän hakijaa. Haastattelussa tarkennettiin hakemusasiakirjoissa esitettyjä tietoja.

Ensimmäisen haastattelun ja hakemusten pohjalta Psycon Oy:n



henkilöarviointiin ja toiseen haastatteluun kutsuttiin kolme hakijaa Minna Aarnio, Arja Lukin ja Jarmo Raveala.

Minna Aarnio on valmistunut arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut Helsingin seurakuntayhtymässä arkkitehtina, vt. kiinteistökehityspäällikkönä, vs. kiinteistöjohtajana ja vs. ylläpitopäällikkönä vuodesta 2010 alkaen. Lisäksi hän on toiminut Vahanen Oy:ssä kiinteistökehityshankkeiden pääsuunnittelijana ja projektipäällikkönä 2007 - 2010, Forssan kaupungin kaupunginarkkitehtina ja maankäytön suunnitteluosaston päällikkönä 2004 - 2007, Kirkkonummen kunnan teknisenä johtajana ja yhdyskuntatekniikan toimialajohtajana 2002 - 2004, Kauniaisten kaupungin ympäristöpäällikkönä, maankäyttö- ja ympäristöyksikön päällikkönä sekä vt. kaupungininsinöörinä 1999 - 2002, Helsingin kaupungin opetusviraston tilahallinto- ja palvelukeskuksen kunnossapitopäällikkönä 1996 - 1999 ja kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikön tutkimuspäällikkönä ja rakennustutkijana 1993 - 1999.

Arja Lukin on valmistunut Oulun yliopistosta arkkitehdiksi. Hän on toiminut Espoon kaupungin tilakeskuksessa vs. kaupunginarkkitehtina ja talonsuunnitteluyksikön johtajana vuodesta 2011 alkaen, apulaiskaupunginarkkitehtina ja arkkitehtuuriosaston esimiehenä vuodesta 2010 alkaen sekä rakennuttaja-arkkitehtina 2001 - 2010. Lisäksi hän on toiminut Arkkitehtiryhmä A6 Oy:ssä projektiarkkitehtina 2000 - 2001 ja Arkkitehtitoimisto Kirsti Sivèn Ky:ssä projektiarkkitehtina 1999 - 2000.

Jarmo Raveala on valmistunut arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta. Hän on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksessa hankesuunnittelupäällikkönä vuodesta 2010 alkaen. Lisäksi hän on toiminut Teknillisessä korkeakoulussa tutkijana 2004 - 2006, Vuorelma Arkkitehdit Oy:ssä taiteellisena johtajana ja toimistopäällikkönä 2005 - 2009, Arkkitehtitoimisto SRMT:n palveluksessa arkkitehtina ja pääsuunnittelijana 1991 - 2009, Arkkitehtitoimisto Ristomatti Ratia Oy:ssä toimitusjohtajana 1989 - 1991, A-Konsultit Arkkitehtitoimistossa suunnittelevana arkkitehtina 1983 - 1989 sekä Sato Arkkitehdit Oy:ssä arkkitehti yo:na 1981 - 1983.

Hakemusten, haastattelujen ja henkilöarvioinnin perusteella kaikilla kolmella hakijalla on hyvät valmiudet kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan.

Aarniolla on erittäin hyvä ja monipuolinen kiinteistötoimialan tuntemus ja kokemus vaativista kiinteistöjen kehittämishankkeista sekä hallinto-



ja johtamistehtävistä. Hänellä on myös erittäin hyvä kiinteistöjen kehittämistoiminnan asiantuntemus ja kokemus rakennuttamishankkeiden johtamisesta sekä yhteistyöverkoston tuntemusta.

Lukinilla on erittäin laaja-alainen ja vahva kokemus rakennuttamisen ja hankesuunnittelun ohjauksesta sekä kokemusta vaativista kiinteistöjen kehittämishankkeista ja rakennuttamishankkeiden johtamisesta. Hänellä on myös viran edellyttämä hyvä kokemus hallinto- ja johtamistehtävistä.

Ravealalla on erittäin vahva kokemus rakennuttamisesta ja hankesuunnittelusta sekä kokemusta vaativien kiinteistöjen kehittämishankkeiden ja rakennuttamishankkeiden johtamisesta. Myös hänellä on viran edellyttämää kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä.

Esittelijän mielestä monipuolisen kiinteistötoimen toimialalla hankitun kokemuksen ja asiantuntemuksen perusteella Minna Aarniolla on parhaat edellytykset viran menestykselliseen hoitamiseen. Hakemusasiakirjoissa, haastatteluissa ja henkilöarvioinnissa esille tulleen osaamisen perusteella Aarnio pystyy vastaamaan erittäin hyvin kiinteistöjen kehittämistoiminnan tulevaisuuden haasteisiin. Edellä esitetyn perusteella Aarnio tulisi valita kiinteistöjen kehittämispäällikön virkaan.

Jos virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä selvitystä terveydentilasta ole käytettävissä virkaan otettaessa, on samalla päätettävä, että ottaminen on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoiden ansioista

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



19.04.2012

Vp/3

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 193

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-008534 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

04.04.2012 Pöydälle

Esteelliset: Teuvo Sarin (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Ilkka Kaartinen

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi



§ 221

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön viran täyttäminen

HEL 2012-000648 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valita Sami Haapasen kiinteistöviraston tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssinumero 060461) 1.5.2012 alkaen 4 617,01 euron tehtäväkohtaisella palkalla.

Samalla kiinteistölautakunta päätti, että Sami Haapasen ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyt työhöntulotarkastuksen todistuksen terveydentilastaan jo aiemmin.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi

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

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoiden ansioista

Otteet

Ote

Hakijat

Hallinto-osasto
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne valita Sami Haapasen kiinteistöviraston tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssinumero 060461) 1.5.2012 alkaen 4 617,01 euron tehtäväkohtaisella palkalla.

Samalla kiinteistölautakunta päättäne, että Sami Haapasen ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin



palveluksessa ja esittänyt hyväksytyin työhöntulotarkastuksen todistuksen terveydentilastaan jo aiemmin.

Esittelijä

Kiinteistöviraston tonttiosaston tehtävänä on huolehtia siitä, että kehittämisen edellyttämät maa-alueet ovat oikeaan aikaan käytettävissä. Näihin tehtäviin kuuluu Helsingin kaupungin maa-alueiden ostaminen, myyminen ja vuokraaminen sekä niiden käyttöön liittyvien lupa-asioiden ja maaperäkysymyksien hoitaminen. Tonttiosasto valmistelelee myös maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät sopimukset.

Kiinteistölautakunta päätti (26.1.2012, 25 §) myöntää eron Esko Patrikaiselle maanluovutustoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060461) 1.2.2012 lukien tonttiosaston apulaisosastopäällikön virkaan (vakanssinumero 060452) siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään maanluovutustoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn. Edelleen lautakunta päätti vahvistaa maanluovutustoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö johtaa maanluovutustoimistoa, vastaa oman toimialueensa kehittämisestä ja toimii toimiston asiantuntijoiden esimiehenä. Toimiston tehtäviin kuuluu mm. MA -ohjelman valmistelu ja toteutus, asuntotonttien varausten valmistelu, vuokraukset, myynnit sekä laatu- ja hintakilpailut, kaavalausunnat, omatoimi- ja täydennysrakentaminen sekä toteutusprojektien toimintaan osallistuminen.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikön virka on ollut julkisesti haettavana ajalla 20.1. - 10.2.2012 Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrolehdessä sekä kaupungin rekrytointijärjestelmässä. Virka on tullut avoimeksi 1.2.2012 alkaen Esko Patrikaisen siirtyessä apulaisosastopäälliköksi.

Toimistopäällikön virkaan tuli määräaikaan mennessä yhteensä 12 hakemusta. Hakijoiden esittämät ansiot, koulutus, kielitaito ja työkokemus ilmenevät hakemuksista. Hakemuksista laadittu yhteenveto on liitteenä.

Hakemusten perusteella haastatteluun valittiin kolme henkilöä; Sami Haapanen, Maria Mannisto ja Martti Tallila. Haastattelussa tarkennettiin hakijan hakemuksessaan antamia tietoja. Haastatteluissa avusti Psycon Oy:n konsultti.



Hakemusten ja haastattelujen perusteella todettiin, että muodollisen kelpoisuuden lisäksi Sami Haapasella, Maria Mannistolla ja Martti Tallilalla on viran edellyttämä hyvä käytännön kokemus yksikön toimialalta. Kaikki kolme hakijaa ovat myös toimineet noin kuukauden vs. maanluovutustoimiston toimistopäällikkönä. Haastattelujen jälkeen hakijat kutsuttiin Psycon Oy:n toteuttamaan henkilöarviointiin. Ennen henkilöarviointia Mannisto veti hakemuksensa pois.

Sami Haapanen on valmistunut oikeustieteen maisteriksi Lapin yliopistosta vuonna 2005. Haapanen on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolla kehittämislakimiehenä vuodesta 2008 ja kiinteistölakimiehenä vuosina 2006 - 2008. Lisäksi hän on toiminut Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksessa vs. lakimiehenä vuonna 2006 ja Rovaniemen kaupungin palveluksessa lakimiesharjoittelijana ja avustavana lakimiehenä vuosina 2005 - 2006. Haapanen toimii myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n hallituksen puheenjohtajana. Erityistä ansioituneisuutta hänellä on myös kunnallis- ja presidentinvaalien järjestämiseen liittyvistä johtotehtävistä Rovaniemen kaupungin palveluksessa vuosina 2005 ja 2006. Hän on myös suorittanut Helsingin kaupunkikonsernin toimitusjohtajavalmennuksen v. 2009 - 2010 ja aloitti 2011 keskijohdon valmennuksen.

Martti Tallila on valmistunut oikeustieteen kandidaatiksi Helsingin yliopistosta 1990 ja saanut varatuomarin arvonimen 1992. Hän on toiminut Helsingin kaupungin kiinteistövirastossa tonttiosaston maanluovutustoimiston johtavana kiinteistölakimiehenä vuodesta 2008, kiinteistölakimiehenä vuosina 2003 - 2008, vs. kiinteistölakimiehenä 2002 ja perintälakimiehenä vuosina 2002 ja 1995 - 2001. Lisäksi hän on toiminut Helsingin raastuvanoikeuden vs. oikeusneuvosmiehenä 1992 (2 kk), tp. notaarina 1991 (12 kk) ja 1990 apujäsenenä oikeusneuvosmiehen tehtävissä (6 kk) sekä Tampereen raastuvanoikeuden vs. oikeusneuvosmiehenä 1990 (1 kk) ja OP-Rahoituskeskus Oy:n lakiasianosastolla saatavien perintä- ja oikeudenkäyntitehtävissä 1989 - 1990 (6 kk). Tallila on toiminut myös useiden yhtiöiden hallituksessa puheenjohtajana ja muissa tehtävissä. Vuonna 2011 Tallila aloitti kaupungin keskijohdon valmennuksen, minkä lisäksi hän on suorittanut tulevaisuuden esimiesvalmennuksen 2007 - 2008. Lisäksi hän on osallistunut Helsingin, Espoon ja Vantaan lakimiesten täydennyskoulutukseen 2004 - 2005 ja moniin alan täydennyskoulutuksiin.

Hakemusten, haastattelujen ja henkilöarvioinnin perusteella sekä Haapasella että Tallilalla on erittäin hyvä käytännön kokemus maanluovutustoimiston toimialasta ja tehtävistä, minkä lisäksi he ovat hankkineet johtamisosaamista osallistumalla kaupungin esimieskoulutukseen.



Haapasella on hyvä ja monipuolinen kokemus maanluovutustoiminnan tehtävistä sekä kehittämistehtävistä. Hän on toiminut erityisesti asemakaavoituksen ja uusien projektialueiden kuten Jätkäsaaren, Kruunuvuoren ja Kuninkaantammen toteutussuunnittelu- ja kilpailutustehtävissä ja vastannut asuntotonttien varausten valmistelusta. Hän on ansioitunut myös kaupungin asuntopoliittisissa kehittämishankkeissa.

Tallilalla on vahva kokemus maanluovutustoiminnan monipuolisissa juridisissa tehtävissä, asuntotonttien luovutuksissa ja maankäytön suunnittelu- ja toteutusprojekteissa. Hänellä on ollut keskeinen rooli mm. Arabianrannan, Etelä-Hermannin ja Kalasataman alueiden asuntotonttien luovutuksissa. Johtavana lakimiehenä hän on myös ohjannut ja neuvonut muita osaston valmistelijoita sekä perehdyttänyt uusia työntekijöitä.

Hakemusten, haastattelujen ja henkilöarvioinnin perusteella esittelijän mielestä Sami Haapasella on parhaat edellytykset tehtävän hoitamiseen. Hänellä on laaja-alainen yksikön toimialan tuntemus ja hän on erityisen ansioitunut kehittämistehtävissä. Edellä esitetyn perusteella Sami Haapanen pystyy vastaamaan erittäin hyvin maanluovutustoimiston toimialan tulevaisuuden haasteisiin, joten hänet tulisi valita toimistopäällikön virkaan.

Kiinteistölautakunta päättäneen valita Sami Haapasen maanluovutustoimiston toimistopäällikön virkaan 1.5.2012 lukien 4 617,01 euron tehtäväkohtaisella palkalla.

Samalla kiinteistölautakunta päättäneen, että Sami Haapasen ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyyn työhöntulolausannon terveydentilastaan jo aiemmin.

Lisäksi kiinteistölautakunta päättäneen, että mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydentilänsä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Hakemusasiakirjat ja muu aineisto ovat kokonaisuudessaan nähtävänä kokouksessa ja sitä ennen kaupungin kirjaamossa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429



19.04.2012

paivi.makelainen(a)hel.fi
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenvedo hakijoiden ansioista

Otteet

Ote
Hakijat

Hallinto-osasto
Taloushallintopalvelut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 222

Toimistopäällikkö Matti Arposen eroanomus ja viran täyttömenettely

HEL 2012-005769 T 01 01 04 00

Päätös

Lautakunta päätti myöntää eron Matti Arposelle kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston karttatoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen johdosta. Samalla lautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään kaupunkimittaosaston karttatoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Edelleen lautakunta päätti vahvistaa karttatoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi tehtävään soveltuvan maanmittausalan ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja johtamistehtävistä.

Käsittely

Stauffer Jaakko: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen toista kappaletta muutetaan siten, että viran pätevyysvaatimuksena on tehtävään soveltuva maanmittausalan ylempi korkeakoulututkinto.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Asianosainen
Kmo
Ha
Talpa

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen myöntää eron Matti Arposelle kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston karttatoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen



johdosta. Samalla lautakunta päättäneen kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään kaupunkimittausosaston karttatoimiston toimistopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Edelleen lautakunta päättäneen vahvistaa karttatoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi Aalto-yliopistossa suoritettua tehtävään soveltuvan maanmittausalan diplomi-insinöörin tutkinnon tai sitä vastaavan aikaisemman tutkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja johtamistehtävistä.

Esittelijä

Matti Arponen on hakenut eroa kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston karttatoimiston toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 060065) 1.9.2012 lukien eläkkeelle siirtymisen johdosta. Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan toimistotasaisen yksikön päällikön valitsee ja eron myöntää kiinteistölautakunta. Lisäksi johtosäännön mukaan toimistopäälliköltä vaadittavan pätevyyden määrää valinnan suorittaja.

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto huolehtii kaupungin kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä, osoitepäätöksistä, mittauspalveluista sekä paikkatieto- ja kartastotehtävistä. Osasto tuottaa kaupungin keskeisimmät kartta- ja paikkatietoaineistot sekä merkittävän osan näihin pohjautuvista kaupungin verkkopalveluista. Karttatoimiston toimistopäällikkö johtaa karttatoimistoa, toimii kartanpiirtämön, karttapalvelun ja johtotietojaoksen esimiehenä sekä vastaa kartasto-, 3D kaupunkimalli- ja paikkatietoratkaisujen kehittämisestä sekä yhteistyöstä eri virastojen ja sidosryhmien kanssa.

Esittelijän mielestä karttatoimiston toimistopäällikön viran kelpoisuusvaatimuksena tulisi olla Aalto-yliopistossa suoritettu tehtävään soveltuva maanmittausalan diplomi-insinöörin tutkinto tai sitä vastaava aikaisempi tutkinto, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja johtamistehtävistä.

Lisäksi virastopäällikkö on tehnyt päätöksen, jonka mukaan kiinteistöviraston toimistopäälliköiltä edellytetään erinomaista suomen kielen ja tyydyttävää ruotsin kielen suullista ja kirjallista taitoa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Mäkeläinen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 36429
paivi.makelainen(a)hel.fi



19.04.2012

Vp/5

Otteet

Ote

Asianosainen
Kmo
Ha
Talpa

Otteen liitteet



§ 223

Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen luonnoksesta 18.11.2011

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvitysluonnoksesta 18.11.2011 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginhallitus on 28.2.2011 päättänyt, että ennen uudesta liikuntastrategiasta päättämistä teetetään ulkopuolisella konsultilla kokonaisselvitys Helsingin liikuntatoimesta. Kokonaisselvitysluonnos käsittelee Helsingin liikuntatoimen eri osa-alueita eli liikuntakonsernia, liikuntakonsernin johtamista, liikunnan tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallinnointia.

Selvitysluonnoksessa esitetään luvussa 6.3 liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallintaa koskevat johtopäätökset ja kehittämissuosituksset.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrannut liikuntavirastolle sen tarvitsemat maa- ja vesialueet sisäisenä vuokrauksena. Liikuntavirastolta perittiin vuona 2011 sisäistä vuokraa 8,1 milj. euroa. Vuokra-alueiden pinta-ala on noin 8 040 ha. Tonttiosaston luovuttamien maa-alueiden vuokrahinnoittelu perustuu alueiden sijaintiin, käyttötarkoitukseen ja rakentamisen määrään. Vuokraukset on luovutettu pääosin pitkäaikaisilla sopimuksilla. Liikuntavirasto vuokraa hallinnassaan olevia alueita ulkopuolisille tahoille, jolloin liikuntatoimi päättää itsenäisesti edelleen vuokrausten ehdoista.

Kaupunkikonsernin linjausten mukaan kiinteistöjen vuokraamisesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kaupungin tilakeskus. Tästä linjauksesta poiketen liikuntavirasto vastaa nykyisin liikuntatilojen suunnittelusta, tilojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta itsenäisesti. Liikuntaviraston mielestä edellä mainittujen tehtävien ja prosessien siirtäminen tilakeskukseen sisältää riskejä mm. suunnittelun sisällön määrittelyssä, palveluverkon kehittämisessä sekä ylläpidon laadun heikentymisessä.

Tilakeskus on vuokrannut liikuntavirastolle kiinteistöjä (tontteja rakennuksineen) 87 kpl pääomavuokralla, 5 kpl ylläpitoavuokralla, rakennuksia 104 kpl, lisäksi 2 kpl piha-autopaikan/maa-alueen vuokralla. Vuokrattuja tiloja on yhteensä 163 256 htm². Tilakeskuksen



liikuntavirastolta perimät vuokrat vuonna 2011 olivat yhteensä 15 470 000 euroa. Lisäksi tilakeskus ylläpitää liikuntavirastolle vuokrattua Liikuntamylyä Myllypurossa sekä vastaa mm. Tuomarinkylän kartanon ylläpidosta.

Edellä mainitun lisäksi liikuntavirastolla on hallinnassaan maa-alueita, joilla sijaitsee 200 - 400 kpl rakennusta, jotka sisältyvät tonttiosaston liikuntavirastolta perimään maanvuokraan.

Liikuntatoimen tilojen suunnittelun, hallinnoinnin, rakennuttamisen ja vuokrauksen siirtäminen tilakeskukseen yhdenmukaistaisi suunnittelun ja rakennuttamisen menettelytapoja ja tavoitteita, edistäisi yhteisten tietojenkäsittelyohjelmien kehittämistä ja käyttöönottoa sekä yhdenmukaistaisi ylläpidon tavoitteita, koulutusta ja laatutavoitteita. Vastuunjako selkeytyisi erityisesti sellaisten kiinteistöjen osalta, jossa toimii liikuntaviraston lisäksi muita tilakeskuksen vuokralaisia. Myös rakennushankkeiden organisointi yksinkertaistuisi erityisesti sellaisten hankkeiden osalta, joissa tulee tiloja sekä liikuntavirastolle että muille käyttäjille.

Konsultin kehittämissuositukset kustannustehokkuuden osalta on, että liikuntaviraston tulee kokeilla ylläpidon ja hoidon osalta toimintojen ulkoistamista palveluntarjoajille pilottiluonteisten kokeilujen avulla. Kiinteistöjen ja ulkoalueiden hoidon tilakeskus ostaa tällä hetkellä pääosin Palmialta sairaala-alueiden teknistä huoltoa lukuun ottamatta. Ylläpitovastuu tilakeskuksessa on pääosin tilakeskuksen omilla teknisillä isännöitsijöillä. Tilakeskus on kuitenkin käynnistänyt kehitystoimenpiteitä kiinteistön hoidon ja huollon sekä teknisen isännöinnin kilpailuttamiseksi.

Mikäli liikuntatoimen tilojen ja rakennusten suunnittelu, rakennuttaminen, vuokraus ja ylläpito siirretään tilakeskukseen, tulee tilakeskukseen siirtää myös tarvittavat henkilöresurssit ja investointimäärärahat.

Konsultti on todennut yhteenvedossaan, että ko. selvityksen mukaan ei voi tehdä johtopäätöstä, olisiko liikuntaviraston kiinteistöjen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon toimintojen siirto tilakeskukseen tarkoituksenmukaista. Konsultti esittää, että jos siirtäminen koetaan konsernijohtamisen näkökulmasta edelleen tarkoituksenmukaiseksi, tulisi siihen liittyviä hyötyjä ja haittoja selvittää tarkemmin.

Kiinteistöviraston tilakeskus suhtautuu tehtävien siirtoon mahdollisuutena kehittää ja yhtenäistää kaupunkikonsernin toimintoja ja osallistuu mahdollisiin jatkoselvityksiin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



19.04.2012

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportti

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvitysluonnoksesta 18.11.2011 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginhallitus on 28.2.2011 päättänyt, että ennen uudesta liikuntastrategiasta päättämistä teetetään ulkopuolisella konsultilla kokonaisselvitys Helsingin liikuntatoimesta.

Kokonaisselvitysluonnos käsittelee Helsingin liikuntatoimen eri osa-alueita eli liikuntakonsernia, liikuntakonsernin johtamista, liikunnan tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallinnointia.

Selvitysluonnoksessa esitetään luvussa 6.3 liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallintaa koskevat johtopäätökset ja kehittämissuosituksen.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrannut liikuntavirastolle sen tarvitsemat maa- ja vesialueet sisäisenä vuokrauksena. Liikuntavirastolta perittiin vuona 2011 sisäistä vuokraa 8,1 milj. euroa. Vuokra-alueiden pinta-ala on noin 8 040 ha. Tonttiosaston luovuttamien maa-alueiden vuokrahinnoittelu perustuu alueiden sijaintiin, käyttötarkoitukseen ja rakentamisen määrään. Vuokraukset on luovutettu pääosin pitkäaikaisilla sopimuksilla. Liikuntavirasto vuokraa hallinnassaan olevia alueita ulkopuolisille tahoille, jolloin liikuntatoimi päättää itsenäisesti edelleen vuokrausten ehdoista.

Kaupunkikonsernin linjausten mukaan kiinteistöjen vuokraamisesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kaupungin tilakeskus. Tästä linjauksesta poiketen liikuntavirasto vastaa nykyisin liikuntatilojen



suunnittelusta, tilojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta itsenäisesti. Liikuntaviraston mielestä edellä mainittujen tehtävien ja prosessien siirtäminen tilakeskukseen sisältää riskejä mm. suunnittelun sisällön määrittelyssä, palveluverkon kehittämisessä sekä ylläpidon laadun heikentymisessä.

Tilakeskus on vuokrannut liikuntavirastolle kiinteistöjä (tontteja rakennuksineen) 87 kpl pääomavuokralla, 5 kpl ylläpituvuokralla, rakennuksia 104 kpl, lisäksi 2 kpl piha-autopaikan/maa-alueen vuokralla. Vuokrattuja tiloja on yhteensä 163 256 htm². Tilakeskuksen liikuntavirastolta perimät vuokrat vuonna 2011 olivat yhteensä 15 470 000 euroa. Lisäksi tilakeskus ylläpitää liikuntavirastolle vuokrattua Liikuntamylyä Myllypurossa sekä vastaa mm. Tuomarinkylän kartanon ylläpidosta.

Edellä mainitun lisäksi liikuntavirastolla on hallinnassaan maa-alueita, joilla sijaitsee 200 - 400 kpl rakennusta, jotka sisältyvät tonttiosaston liikuntavirastolta perimään maanvuokraan.

Liikuntatoimen tilojen suunnittelun, hallinnoinnin, rakennuttamisen ja vuokrauksen siirtäminen tilakeskukseen yhdenmukaistaisi suunnittelun ja rakennuttamisen menettelytapoja ja tavoitteita, edistäisi yhteisten tietojenkäsittelyohjelmien kehittämistä ja käyttöönottoa sekä yhdenmukaistaisi ylläpidon tavoitteita, koulutusta ja laatutavoitteita. Vastuunjako selkeytyisi erityisesti sellaisten kiinteistöjen osalta, jossa toimii liikuntaviraston lisäksi muita tilakeskuksen vuokralaisia. Myös rakennushankkeiden organisointi yksinkertaistuisi erityisesti sellaisten hankkeiden osalta, joissa tulee tiloja sekä liikuntavirastolle että muille käyttäjille.

Konsultin kehittämis ehdotus kustannustehokkuuden osalta on, että liikuntaviraston tulee kokeilla ylläpidon ja hoidon osalta toimintojen ulkoistamista palveluntarjoajille pilottiluonteisten kokeilujen avulla. Kiinteistöjen ja ulkoalueiden hoidon tilakeskus ostaa tällä hetkellä pääosin Palmialta sairaala-alueiden teknistä huoltoa lukuun ottamatta. Ylläpitu vastuu tilakeskuksessa on pääosin tilakeskuksen omilla teknisillä isännöitsijöillä. Tilakeskus on kuitenkin käynnistänyt kehitystoimenpiteitä kiinteistön hoidon ja huollon sekä teknisen isännöinnin kilpailuttamiseksi.

Mikäli liikuntatoimen tilojen ja rakennusten suunnittelu, rakennuttaminen, vuokraus ja ylläpito siirretään tilakeskukseen, tulee tilakeskukseen siirtää myös tarvittavat henkilöresurssit ja investointimäärärahat.

Konsultti on todennut yhteenvedossaan, että ko. selvityksen mukaan ei voi tehdä johtopäätöstä, olisiko liikuntaviraston kiinteistöjen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon toimintojen siirto tilakeskukseen



19.04.2012

tarkoituksenmukaista. Konsultti esittää, että jos siirtäminen koetaan konsernijohtamisen näkökulmasta edelleen tarkoituksenmukaiseksi, tulisi siihen liittyviä hyötyjä ja haittoja selvittää tarkemmin.

Kiinteistöviraston tilakeskus suhtautuu tehtävien siirtoon mahdollisuutena kehittää ja yhtenäistää kaupunkikonsernin toimintoja ja osallistuu mahdollisiin jatkoselvityksiin.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin liikuntatoimen kokonais selvityksen loppuraportti

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tonttiosasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 196

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Juhani Kovanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36574
juhani.kovanen(a)hel.fi



Nuorisolautakunta 29.03.2012 § 30

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nuorisoasiainkeskus pitää merkittävänä, että sidosryhmineen laajan liikuntatoimen kokonaisuutta selvitetään rationaalisen päätöksenteon tueksi. Liikuntatoimen konserniksi raportissa nimetty kokonaisuus koostuu liikuntavirastosta, liikuntapalveluja tuottavista kaupungin kokonaisuuteen kuuluvista säätiöistä ja yhtiöistä sekä avustuksia saavista yhteisöistä. Tämän konsernin keskitettyyn ohjaukseen, liikuntapalvelujen tukemiseen, palveluverkon suunnitteluun ja liikuntakiinteistöjen hallinnointiin raportissa esitetään päätelmiä ja kehittämisehdotuksia.

Nuorisoasiainkeskuksen kannalta kiinnostavinta on raportissa käyty keskustelu liikunnan merkityksestä eri kuntalaisryhmille. Raportissa painotetaan liikunnan erityistä painoarvoa eri kohderyhmien sosiaalisessa vahvistamisessa ja terveiden elämäntapojen edistämisessä, erityisesti maahanmuuttajien ja nuorten joukossa. Näissä ryhmissä tietämys ja mahdollisuudet käyttää kaupallisia palveluja ovat varsin rajallisia. Näissä ryhmissä myös liikunnan positiiviset ja pitkäaikaiset vaikutukset ovat selvimminkin todettavissa.

Toinen merkittävä näkökulma nousee raportin päätelmissä esille, lähiliikuntapaikkojen merkityksen korostaminen ja niiden tuottaminen yhteisesti kumppanihallintokuntien ja alueen muiden toimijoiden kesken. Tällä alueella on jo tehty ja on jatkossakin tarpeen tehdä tuloksellista yhteistyötä lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelman yhteisten harrastus- ja liikuntahankkeiden toteuttamisessa. Raportissa mainituissa paikallisista kumppanuuksista olisi voinut todeta nuorisoasiainkeskuksen, jonka ryhmämuotoisessa toiminnassa liikunnalla on merkittävä osuus. Nuorisoasiainkeskuksen etuna lähiliikunnan yhteisessä edistämisessä on luonnollinen yhteys niihin paikallisiin nuoriin, jotka ovat organisoidun liikuntaseuratoiminnan ulkopuolella.

Liikuntatoimi on myös merkittävä liikunta- ja urheiluseurojen tukija laajalla avustustoiminnallaan. Avustusvalikoimaa voisi ehkä laajentaa suuntaamalla tukea nopeasti ja projektimaisesti syntyneille nuorten liikuntaryhmille, joissa toimiminen tukee nuorten sosiaalista kiinnittymistä merkitykselliseen ryhmään, vahvistaa terveyttä edistävää liikkumista ja lisää nuoren elämänhallintaa.



19.04.2012

Nuorisoasiainkeskus on valmis tiiviiseen kumppanuuteen liikuntaviraston ja paikallisten nuorten kanssa lähiliikunnan edistämiseksi, kun suunnitellaan toimintoja ja liikuntapaikkoja yhdessä nuorisolain velvoitteen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Kari Naalisvaara

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Suomenkielisen työväenopiston jk 29.03.2012 § 25

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin työväenopistossa opetetaan liikuntaa vapaan sivistystyön opetuksena. Vuonna 2010 opetusta oli 3 238 tuntia, kursseja oli 209 ja opiskelijoita lähes 4200. Liikunnan opetus on opistossa vakiintunutta toimintaa. Opetuksen kohderyhmänä ovat yli 16 -vuotiaat helsinkiläiset. Liikunnanopetuksen tavoitteena on antaa virikkeitä omasta kunnosta huolehtimiseen. Vapaan sivistystyön lain (2009) mukaan tämän koulutuksen tavoitteena on edistää mm. ihmisten monipuolista kehittymistä ja hyvinvointia.

Opiston liikuntaryhmien opiskelijoista 88,9 % on naisia. Opetus on tarkoitettu sekä miehille että naisille. Pelkästään miehille suunnattua liikunnanopetusta on mm. ”äijäjooga”. Opiskelijat ovat pääosin keski-ikäisiä, vähemmän aktiivisia liikkujia. Merkittävä osa opiston omissa tiloissa toteutettavasta liikunnanopetuksesta suunnataan ikäihmisille.

Opistolla on kaksi omaa liikunnanopetukseen soveltuvaa tilaa. Opetus järjestetäänkin lähinnä tuntivuokratuissa peruskoulujen tiloissa. Kaupungin yhteisstrategioiden mukaisesti opisto vahvistaa lähiöiden vetovoimaa ja asukkaiden toimintakykyä järjestämällä liikuntakursseja peruskouluilla, palvelukeskuksissa ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa eri puolilla kaupunkia.

Raportti on koottu kuulemalla laajasti eri sidosryhmiä. Tiedonkeruussa on kuultu liikuntaviraston johtoa ja keskeisiä asiantuntijoita, kaupunkikonserniin kuuluvien liikuntapalveluja tuottavien säätiöiden ja yhtiöiden johtoa ja keskeisiä asiantuntijoita, liikuntaseurojen edustajia sekä kaupungin konserniohjauksesta vastaavia tahoja. Liikuntaviraston tärkeimpiä yhteistyökumppaneita ovat liikuntaseurat. Selvitystä



laadittaessa ei ole kuultu työväenopistoa. Työväenopisto mainitaan raportissa kaksi kertaa: tilojen yhteydessä sekä ohjattua liikuntaa järjestävänä tahoja (ss. 7-8).

Liikuntalaissa (1998) annetaan kunnille selkeä toimintavelvoite: luoda edellytyksiä kuntalaisten liikunnalle kehittämällä paikallista ja alueellista yhteistyötä.

Opiston osallistuminen henkilöstö- ja sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan johtamaan liikuntafoorumiin voisi tehostaa opiston, liikuntaviraston ja muiden alan toimijoiden yhteistyötä.

Hyvä olisi myös määritellä tarkemmin eri toimijoiden väliset roolit ja velvoitteet.

Liikunnan palveluverkon suunnittelussa on pidetty lähtökohtana alueella toimivien seurojen toimintaa. Olisi tarkoituksenmukaista, että myös muiden toimijoiden tarpeet otettaisiin huomioon tilojen suunnittelussa ja käyttöön saamisessa. Kaikki eivät voi tai halua mennä seurojen toimintaan mukaan; heille opisto tarjoaa opinnollisen vaihtoehdon liikuntaharrastukseen. Liikunta voimaannuttaa ja ehkäisee syrjäytymistä. Liikuntatilojen käytön tehostamisessa ja lähiliikuntamuotojen kehittämisessä opisto tekee mielellään yhteistyötä liikuntaviraston kanssa.

Mikäli liikuntapaikkojen sähköistä varausjärjestelmää kehitetään, opisto on mielellään uudistetussa järjestelmässä mukana. Nykyinen WebTimmi- järjestelmä koetaan monimutkaisena ja hankalana. Opetusviraston tilavarausjärjestelmä, jossa tilat varataan opetusvirastolta, opetusvirasto hankkii iltavalvojat Seurelta, Seuren iltavalvojien työnjohtoa toteuttaa Palmia, on myös monimutkainen ja tilalaskutus koetaan vaikeaselkoisena.

Raportissa puhutaan myös ikääntyvän väestön liikuntatarpeeseen vastaamisesta keskeisenä tulevaisuuden haasteena. Ikäihmisten liikuntaa, jumppaa, joogaa, kevyitä metsävaelluksia, sauvakävelyä opistossa, on toteutettu vaihtelevassa määrin jo kymmeniä vuosia. Työväenopistossa ikäihmisten liikunnan opetus on yksi painopistealue. Sitä toteutetaan resurssien mukaan yhteistyössä palvelukeskusten ja muiden ikäihmisten parissa toimijoiden kanssa. Opisto haluaa olla tärkeä ja arvostettu yhteistyökumppani myös liikuntavirastolle. Yhteistyö voi lisätä myös kustannustehokkuutta ja yhteistyöllä voidaan saavuttaa sellaisia asiakasryhmiä, jotka muutoin eivät löydä palveluja. Sivun 18 suosituksissa painotetaan liikunnan substanssiin perustuvaa ohjausta. Tämä voisi merkitä työväenopiston liikunnan suunnittelun osalta mukaanottoa sekä liikuntafoorumiin että konkreettisen suunnitteluyhteistyön aloittamista.



19.04.2012

Liikunnan tukimuodoista todetaan, että liikuntavirasto tukee liikuntapalveluiden tuotantoa mm. tarjoamalla ilmaisia ja tai tuettuja liikuntavuoroja koulujen ja muiden liikuntapaikkojen tiloissa. Opisto on maksanut käyttämistään koulujen liikuntatiloista opetusviraston määräämää vuokraa.

Opistossa on ollut keskustelua siirtyä liikunnanopetuksen osalta nettobudjettiin, jolloin opisto voisi tarvittaessa ottaa vielä aktiivisemmän roolin helsinkiläisten liikuttajana.

Esittelijä

johtava rehtori
Taina Törmä

Lisätiedot

Taina Törmä, johtava rehtori, puhelin: 310 88501
taina.torma(a)hel.fi
Hannele Koli-Siiteri, aluerehtori, puhelin: 310 88521
hannele.koli-siiteri(a)hel.fi

Direktionen för svenska arbetarinstitutet 27.03.2012 § 26

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Beslut

I enlighet med beslutsförslaget.

Föredragande

biträdande rektor
Moa Thors

Upplysningar

Moa Thors, biträdande rektor, telefon: 310 70077
moa.thors(a)arbis.hel.fi

Opetuslautakunta 20.03.2012 § 38

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Helsingin liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportista seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki on toteuttanut kokonaisselvityksen Helsingin liikuntatoimesta. Selvitystyössä on käsitelty Helsingin liikuntakonsernia ja sen keskeisiä toimijoita, liikuntakonsernin johtamista, liikunnan tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjen suunnittelua, rakentamista ja hallinnointia. Loppuraportissa on lisäksi



esitetty johtamista, tukimuotoja, palveluverkon suunnittelua sekä liikuntakiinteistöjä johtopäätöksiä ja kehittämissuosituksia.

Opetuslautakunta pitää hyvänä selvitystyön lähtökohtaa tutkia koko liikuntakenttää laajasti. Opetustoimen kannalta yhteistyö liikuntatoimen alueella on tärkeää. Yhteistyötä tehdään opetus- ja kasvatustyöhön liittyen, palveluverkon suunnittelussa, liikuntatukien jakamisessa, koulujen ja oppilaitosten liikuntatilojen myöntämisessä vapaa-ajankäyttöön, uusien alueiden kaavoituksen suunnittelussa ja kiinteistöjen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Raportissa todetaan, että liikuntapalveluita tuotetaan useilla eri malleilla: palveluita tuottaa mm. liikuntavirasto, kaupungin omistamat säätiöt ja yhtiöt, liikunta-alan yritykset ja liikuntaseurat. Lisäksi mm. opetusvirastolla on keskeinen rooli liikuntakentällä. Monimuotoisuus nähdään valtaosin kohtuullisen hyvänä, mutta monimuotoisuuteen liittyy myös ohjauksen ja johtamisen vaikeus etenkin substanssijohtamisen näkökulmasta. Opetuslautakunta pitää hyvänä suosituksia sitä, että liikuntatoimen kentässä määritellään tarkemmin eri toimijoiden roolit ja vastuut ja että ohjausmekanismit eivät perustu pelkästään taloudellisiin seikkoihin. Asiakkaiden ja asukkaiden tarpeiden tulisi olla keskeisessä asemassa tässä tarkastelussa.

Opetuslautakunta on yhtä mieltä siitä, että liikuntatoimen tukinstrumentit muodostavat monimutkaisen tukirakenteen. Rakenteen tulisi olla mahdollisimman avoin, läpinäkyvä ja ymmärrettävä. Avustusten ja tukien myöntämisen tulisi olla linjassa strategisten painopisteiden ja tavoitteiden kannalta. On tarkoituksenmukaista, että avustusten ja tukien saajilla on palvelutuotantoon kytkeytyviä tavoitteita ja veloitteita, joiden toteutumista on mahdollista tarvittaessa myös toisiasiassa seurata.

Opetuslautakunta toteaa, että opetusvirasto huolehtii osasta tukirakenteen toimeenpanosta siten, että opetusvirasto laskuttaa liikuntavirastoa seurojen käyttämistä tiloista. Laskutus perustuu liikuntalautakunnan vahvistamaan enimmäistuntihintaan. Jos tilojen käyttömaksu ylittää liikuntalautakunnan vahvistaman enimmäistuntihinnan, opetusvirasto laskuttaa seuralta erotuksen. Tätä menettelyä tulisi tarkistaa ottaen huomioon, että se viivästyttää seurojen kokonaislaskutusta ja toisaalta koska menettelyllä ei suoranaisesti voida ohjata seuratoimintaa esim. kaupungin strategisten päämäärien mukaisesti. Raportissa esitetty poikkihallinnollisen yhteistyön kehittäminen nähdään opetustoimessa myönteisenä.

Huomattavan tärkeä yhteistyömuoto opetus- ja liikuntatoimen välillä on palveluverkkoa, kaavoitusta ja rakentamista koskeva yhteistyö. Kustannussäästöjä saavutetaan, kun investointeja suunnitellaan



yhteistyössä. Liikuntapaikka voidaan rakentaa joko opetustoimen tai liikuntatoimen investointina uusille alueille, mikä tehostaa sekä tonttimaan että tilan käyttöä. Kuntatalouden heikkeneminen vaatii yhä tiiviimpää hallintokuntien välistä yhteistyötä, jotta kuntalaisille voidaan taata hyvät ja monipuoliset liikuntamahdollisuudet synkkenevistä talousnäkymistä huolimatta.

Opetuslautakunta katsoo, että lähiliikuntapaikkojen kehittämisen poikkihallinnollisesta yhteistyöstä on myönteisiä kokemuksia ja että yhteistyötä tulisi edelleen jatkaa. Tämä yhteistyö lisää palveluverkon kattavuutta ja rakentamisen kustannustehokkuutta. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että lähiliikuntapaikkojen rakentamisen kustannukset kuten mahdollinen vuokrankorotus ei johda opetusviraston käyttötalouteen käytettävissä olevien määrärahojen leikkauksiin eikä vaaranna opetuksen järjestämistä. Yhteistyössä tulisi myös ottaa huomioon kuntalaisten mahdollisuus osallistua suunnitteluun samoin kuin koulujen oppilaiden osallisuus.

Opetuslautakunta yhtyy näkemykseen siitä, että liikuntapaikkojen hallinnointia tulisi yhdenmukaistaa niin, että ne palvelisivat asiakkaita entistä paremmin. Hallinnoinnin yhtenäistämisen ei tulisi kuitenkaan koskea vain liikuntatiloja, vaan kaikkien kaupungin tilojen tulisi olla nykyistä yksinkertaisemmin asukkaiden saavutettavissa. Opetustoimi suhtautuu myönteisesti selvitystyöhön, joka koskee liikuntatilojen soveltuvuuden arviointia eri liikuntamuodoille. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen lisääminen opetusviraston ja liikuntaviraston välillä edesauttaa tilojen käytön tehostamista.

Liikuntakiinteistöjen suunnittelussa, myös peruskorjauksessa, tehdään opetus- ja liikuntaviraston välillä yhteistyötä. Koska opetustoimen kiinteistöjen investointirahat samoin kuin hankesuunnittelu ja rakennuttaminen on kiinteistöviraston vastuulla, on tärkeää, että yhteistyössä jo kaavoitusvaiheessa on vahvasti mukana tilakeskus.

Opetuslautakunta pitää tärkeänä sitä, että liikuntatoimen kokonais selvitystyön jatkeena laaditaan Helsingin kaupungin liikuntastrategia, ja että tässä yhteydessä tarkastellaan myös tarkemmin strategiaan liittyviä taloudellisia seikkoja. Esimerkiksi tilojen monikäyttöisyydellä, tilojen käytön tehokkuuden lisäämisellä ja tilojen saatavuuden helpottamisella voidaan saada aikaan kustannustehokkuutta, mutta toisaalta esim. tilojen yhteiskäytöstä tai lisääntymisestä syntyvien kustannusten jako- ja maksuperiaatteet tulisi ratkaista. Opetuslautakunta esittää, että strategian valmistelutyössä on mukana tarkoituksenmukaisella tavalla opetusvirasto.

Terveysvaikutusten arviointi



19.04.2012

Kattavalla ja monipuolisella liikunnan palveluverkolla ja tehokkaalla liikuntatilojen käytöllä edesautetaan asukkaiden mahdollisuuksia ja halukkuutta osallistua erilaisiin liikuntaharrastuksiin. Liikunnalla on myönteisiä terveysvaikutuksia.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Susanna Sarvanto, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
susanna.sarvanto(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 20.03.2012 § 137

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Palveluverkon suunnittelu

Liikuntatoimen kokonaiselvityksessä on liikuntapaikkojen palveluverkon suunnittelusta ja hallinnasta vastaaviksi tahoiksi mainittu liikuntavirasto, opetusvirasto, rakennusvirasto sekä muut liikuntapalveluja tuottavat kaupunkikonserniin kuuluvat säätiöt ja yhtiöt.

Liikuntapalveluja tulee tarkastella kokonaisuutena ja tavoitella mahdollisimman toimivaa ja kustannustehokasta palveluverkkoa sekä kattavaa käyttöastetta hallintokuntarajoista riippumatta. Lisäksi verkostoa tarkasteltaessa tulee sovittaa yhteen järjestäytyneen seuratoiminnan ja vapaamuotoisen asukasliikunnan tarpeet.

Lähiliikuntapaikkojen verkostoa on jo tarkasteltu kokonaisuutena ja todettu, että koulujen pihat sopivat erinomaisesti lähiliikuntapaikoiksi. Lähiliikuntapaikkoihin liittyvää yhteistyötä tuleekin lisätä. Samalla tavoin tulisi tarkastella muitakin ulkoiluun, ulkoliikuntaan ja liikkumiseen liittyviä palveluja. Esimerkiksi talviaurattujen reittien tulee muodostaa luonnollisia matkaketjuja riippumatta siitä, minkä hallintokunnan alueella ne sijaitsevat. Myös jääkenttien ja pelikenttien verkostotarkastelu on tarpeen. Hyvänä esimerkkinä verkostotarkastelusta on skeittipaikkaverkoston kehittäminen ja poikkihallintokunnallisen skeittityöryhmän aktiivinen yhteistyö.

Myös demokratia-ryhmän loppuraportissa esitetty lähidemokratian lisäämistavoite ja mahdollinen alueellisen osallistumisen vahvistaminen edellyttävät jatkossa yhteistyön tiivistämistä alueellisessa



suunnittelussa. Lisäksi rakennusviraston osallistuminen liikuntafoorumiin edistäisi vuoropuhelua eri toimijoiden välillä.

Jatkossa rakennusviraston ja liikuntaviraston välistä yhteistyötä tulee lisätä liikuntapalveluverkon tavoitteiden asettelussa, suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Liikuntaviraston ja rakennusviraston työnjako

Rakennusvirasto on liikuntaviraston yhteistyökumppani ulkoilu- ja ulkoliikuntapalvelujen järjestämisessä, mikä edellyttää selkeää työnjakoa, vastuiden ja toimintaperiaatteiden määrittelyä sekä säännöllistä ja tavoitteellista yhteistyötä. Ulkoliikuntapalvelujen järjestämisessä ja ylläpidossa on kehittämis- ja tehostamismahdollisuuksia.

Palveluverkon ylläpitovastuut tulee määrittää siten, että toteuttamisesta vastaava taho sitoutuu huolehtimaan ylläpidosta palvelun koko elinkaaren ajan. Ylläpitoon liittyviä vastuita on jo selkeytetty uimapaikkojen ja jääkenttien osalta. Vastaavanlainen tarkastelu on tarpeen tehdä sekä olemassa olevien että uusien palveluiden osalta.

Rakennusvirastolla on rajapintoja sekä liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston että merellisen osaston toiminta-alueilla. Rajapintoihin kuuluvat ulkoilureitit, pyöräilyreitit, jääkentät, uimapaikat, lähiliikuntapaikat, pelikentät, ulkoilusaaristo, luonnonhoito ja retkeilypalvelut. Erityisesti ylläpidon vastuut ja asukkaille tiedottaminen vaativat tarkentamista. Myös rakentamattomien liikuntapaikkavarausten ylläpito tulee varmistaa.

Yleisten töiden lautakunnan näkemyksen mukaan työnjako liikuntaviraston ja rakennusviraston kesken tulee määritellä nykyistä tarkemmin.

Liikuntapalveluverkon kehittämisen haasteet

Liikuntapalveluverkon kehittämisen keskeisimpinä tulevaisuuden haasteina selvityksessä tuodaan esille uusien asuinalueiden liikuntapaikkojen rakentaminen, merkittävien liikuntapaikkojen korjausrakentaminen, tilankäytön tehostaminen sekä ulkoilu- ja kevyenliikenteen väylien kehittäminen.

Ulkoliikuntapalveluihin kohdistuu kovaa kulutusta, turvallisuusvaatimukset kiristyvät ja vaihtelevat sääolot lyhentävät välineiden, laitteiden ja rakenteiden käyttöikä. Lisäksi vuoden 2012 alusta voimaan tullut kuluttajaturvallisuuslaki edellyttää, että myös vanhojen palvelujen on täytettävä turvallisuusstandardien vaatimukset. Eri vuosikymmeninä rakentuneiden ulkoliikuntapalvelujen ylläpidolle



tämä asettaa lisähaasteita. Hyvä omaisuuden hallinta vaatii korjausrakentamisen lisäksi panostuksen lisäämistä myös ylläpitoon.

Välivuokraus- ja lupamenettelyt

Kiinteistövirasto, liikuntavirasto ja rakennusvirasto vuokraavat ja myöntävät erilaisia lupia kaupungin omistamille alueille omien vastuualueidensa osalta. Rakennusvirasto vastaa katu- ja viheralueiden luvista ja vuokraamisesta.

Alueiden vuokraamiseen liittyvät käytännöt ja taksat vaativat yhteistarkastelua ja yhdenmukaistamista. Lisäksi rakennusviraston palveluosaston ja selvityksessä mainitun liikuntatoimen kokonaiskentän välillä on tällä hetkellä hallinnollisesti epäselviä ja käytännön toimintaa hankaloittavia tekijöitä niin kuntalaisten, liikuntatoimeen kuuluvien yhtiöiden kuin viranomaisten kannalta katsottuna.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että liikuntatoimen ja rakennusviraston välinen yhteistoiminta maankäytön hallinnan ja siihen liittyvien lupamenettelyjen, tilavarauksjärjestelmien sekä käyttökorvausten osalta tulee selvittää.

Henkilöstön liikuntapalvelut

Helsingin kaupungin henkilökunnan liikuntamahdollisuuksien järjestäminen olisi tarkoituksenmukaisinta olla jatkossa keskitetysti liikuntaviraston tehtävänä.

Yhteenveto

Helsingin liikuntatoimen kokonais selvityksestä saa kattavan kuvan liikuntatoimen konsernin rakenteesta kokonaisuutena sekä periaatteesta tuottaa liikuntapalveluja. Raportissa on esitetty selkeästi osakokonaisuuksista syntyneet johtopäätökset ja kehittämissuosituksiset. Selvityksen tiedonkeruu on perustunut eri sidosryhmien kuulemiseen. Selvityksessä rakennusvirasto on mainittu yhteistyökumppanina, mutta rakennusvirastoa ei ole kuultu selvitystyön yhteydessä.

Selvitykselle ennakoon asetetut tavoitteet eivät ole kaikilta osin täyttyneet. Selvityksessä tarkastellaan vain kevyesti liikuntatoimen organisoimien ja liikuntapalvelujen eri tuottamistapojen kustannustehokkuutta. Myös liikuntapaikkojen palveluverkon suunnittelua koskevassa osiossa toiminnallisten rajapintojen kokonaisuutta ei ole kattavasti tarkasteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa eikä kiinnitetty riittävästi huomioita palveluverkon kokonaisuuteen asukkaiden näkökulmasta.



19.04.2012

Rakennusvirastolla on keskeinen rooli liikuntaviraston yhteistyökumppanina ulkoilu- ja ulkoliikuntapaikkojen palveluverkon, kuten ulkoilureittien ja puistoissa sijaitsevien jääkenttien ja pelikenttien järjestäjänä. Rakennusvirasto vastaa myös ulkoilualueiden luonnonhoidosta. Työnjakoa liikuntaviraston ja rakennusviraston välillä on tarpeen määritellä nykyistä tarkemmin. Liikuntavirastolla tulee olla vastuu kaikesta liikunnan ja urheilutoiminnan järjestämisestä.

HKR-Rakennuttaja on rakennuttanut liikuntaviraston toimeksiannosta kaikki merkittävät liikuntatoimen investointihankkeet. Yhteistyö on ollut sekä suunnittelun että rakentamisen osalta tuloksellista.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että liikuntatoimen kokonaisselvitystä tulee täydentää rakennusviraston roolin osalta edellä esitetyn mukaisesti. Rakennusviraston tulee olla mukana liikuntastrategian laadinnassa, koska rakennusvirastolla on keskeinen rooli liikuntaviraston yhteistyökumppanina. Virastojen toimintastrategioiden tulee olla toisiaan tukevia ulkoilu- ja ulkoliikuntapalvelujen osalta.

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot

Silja Hyvärinen, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 38619
silja.hyvarinen(a)hel.fi

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 13.03.2012 § 43

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti asiasta seuraavan lausunnon:

Liikuntatoimen tulevassa strategiatyössä on tarpeen käsitellä myös liikunnan yhteiskunnallista vaikutusta ja arvoperustaa. Tuoreessa Helsingin kaupunginvaltuuston kulttuuristrategiassa vuosille 2012–2017 linjataan, että helsinkiläisen kulttuuripolitiikan tavoitteet ovat pitkälle yhteneväisiä liikunta- ja nuorisopolitiikan tavoitteiden kanssa. Näihin yhteisiin tavoitteisiin kuuluu helsinkiläisten elämänlaadun ja toimintakykyisyyden parantaminen. Tavoitteena on myös yhteisöllisyyden ja henkisen hyvinvoinnin edistäminen, syrjäytymiskehityksen ehkäisy ja monikulttuurisen kaupungin kehitys.

Kulttuurilautakunta rajaa liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraporttia käsittelevän lausuntonsa koskemaan ensisijaisesti liikunta- ja kulttuuritoimen rajapintoja.



Stadion-säätiö

Raportissa käsitellään stadion-säätiötä ja Stadion-rakennusta. Helsingin stadion on arkkitehtuurin maanmerkki ja sen toimivuus käyttötarkoituksessaan on kaupunkikulttuurille hyvin tärkeitä. Rakennuksen valtion ja kaupungin yhteisvastuullinen kunnossapito on tarpeen tehdä kansallisen monumentin arvon ja käytön mukaisesti. Lautakunta toteaa, että Stadionia tulee jatkossakin voida käyttää niin urheilun kuin musiikin tai kulttuurin suur tapahtumiin.

Liikunnan tukimuodot

Sekä kulttuuri- että liikuntatoimi tukevat ja aktivoivat toimialansa palvelutuotantoa useilla eri tavoilla. Vaikka urheilun ja kulttuurin julkisella tukemisella on erilaisia muotoja ja perinteitä, tulisi kaikkia avustusmuotoja kehitettäessä pitää kaupungin yhteiset periaatteet mielessä.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta pitääkin hyvänä kehittämistavoitetta, jonka mukaan eri tukimuotoja tulisi kehittää siten, että ne ovat sekä päättäjille että edunsaajille selkeitä, perusteltuja ja läpinäkyviä. Tukien myöntöperusteiden tulisi olla myös mahdollisimman avoimia. Esimerkiksi välivuokrauskäytäntöön on kiinnitetty tarpeellista huomiota.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta kannattaa ehdotusta, jonka mukaan nykyisen tukijärjestelmän tarkoituksenmukaisuutta tulisi arvioida entistä kriittisemmin ja pyrkiä yhdistämään erilaisia tukimuotoja selkeämmiksi kokonaisuuksiksi. Lautakunta tukee myös järjestelyjä, jotka kannustavat poikkihallinnolliseen yhteistyöhön.

Selvitysraportissa ehdotetaan myös erilaisten avustusten vastikkeellisuutta arvioitaessa niiden nykyistä selkeämpää kytkemistä kaupungin omaan palvelutuotantoon. Mikäli näin tehtäisiin, tulee erityistä huomiota kiinnittää palveluntarjoajien tasapuoliseen kohteluun ja kilpailunäkökohtiin sekä ns. puhtaan avustustoiminnan ja kaupungin oman palvelutuotannon rajapintoihin.

Palveluverkon suunnittelu

Raportissa on kiinnitetty huomiota koulutilojen yhteiskäyttöön. Lautakunta pitää asian tarkoituksenmukaista kehittämistä tärkeänä tavoitteena, joka ei järjesty ilman erillistoimia.

Yhtenä esityksenä on liikuntatoimen ja opetusviraston alaisten liikuntapaikkojen käytön hallinnoinnin yhdenmukaistamista. Käytännön toimena ehdotetaan liikuntatoimen ja koulujen liikuntapaikkojen tilavarausjärjestelmien yhdistäminen.



19.04.2012

Lautakunta katsoo, että koulujen ja lähiliikuntapaikkojen yhteinen kehittäminen on tärkeä tavoite. Kulttuurin tarpeet tulee niin ikään ottaa huomioon sekä näitä paikkoja kehitettäessä että niiden käytön helpottamista suunniteltaessa.

Kuten liikuntatoimen kokonaisselvityksessä todetaan, on yhteistyö hallintokuntien välillä oleellista palvelujen takaamiseksi eri puolilla kaupunkia. Liikuntavirastolla ja opetustoimella on toimipisteitä sellaisilla kaupungin alueilla, joilla kulttuurikeskuksella ei ole omaa aluetaloa. Näiden tilojen saaminen myös kulttuurialan toimijoiden käyttöön on kaupungille tärkeää.

Toisin kuin useimmissa Suomen kaupungeissa, Helsingissä taiteen perusopetusta antavat oppilaitokset ovat yksityisiä toimijoita, joita kaupunki ja valtio avustavat. Jotta taiteen perusoppilaitokset voivat tarjota opetusta tasapuolisesti eri puolilla kaupunkia lähellä asukkaita, tulisi niiden tilatarpeita ja tilojen hinnoittelua tarkastella erillään kaupallisista toimijoista.

Lopuksi

Kulttuurikeskuksessa ja liikuntavirastolla on yhteinen tilavarausjärjestelmä (Elis/Leevi). Tämä järjestelmä korvaa monta muuta järjestelmää ja sillä voidaan hoitaa laskutukset, sopimukset, tilavaraukset. Lisäksi sen avulla voidaan hoitaa viestintään, työvuorojen suunnitteluun sekä erilaisille kursseille ilmoittautumiseen liittyviä tehtäviä. Järjestelmä keskustelee myös kaupungin muiden järjestelmien kanssa (esim. Sap ja asiointiportaali).

Yhteistyön hyötyihin kuuluu myös kustannusten jako. Kehittämisen haasteena on hyvin erilaisten ja eri kokoluokan tarpeiden integrointi ja niiden vaikutus järjestelmän kehittämiseen.

Esittelijä

vs. kulttuurijohtaja
Veikko Kunnas

Lisätiedot

Veikko Kunnas, vs. kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
veikko.kunnas(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 23.01.2012 § 72

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä liitteenä olevan liikuntatoimen kokonaisselvityksen loppuraportin tiedoksi ja samalla pyytää raportista



19.04.2012

lausunnot 31.3. mennessä liikuntalautakunnalta, kiinteistölautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta, opetuslautakunnalta, nuorisolautakunnalta, suomen- ja ruotsinkielisten työväenopistojen johtokunnilta, kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta, talous- ja suunnittelukeskukselta sekä liikuntapalveluja tuottavilta kaupunkikonsernin tytäryhteisöiltä (Urheiluhallit Oy, Jääkenttäsäätiö sekä Stadion-säätiö).

Samalla kaupunginhallitus kiirehtii kaupungin liikuntastrategian valmistelua tämän selvityksen pohjalta.

Käsittely

23.01.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Arto Bryggare: .. lisäys Khn päätöksen toiseksi momentiksi (2) Samalla kaupunginhallitus kiirehtii kaupungin liikuntastrategian valmistelua tämän selvityksen pohjalta.

Kannattajat: Eija Loukoila

Kaupunginhallitus hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti.

Lisäksi esittelijä muutti ehdotustaan siten, että lausunto pyydetään myös kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta.

16.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Tuula Haatainen

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Kaupunginjohtaja/J 31.08.2011

HEL 2011-002585 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän seuraavasti:

Työryhmän nimi on liikuntatoimen kokonaisselvityksen seurantatyöryhmä ja tehtävä on valvoa konsulttityötä, joka koskee liikuntatoimen kokonaisselvitystä.



Työryhmän puheenjohtajaksi nimetään apulaiskaupunginjohtaja Tuula Haatainen ja jäseniksi

rahoitusjohtaja Tapio Korhonen, talous- ja suunnittelukeskus
liikuntajohtaja Anssi Rauramo, liikuntavirasto
virastopäällikkö Jaakko Stauffer, kiinteistövirasto
osastopäällikkö Petteri Huurre, liikuntavirasto
osastopäällikkö Tarja Loikkanen, liikuntavirasto
konserniyksikön päällikkö Matti Malinen, talous- ja suunnittelukeskus
toimitusjohtaja Maija Innanen, Stadion-säätiö
talouspäällikkö Kristiina Sorell, Urheiluhallit Oy

Lisäksi työryhmä voi työnsä aikana kuulla muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kaupunginsihteeri Hannu Hyttinen hallintokeskuksesta vastaa työryhmän sihteerien tehtävien hoitamisesta.

Kaupunginjohtaja pyytää samalla henkilöstöjärjestöjä nimeämään työryhmään edustajansa.

Työryhmän toiminnassa on noudatettava Khn 10.5.2010 antamaa ohjetta tilapäisistä toimielimistä.

Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 30.11.2011 mennessä.

Lisätiedot

Hyttinen Hannu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi



§ 224

Lausunto kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä seuraavan lausunnon:

Mari Holopainen ja 20 muuta valtuutettua ovat tehneet 12.10.2011 aloitteen Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi. Kiinteistöviraston tilakeskus teettää parhaillaan hankesuunnitelmaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta. Lisäksi on alkamassa Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys.

Tilakeskus on esittänyt, että investointiohjelmassa Hakaniemen kauppahallin korjaus ajoitettaisiin välille 1/2015 - 5/2016, koska vuosi 2014 on Hakaniemen hallin 100-vuotisjuhlavuosi. Samaan aikaan tulisi rakentaa kauppahallia palvelevat torin pohjoisosan maanalaiset tilat, mikäli torialueen rakentaminen vaiheistetaan. Ilmeeltään korkealuokkaiset työmaa-aidat kuuluvat asiaan näin keskeisellä paikalla sijaitsevalla työmaalla rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Käyttäjän eli Tukutorin kanssa on alustavasti keskusteltu rakentamisen aikaisista Hakaniemen hallin ja torin väistötiloista. Sekä hallin että torin toiminta pyritään säilyttämään käytettävissä olevalla torialueella tai sen lähialueella. Halli- ja torikaupan säilyttäminen elävänä rakentamisen aikana on tärkeää alueen vetovoimaisuuden kannalta.

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelma ja Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys valmistuvat vuonna 2012.

Hakaniemen hallin myyjille ja torikauppiaille järjestetään toukokuussa 2012 tiedotustilaisuus, kun maanalaisten tilojen tarveselvitys on saatu siihen vaiheeseen, että sen rakentamisen aikataulua ja osien mahdollista vaiheistamista voidaan arvioida.

Joukkoliikennepysäkkien rakentaminen ja siirrot kuuluvat HKL:lle. Hakaniemen alueella toimivat kaupungin hallintokunnat käyvät keskenään neuvottelut torialueen ja kauppahallin rakentamisen aikaisista toimista, jotta alueelle saataisiin tavoitteena oleva korkealuokkainen ilme.



19.04.2012

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen valtuustoaloitteesta koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämistä seuraavan lausunnon:

Mari Holopainen ja 20 muuta valtuutettua ovat tehneet 12.10.2011 aloitteen Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi. Kiinteistöviraston tilakeskus teettää parhaillaan hankesuunnitelmaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta. Lisäksi on alkamassa Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys.

Tilakeskus on esittänyt, että investointiohjelmassa Hakaniemen kauppahallin korjaus ajoitettaisiin välille 1/2015 - 5/2016, koska vuosi 2014 on Hakaniemen hallin 100-vuotisjuhlavuosi. Samaan aikaan tulisi rakentaa kauppahallia palvelevat torin pohjoisosan maanalaiset tilat, mikäli torialueen rakentaminen vaiheistetaan. Ilmeeltään korkealuokkaiset työmaa-aidat kuuluvat asiaan näin keskeisellä paikalla sijaitsevalla työmaalla rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Käyttäjän eli Tukutorin kanssa on alustavasti keskusteltu rakentamisen aikaisista Hakaniemen hallin ja torin väistötiloista. Sekä hallin että torin toiminta pyritään säilyttämään käytettävissä olevalla torialueella tai sen lähialueella. Halli- ja torikaupan säilyttäminen elävänä rakentamisen aikana on tärkeää alueen vetovoimaisuuden kannalta.

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelma ja Hakaniemen torin maanalaisten tilojen tarveselvitys valmistuvat vuonna 2012.

Hakaniemen hallin myyjille ja torikauppiaille järjestetään toukokuussa 2012 tiedotustilaisuus, kun maanalaisten tilojen tarveselvitys on saatu



19.04.2012

siihen vaiheeseen, että sen rakentamisen aikataulua ja osien mahdollista vaiheistamista voidaan arvioida.

Joukkoliikennepysäkkien rakentaminen ja siirrot kuuluvat HKL:lle. Hakaniemen alueella toimivat kaupungin hallintokunnat käyvät keskenään neuvottelut torialueen ja kauppahallin rakentamisen aikaisista toimista, jotta alueelle saataisiin tavoitteena oleva korkealuokkainen ilme.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 195

Pöydälle 04.04.2012

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Yksikön johtaja 27.3.2012

HEL 2011-006170 T 10 05 02



Helsingin kaupunki liikennelaitos –liikelaituksen Rakennusyksikkö esittää kaupunginhallituksen Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi seuraavaa;

HKL:llä on tiedossa, että Hakaniemen torin, kauppahallin ja sen ympäristössä on suunnitteilla hankkeita. HKL seuraa aktiivisesti tilanteen kehittymistä ja pyrkii omalla toiminnallaan edesauttamaan alueen kehittymistä ja mahdollisten tulevien rakennustöiden haittojen minimoimista.

Hakaniemen metroaseman torin puoleinen lippuhalli on tulossa elinkaarensa päähän. Lippuhallin on rakennettu vuosina 1978–1981. Lähivuosina HKL:llä on tarvista mm. uusia kuluneita raitiovaunukiskoja ja peruskorjata lippuhallin yläpohjan vesi- ja tärinäeristys.

HKL katsoo, että mahdollisesti tulevan Hakaniemen torin ja sen ympäristön rakentamisen yhteydessä tulisi Hakaniemen metroasemaa uudistaa myös toiminnallisesti lisäämällä aseman yhteyteen liiketiloja, jolloin Hakaniemen metroaseman viihtyisyys ja turvallisuus paranisivat ja samalla alueen palvelutarjonta lisääntyisi.

HKL:lle on myös tärkeää, että mahdollisesti tulevat rakennustyömaat eivät missään vaiheessa aiheuta esteetön kulkua metroasemalle. Haitat on minimoitava hyvällä suunnittelulla.

Lisätiedot

Juolevi Timo, rakennuttajapäällikkö, puhelin: 310 78481
timo.juolevi(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 15.03.2012 § 49

HEL 2011-006170 T 10 05 02

Päätös

Teknisen palvelun lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Hakaniemen torin rakennustöiden haittojen vähentämiseksi seuraavaa;

Hakaniemen tori ja halli ovat kaupungin toimivimpia ja vilkkaimpia kaupallisia torialueita ja kulkureittejä. Tästä syystä rakennustöiden suunnitteluun ja niiden haittojen minimoimiseen on syytä kiinnittää erityishuomiota. On erityisen tärkeää, että Hakaniemen hallin suunniteltu remontti ja pysäköintihallin kaupungin osuus hallin vieressä toteutetaan ajallisesti samaan aikaan, jolloin häiriöitä asiakkaille ja hallin toimijoille voidaan oleellisesti vähentää. Samalla on hyvä huomioida metrohalliin suunniteltu rakentaminen ja mahdollisen



19.04.2012

pisararadan tarvitsemat muutostyöt.

Pysäköintihallin suunnitellut tilat (varastot, sosiaalityilat, lastausalueet, yhdyskäytävät ja kaupalliset tilat) ovat suoraan kytköksissä kauppahallin remonttiin ja sen tulevaan toimintaan. Yksityisen pysäköintihallin osuus toisessa päässä toria on hyvä toteuttaa vasta tämän vaiheen jälkeen, jolloin torin toimivuus ja mahdolliset väistötilat voidaan toteuttaa paremmin kuin tilanteessa, jossa koko torialue on pois käytöstä vähintään kahden kolmen vuoden ajan.

Muutostyönaikaisiin opasteisiin ja työmaan maisemointiin kannattaa kiinnittää erityishuomiota aloitteen mukaisesti, jotta alue toimisi ja lukuisat ohikulkijat pysyisivät ajan tasalla hankkeesta ja ymmärtäisivät paremmin hankkeen aiheuttamat häiriöt. Maisemointi muistuttaisi hyvin myös toritoiminnan jatkuvuudesta alueella.

Tori- ja kauppahallitoimintaa ei voida keskeyttää kokonaan muutostöiden ajaksi, koska kyse on pitkäaikaisesta muutostyöstä ja pienistä yrityksistä, joilta tulovirta loppuu kokonaan myyntipaikan menetyksen vuoksi. Kaupungin tulisi pystyä tarjoamaan asialliset väistötilat kunnostuksen ajaksi, jotta hallin ja torin avautumisen jälkeen sinne riittäisi myyjiä ja asiakkaita. Perinteikkään halli- ja toritoiminnan tulisi jatkua katkeamatta. Tiedottamiseen ennen hankkeen käynnistämistä ja työmaan aikana on kiinnitettävä erityishuomiota alueen merkittävyyden vuoksi. Hyvän tiedottamisen avulla vähennetään selvästi muutostöistä aiheutuvia ongelmia ja valituksia.

Ajoituksen suhteen Tukutori esittää, että hallin ja maanalaisen pysäköinti-/huoltohallin rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuoden 2015 alussa. Tämä siitä syystä, että Vanhan kauppahallin saneeraus on valmistunut siihen mennessä ja Hakaniemen halli on ehtinyt viettää 100-vuotissyntymäpäiväjuhliään vuonna 2014.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Taulavuori

Lisätiedot

Timo Taulavuori, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32500
timo.taulavuori(a)hel.fi



§ 225

Sähkösuunnittelun puitesopimus 2012-2014

HEL 2012-002158 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Sähkösuunnittelutoimisto Forssell Oy:n tarjouksen, koska yritys ei ollut hintatarjouksessaan antanut hintaluokkaa 06 tarjousten vertailemiseksi eikä näin ollen ollut tarjouspyynnön mukainen. Tarjoajaa ei ole voitu pyytää täydentämään puuttuvaa hintaa, koska se olisi tarkoittanut hankintalain mukaan tarjouksen parantamista.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden sähkösuunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien 13 konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Insinööritoimisto Stacon Oy
edec Oy
Wise Group Finland Oy
AIRIX Talotekniikka Oy
Insinööritoimisto Lausamo Oy
Projectus Team Sähköteknillinen Insinööritoimisto Oy
Sähköinsinööritoimisto SHS Ky
Insinööritoimisto Nurmi Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Sähköinsinööritoimisto Delta-KN Oy
Karawatski Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.



C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit sähkösuunnittelu
- 2 Laatuarviointi sähkösuunnittelu
- 3 Hinta-laatuarviointi sähkösuunnittelu

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

A



19.04.2012

Lautakunta päättäneen sulkea pois tarjouskilpailusta Sähkösuunnittelutoimisto Forssell Oy:n tarjouksen, koska yritys ei ollut hintatarjouksessaan antanut hintaluokkaa 06 tarjousten vertailemiseksi eikä näin ollen ollut tarjouspyynnön mukainen. Tarjoajaa ei ole voitu pyytää täydentämään puuttuvaa hintaa, koska se olisi tarkoittanut hankintalain mukaan tarjouksen parantamista.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden sähkösuunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien 13 konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Insinööritoimisto Stacon Oy
edec Oy
Wise Group Finland Oy
AIRIX Talotekniikka Oy
Insinööritoimisto Lausamo Oy
Projectus Team Sähköteknilinen Insinööritoimisto Oy
Sähköinsinööritoimisto SHS Ky
Insinööritoimisto Nurmi Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Sähköinsinööritoimisto Delta-KN Oy
Karawatski Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohintaa voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.



- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioonottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää sähkösuunnittelua ja muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin palvelurakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Julkiset hankinnat sähköisessä ilmoituskanavassa julkaistiin 3.2.2012 hankintailmoitus ”Sähkösuunnittelun puitesopimus 2012 - 2014”. Tarjouskilpailulla valitaan konsulttitoimistot julkisten palvelurakennusten LVIJA-suunnittelutehtäviin sekä erilaisten selvitysten laatimiseen. Puitesopimuksella tilattavien tehtävien koko voi vaihdella pienistä EU-kynnysarvon ylittäviin hankkeisiin. LVIJA-suunnittelupalvelujen puitesopimuksilla tilattavien tehtävien yhteenlaskettu kattohinta voi tarjouspyynnön mukaan olla enintään yhteensä arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Hankinnassa on noudatettu EU-menettelyä, koska puitesopimusten kokonaishinta ylittää EU-hankinnan kynnysarvon. Hankinta on tehty avointa menettelyä noudattaen.

Puitesopimukset tehdään käydyn tarjouskilpailun perusteella. Puitesopimukset ovat voimassa 30.5.2014 asti tai kunnes yhteenlaskettu kattohinta on saavutettu.

Tarjouspyyntöasiakirjat toimitettiin halukkaille tarjoajille sähköisesti Buildercom Oy:n projektipankin kautta. Tarjouspyyntöaineisto sijaitsi projektipankissa, josta kukin tarjoaja pystyi sen lataamaan itselleen.

Linkin tarjouspyyntöaineistoon pyysi saada kaksikymmentäkolme (23) yritystä. Määräaikaan mennessä, 19.3.2012 klo 13.00, tarjouksen jätti kaksikymmentäyksi (21) yritystä.

1. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusehtoina tarjoajan oli täytettävä seuraavat vaatimukset:

Tarjoaja on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverolain mukaiseen



arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja työnantajarekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Tarjoajalla on elinkeinon harjoittamisoikeus sekä tarjoaja on merkitty kaupparekisteriin tai vastaavaan rekisteriin ulkomailla sekä tarjoaja ei ole liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/ 1985) mukainen liiketoimintakieltoon määrätty elinkeinonharjoittaja tai yritys, jonka yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muu siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö on määrätty liiketoimintakieltoon.

Tarjoaja on huolehtinut verojen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista veroista.

Tarjoaja on huolehtinut eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista eläkevakuutusmaksuista.

Tarjoaja noudattaa työhön sovellettavaa työehtosopimusta tai keskeisiä työehtoja, jotka ovat voimassa tilaajan kotimaassa.

Tarjoajalla tulee olla voimassa konsulttivastuuvakuutus.

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä, tietokoneavusteista suunnitteluohjelmaa sekä normaalit toimistohjelmat (tekstinkäsittely ja taulukkolaskenta) sekä valmiutta käyttää projektipankkia.

Yhdeltä tarjotulta vastuulliselta pääsuunnittelijalta edellytetään riittävää määrää kokemusta toimialan suunnittelusta (vähintään 5 vuotta). Lisäksi edellytetään, että henkilö on suorassa työsuhteessa tarjoajan yritykseen.

Referenssit - edellytetään julkisiin tilakeskuksen toimialaan kuuluviin palvelurakennuksiin toteutettuja tai suunnitteluvaiheessa olevia sähköjärjestelmien hankesuunnittelu-, peruskorjaus- tai uudisrakennuskohteita vähintään kolme kappaletta viimeisen kolmen vuoden ajalta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen tarkistuksen yhteydessä todettiin, että kaikki tarjouksen jättäneet yritykset täyttivät soveltuvuusehdot.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 9 - 15 sopimuskumppanin kanssa.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.



Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet, soveltuvuusehdot täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein. Laatuarviointitekijöiksi tarjouspyynnössä ilmoitettiin yritys 40 %, projektinjohto 40 % ja muu henkilöstö 20 %. Arviointiryhmä, joka koostui tilakeskuksen edustajista, antoi jokaiselle ehdokkaalle em. kriteerilueista tarjouksen perusteella pistemäärän asteikolla 1 - 10, jonka jälkeen laatupistemäärät laskettiin painotuksin yhteen.

Arviointikriteerit ja laatuarviointi ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Laadunarvioinnin jälkeen suoritettiin hintakuorien avaus.

Hintakuorien avauksen yhteydessä todettiin, että Sähkösuunnittelutoimisto Forssell Oy ei ollut antanut hintaluokan 06 tuntihintaa, joten tarjouksen sisältö ei vastannut tarjouspyyntöä, jonka vuoksi se tulee sulkea pois tarjouskilpailusta. Tarjoajaa ei ole voitu pyytää täydentämään puuttuvaa tuntihintaa, koska se olisi tarkoittanut hankintalain mukaan kiellettyä tarjouksen parantamista.

2. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjoushinnat on vertailtu siten, että laskennallisena työmäärälukuna on käytetty yksikköä 100, joka jakautuu pyydettyjen tarjoushintojen osalta seuraavasti: hintaluokka 02 kymmenen yksikköä, hintaluokka 03 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 04 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 05 kaksikymmentä yksikköä ja hintaluokka 06 kymmenen yksikköä.

Laatutekijöiden (= laatupisteet) ja tarjoushinnan (= tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 50/50 %.

Laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Tässä nk. standardointimenetelmässä laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivulla.

Standardointimenetelmä lyhyesti:

Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (50/50) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta tarjouksesta (x) vähennetään tarjouskilpailun keskiarvo (μ), ja tämä erotus jaetaan tarjousten hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = - (tarjous € - tarjousten keskiarvo €) / (tarjousten hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).
Lainaus: www.atl.fi.



Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisesti korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

Tarjouspyynnön mukaan jokaisesta yksittäisestä toimeksiannosta tehdään erillinen hankekohtainen tilaus tai sopimus. Alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa tilakeskuksella on oikeus tehdä tilaus tai sopimus minkä tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa. Yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa neuvottelut käynnistetään kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioonottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi sähkösuunnittelupalvelujen 2012 - 2014 puitesopimukseen tulisi valita kolmesta (13) soveltuvuusehdot täyttävää konsulttitoimistoa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ovat seuraavilla 13 konsulttitoimistolla:

Amhold AS
Insinööritoimisto Stacon Oy
edec Oy
Wise Group Finland Oy
AIRIX Talotekniikka Oy
Insinööritoimisto Lausamo Oy
Projectus Team Sähköteknillinen Insinööritoimisto Oy
Sähköinsinööritoimisto SHS Ky
Insinööritoimisto Nurmi Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Sähköinsinööritoimisto Delta-KN Oy
Karawatski Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy

Hinta-laatuarviointi on liitteenä nro 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334



19.04.2012

Tila/3

jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit sähkösuunnittelu
- 2 Laatuarviointi sähkösuunnittelu
- 3 Hinta-laatuarviointi sähkösuunnittelu

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3



§ 226

LVIJA-suunnittelun puitesopimus 2012-2014

HEL 2012-002159 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Insinööritoimisto Hevacplan Oy:n tarjouksen, koska yritys ei ollut täyttänyt soveltuvuus selvityslomaketta referenssien osalta eikä näin ollen täyttänyt pyydettyjä soveltuvuusehtoja.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden LVIJA-suunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien 11 konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Insinööritoimisto Linera Oy
Hevac-konsultit Oy
Ramboll Talotekniikka Oy
Wise Group Finland Oy
Projectus Team Lämpöteknillinen Insinööritoimisto Oy
Insinööritoimisto Äyräväinen Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Optiplan Oy
Pöyry Finland Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti



19.04.2012

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit LVIJA-suunnittelu
- 2 Laatuarviointi LVIJA-suunnittelu
- 3 Hintalaatuarviointi LVIJA-suunnittelu

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tilakeskus

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen sulkea pois tarjouskilpailusta Insinööritoimisto Hevacplan Oy:n tarjouksen, koska yritys ei ollut täyttänyt soveltuvuus selvityslomaketta referenssien osalta eikä näin ollen täyttänyt pyydettyjä soveltuvuusehtoja.



B

Lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden LVIJA-suunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien 11 konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Insinööritoimisto Linera Oy
Hevac-konsultit Oy
Ramboll Talotekniikka Oy
Wise Group Finland Oy
Projectus Team Lämpöteknillinen Insinööritoimisto Oy
Insinööritoimisto Äyräväinen Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Optiplan Oy
Pöyry Finland Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.

C

Lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.



Esittelijä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää LVIJA-suunnittelua ja muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin palvelurakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Julkiset hankinnat sähköisessä ilmoituskanavassa julkaistiin 3.2.2012 hankintailmoitus ”LVIJA-suunnittelun puitesopimus 2012 - 2014”. Tarjouskilpailulla valitaan konsulttitoimistot julkisten palvelurakennusten LVIJA-suunnittelutehtäviin sekä erilaisten selvitysten laatimiseen. Puitesopimuksella tilattavien tehtävien koko voi vaihdella pienistä EU-kynnysarvon ylittäviin hankkeisiin. LVIJA-suunnittelupalvelujen puitesopimuksilla tilattavien tehtävien yhteenlaskettu kattohinta voi tarjouspyynnön mukaan olla enintään yhteensä arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Hankinnassa on noudatettu EU-menettelyä, koska puitesopimusten kokonaishinta ylittää EU-hankinnan kynnyksarvon. Hankinta on tehty avointa menettelyä noudattaen.

Puitesopimukset tehdään käydyn tarjouskilpailun perusteella. Puitesopimukset ovat voimassa 30.5.2014 asti tai kunnes yhteenlaskettu kattohinta on saavutettu.

Tarjouspyyntöasiakirjat toimitettiin halukkaille tarjoajille sähköisesti Buildercom Oy:n projektipankin kautta. Tarjouspyyntöaineisto sijaitsi projektipankissa, josta kukin tarjoaja pystyi sen lataamaan itselleen.

Linkin tarjouspyyntöaineistoon pyysi saada viisitoista (15) yritystä. Määräaikaan mennessä, 19.3.2012 klo 13.00, tarjouksen jätti kaksitoista (12) yritystä.

1. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusehtoina tarjoajan oli täytettävä seuraavat vaatimukset:

Tarjoaja on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja työnantajarekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Tarjoajalla on elinkeinon harjoittamisoikeus sekä tarjoaja on merkitty kaupparekisteriin tai vastaavaan rekisteriin ulkomailta sekä tarjoaja ei ole liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/ 1985) mukainen liiketoimintakieltoon määrätty elinkeinonharjoittaja tai yritys, jonka yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muu siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö on määrätty liiketoimintakieltoon.



Tarjoaja on huolehtinut verojen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista veroista.

Tarjoaja on huolehtinut eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista eläkevakuutusmaksuista.

Tarjoaja noudattaa työhön sovellettavaa työehtosopimusta tai keskeisiä työehtoja, jotka ovat voimassa tilaajan kotimaassa.

Tarjoajalla tulee olla voimassa konsulttivastuuvakuutus.

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä, tietokoneavusteista suunnitteluohjelmaa, ääni- ja painehäviölaskentaohjelmat sekä normaalit toimisto-ohjelmat (tekstinkäsittely ja taulukkolaskenta) sekä valmiutta käyttää projektipankkia.

Yhdeltä tarjotulta vastuulliselta pääsuunnittelijalta edellytetään riittävää määrää kokemusta toimialan suunnittelusta (vähintään 5 vuotta). Lisäksi edellytetään, että henkilö on suorassa työsuhteessa tarjoajan yritykseen.

Referenssit - edellytetään julkisiin tilakeskuksen toimialaan kuuluviin palvelurakennuksiin toteutettuja tai suunnitteluvaiheessa olevia LVIJA-järjestelmien hankesuunnittelu-, peruskorjaus- tai uudisrakennuskohteita vähintään kolme kappaletta viimeisen kolmen vuoden ajalta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen tarkistuksen yhteydessä todettiin, että Insinööritoimisto Hevacplan Oy ei ollut täyttänyt soveltuvuus selvityslomaketta referenssien osalta, joten yritys ei täyttänyt kaikkia pyydettyjä soveltuvuusehtoja, jonka vuoksi se tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 9 - 15 sopimuskumppanin kanssa.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet, soveltuvuusehdot täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein. Laatuarviointitekijöiksi tarjouspyynnössä ilmoitettiin yritys 40 %, projektinjohto 40 % ja muu henkilöstö 20 %. Arviointiryhmä, joka koostui tilakeskuksen edustajista, antoi jokaiselle ehdokkaalle em. kriteerialueista tarjouksen perusteella



pistemäärän asteikolla 1 - 10, jonka jälkeen laatusistemäärät laskettiin painotuksin yhteen.

Arviointikriteerit ja laatuarviointi ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Laadunarvioinnin jälkeen suoritettiin hintakuorien avaus.

2. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjoushinnat on vertailtu siten, että laskennallisena työmäärälukuna on käytetty yksikköä 100, joka jakautuu pyydettyjen tarjoushintojen osalta seuraavasti: hintaluokka 02 kymmenen yksikköä, hintaluokka 03 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 04 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 05 kaksikymmentä yksikköä ja hintaluokka 06 kymmenen yksikköä.

Laatutekijöiden (= laatusisteet) ja tarjoushinnan (= tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 50/50 %.

Laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Tässä nk. standardointimenetelmässä laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivulla.

Standardointimenetelmä lyhyesti:

Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (50/50) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta tarjouksesta (x) vähennetään tarjouskilpailun keskiarvo (μ), ja tämä erotus jaetaan tarjousten hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = - (tarjous € - tarjousten keskiarvo €) / (tarjousten hajonta €). Tarjouksen laatusisteet = (laatusisteet - laatusisteiden keskiarvo) / (laatusisteiden hajonta).
Lainaus: www.atl.fi.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisesti korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

Tarjouspyynnön mukaan jokaisesta yksittäisestä toimeksiannosta tehdään erillinen hankekohtainen tilaus tai sopimus. Alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa tilakeskuksella on oikeus tehdä tilaus tai sopimus minkä tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa. Yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa neuvottelut käynnistetään kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioonottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään



edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi LVIJA-suunnittelupalvelujen 2012 - 2014 puitesopimukseen tulisi valita kaikki yksitoista (11) soveltuvuusehdot täyttävää konsulttitoimistoa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ovat seuraavilla 11 konsulttitoimistolla:

Amhold AS
Insinööritoimisto Linera Oy
Hevac-konsultit Oy
Ramboll Talotekniikka Oy
Wise Group Finland Oy
Projectus Team Lämpöteknilinen Insinööritoimisto Oy
Insinööritoimisto Äyräväinen Oy
Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
RE-Suunnittelu Oy - RE-Engineering LTD
Optiplan Oy
Pöyry Finland Oy

Hinta - laatuarviointi on liitteenä nro 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit LVIJA-suunnittelu
- 2 Laatuarviointi LVIJA-suunnittelu
- 3 Hintalaatuarviointi LVIJA-suunnittelu

Otteet

Ote
Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3



19.04.2012

Tila/4

Tilakeskus

Liite 1
Liite 2
Liite 3



§ 227

**Riistavuoren vanhustenkeskuksen ravintolan ja keittiön
laajennuksen urakoitsijoiden valinta**

HEL 2012-005796 T 02 08 03 00

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen MJY Saneeraus Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 814 370 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Pakilan Putki Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 108 700 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen ilmanvaihto- ja automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 95 950 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen TTN Sähköpalvelu Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 59 000 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti oikeuttaa käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana 228 280 euroa.

F

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat urakkasopimukset ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi



Liitteet

1 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (C)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (D)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen MJY Saneeraus Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 814 370 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Pakilan Putki Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 108 700 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen ilmanvaihto- ja automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 95 950 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen TTN Sähköpalvelu Oy:n tarjouksen Riistavuoren ravintolan ja keittiön laajennuksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 59 000 euron kokonaishintaan.



19.04.2012

E

Lautakunta päättäneen oikeuttaa käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana 228 280 euroa.

F

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat urakkasopimukset ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Tiivistelmä

Riistavuoren vanhustenkeskuksen ravintolaa laajennetaan nykyisen terassin alueelle. Keittiön laajennus tapahtuu muuttamalla nykyisin vajaakäytöllä olevan tupakeittiön tilat keittiön käyttöön.

Päätöshistoria on liitteenä.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 530 000 euroa helmikuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyyn hankesuunnitelman tarjoushintaindeksillä korjatun enimmäishinnan 0,3 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisena hankintana käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset on pyydetty

15 rakennusurakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 8,
8 putkiurakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 4,
10 ilmanvaihtourakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 4, sekä
9 sähköurakoitsijalta, joista oli ilmoittautuneita 9.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

Tilakeskus on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 15 urakoitsijalle, joista 2 jätti tarjouksen määräaikaan 30.3.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 814 370 - 1 037 000 euroa.



Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 8 urakoitsijalle, joista 1 jätti tarjouksen määräaikaan 30.3.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton hinta on 108 700 euroa.

Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 10 urakoitsijalle, joista 2 jätti tarjouksen määräaikaan 30.3.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 95 950 - 112 000 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyynnöt lähetettiin 9 urakoitsijalle, joista 1 jätti tarjouksen määräaikaan 30.3.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton hinta on 59 000 euroa.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa toukokuussa 2012 ja valmistuu joulukuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (C)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,



19.04.2012

Tila/5

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (D)

Tilakeskus

kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 228

Mäkelänrinteen lukion vesikaton uusimisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-005754 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 P2, Mäkelänkatu 47

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 2.4.2012 päivätyn Mäkelänrinteen lukion vesikaton uusimisen teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000,00 euroa kesäkuun 2012 hintatasossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olli Kuusela, konsultti, puhelin: 040 7794022
olli.kuusela(a)hel.fi

Liitteet

1 Mäkelänrinteen vesikaton uusiminen Hankesuunnitelma

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneenä hyväksyä 2.4.2012 päivätyn Mäkelänrinteen lukion vesikaton uusimisen teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000,00 euroa kesäkuun 2012 hintatasossa.

Tiivistelmä

Mäkelänrinteen lukio on urheilulukio, jossa voi opiskella yleissivistävällä linjalla, urheilulinjalla tai suorittaa ylioppilastutkinnon ohella merkonomitutkinnon. Opiskelijoita lukiossa on noin 850.

Vesikate on alkuperäinen. 27.9.2010 tutkimuslaskutuksen mukaan vesikatto vuotaa useasta kohdasta. Myös yleinen kunto on heikko, joten vesikaton uusiminen on tarpeellinen. Kosteusvaurioriskin vähentämiseksi vesikatto kannattaa uusia mahdollisimman nopeasti.



Rakennuksen rivipeltikate uusitaan kokonaisuudessaan koskien myös katoksia ja lippoja. Ruodelauta uusitaan ja aluskate asennetaan. Myös kattoturvatuotteet uusitaan nykyisten ohjeiden mukaisiksi. IV-konehuoneiden osalta ei tehdä korjaustoimenpiteitä, koska konehuoneet ovat melko uusia. Rännit ja syöksyt uusitaan ja niihin asennetaan tarpeellisessa laajuudessa lämmitys. Yläpohjaa lisäeristetään mahdollisuuksien mukaan. Betoniräystäeseen tehdään tarvittavat paikkakorjaukset rakennustyön yhteydessä. Työ tehdään laadun varmistamiseksi sääsuojassa.

Hankkeen on tarkoitus olla valmis marraskuun 2012 loppuun mennessä. Rakennustyöt sovitetaan käyttäjien toimintojen kanssa.

Esittelijä

Kustannukset

Tilakeskuksen laskema arvonlisäveroton kustannusarvio rakennustöiden osalta on 812 000,00 euroa kesäkuun 2012 hintatasossa (alv. 0 %). Kokonaiskustannukset kustannusarvion mukaisesti 970 000,00 euroa (alv. 0 %)

Vuokravaikutus

Korjaus on tekninen peruskorjaus; ei vuokravaikutusta.

Väistöilat

Ei tarvita; koulu on normaalisti käytössä. Koulun käyttöä häiritsevät työvaiheet toteutetaan koulun loma-aikana.

Tarjouspyyntömenettely

Rakennusurakka kilpailutetaan julkisissa hankinnoissa avoimena menettelynä. Valitaan tarjoushinnaltaan halvin.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa 6/2012 ja valmistuu 11/2012.

Rahoitus

Hanke on vuosien 2012-2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuonna 2012 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Olli Kuusela, konsultti, puhelin: 040 7794022



19.04.2012

Tila/6

olli.kuusela(a)hel.fi

Liitteet

1 Mäkelänrinteen vesikaton uusiminen Hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Tilakeskus

Otteen liitteet



§ 229

Herttoniemen sairaalan piha-alueen kunnostaminen viihtyisäksi ja toiminnalliseksi; hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-004069 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta J4 R4, Kettutie 8

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Herttoniemen sairaalan viihtyisän ja toiminnallisen pihan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 750 000,00 euroa helmikuun 2012 hintatasossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Rahikka, käyttöpäällikkö, puhelin: 310 55900
eero.rahikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio
- 2 Pihasuunnitelma-hanke
- 3 Herto-piha-hankeslu-190312

Otteet

Ote

Tilakeskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä Herttoniemen sairaalan viihtyisän ja toiminnallisen pihan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 750 000,00 euroa helmikuun 2012 hintatasossa.

Tiivistelmä

Herttoniemen sairaalan päärakennuksen vanhempi osa on valmistunut vuonna 1972 ja sen laajennusosa vuonna 1984.

Sairaalan vastapäisessä matalammassa vuonna 1971 valmistuneessa rakennuksessa sijaitsevat sosiaalikeskus, kirjasto ja nuorisotalo.

Samalla tontilla on myös vuonna 1989 valmistunut terveysasemarakennus.



Tontin istutukset ja pihajärjestelyt ovat pääosin alkuperäisiä sairaalan sisäpihan osittaista kunnostusta sekä joitakin yksittäisiä pieniä muutostöitä lukuun ottamatta. Tontti on maastonmuodoiltaan mäkinen ja tontin sisäiset tasoerot ovat suuria.

Nykyisellään sairaalaan johtavat kävelytiet ja piha-alue ovat ankeita, hoitamattomia ja virikkeettömiä eivätkä juuri tarjoa mahdollisuutta potilaiden ulkoiluun ja turvalliseen liikkumiseen.

Hankkeen hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen johdolla.

Esittelijä

Hanketta on valmisteltu yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa.

Rahoitus

Hanke on vuoden 2011 lähiörahamanke terveystalostolle, joka on siirretty tilakeskukselle vuoden 2012 lähiörahaksi kokonaishintaan 750 000,00 euroa. Hankenumero on 2082921.

Kyseessä on lähiörahamanke, joten hankkeella ei ole vuokraikutusta.

Aikataulu

Työt aloitetaan toukokuussa 2012 ja työ on valmis lokakuussa 2012.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Rahikka, käyttöpäällikkö, puhelin: 310 55900
eero.rahikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio
- 2 Pihasuunnitelma-hanke
- 3 Herto-piha-hankeslu-190312

Otteet

Ote
Tilakeskus

Otteen liitteet



§ 230

Päiväkoti Linnunlaulun kolmannen kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-005781 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 T4, Eläintarhantie 18

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 23.3.2012 päivätyn päiväkotiki Linnunlaulun kolmannen kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 592 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 964 550 euroa kustannustasossa helmikuu 2012, ehdolla, että sosiaalivirasto puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Linnunlaulu hankesuunnitelma ja liitteet

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 23.3.2012 päivätyn päiväkotiki Linnunlaulun kolmannen kerroksen tilamuutosten hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 592 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 964 550 euroa kustannustasossa helmikuu 2012, ehdolla, että sosiaalivirasto puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.



- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Rakennus on valmistunut 1906. Rakennuksessa on kolme kerrosta sekä ullakotasolla kaksi asuinhuoneistoa. Rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä 1980-luvun alussa ja 2000-luvun alussa sekä kosteusvaurioihin liittyviä korjaustöitä 2000-luvulla.

Viimeisin, ensimmäisen ja toisen kerroksen kosteusvauriokorjauksia ja tilamuutoksia sekä leikkipihan perusparannusta koskenut rakennustyö valmistui tänä syksynä.

Päivähoitoyksikköön Alppimaja - Arla - Linnunlaulu kuuluva päiväkotikiinteistö Linnunlaulu (84 tilapaikkaa) toimii nykyisin rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa. Päivähoitopaikkojen tarpeen yhä kasvaessa esitetään, että kiinteistön kolmas kerros (noin 42 uutta tilapaikkaa) korjataan myös päiväkodin käyttöön soveltuvaksi.

Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston yhteistyönä. Hankesuunnitelmavaiheen arkkitehtikonsulttina on ollut Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Sosiaaliviraston sosiaalijohtaja käsittelee hankesuunnitelmaa viikolla 17.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Lasten päivähoidon palveluverkon näkökulmasta hankkeen perusteena on saada lisää päivähoitopaikkoja kantakaupungin alueelle sekä saada suurempi päivähoitoyksikkö peruskorjattuun päiväkotikiinteistöön Linnunlauluun.

Yleistä hankkeesta

Kolmannen kerroksen tilojen muuttaminen päiväkotikäyttöön edellyttää uusien lasten wc-suihkutilojen rakentamista sekä poistumisjärjestelyjen parantamista uusien väliovien avulla. Henkilökunnan työ- ja neuvottelutilat on suunniteltu sijoitettavan kolmanteen kerrokseen, jolloin myös ensimmäisestä kerroksesta saadaan lisätilaa lapsiryhmille.

Kohteen nykyistä ilmanvaihtojärjestelmää on 1. - 2. kerroksen osalta uusittu viimeisen peruskorjaustyön yhteydessä 2011. Nyt pääasiallisena muutosalueena olevan 3. kerroksen ilmanvaihtojärjestelmää on muutettu vuonna 2001. Ilmanvaihtojärjestelmä on tehty tuolloin tiloissa toiminutta



koulutuskäyttöä varten, ja se ei kaikilta osin vastaa päivähoitotilojen vaatimuksia. Ilmanvaihtoon tehdään tilamuutoksista aiheutuvat sekä muut LVI-suunnitelmien mukaiset muutokset.

Lapsimäärän kasvu aiheuttaa toisen kerroksen keittiön toiminnalle lisätilatarvetta. Uutta keittiön säilytystilaa saadaan laajentamalla keittiön käytössä olevaa tilaa viereisen lasten ryhmätilan puolelle, joka säilyy muutoksesta huolimatta toiminnallisesti riittävän suurena. Keittiön muutos toteutetaan siten, ettei viimeisen perusparannustyön yhteydessä tehtyjä keittiön pintamateriaaleja ja laiteasennuksia tarvitse muuttaa.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat 964 550 euroa alv 0 %. Kustannukset ovat hintatasossa helmikuu 2012.

Päiväkoti Linnunlaulu on sosiaalivirastolle vuokrakohte, jonka kiinteistöviraston tilakeskus peruskorjaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) kolmannen kerroksen muutostöiden hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra	16	euroa/ht ^m ²/kk
ylläpitovuokra	3,5	euroa/ht ^m ²/kk
yhteensä	19,5	euroa/ht ^m ²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 592 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Siten kolmannen kerroksen kuukausivuokra on 11 544 euroa ja vuosivuokra noin 138 528 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tilakeskuksen investointiohjelmassa vuotena 2012 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2012 ja hanke valmistuu 12/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuttamistehtävät tilataan HKR-Rakennuttajalta. Kiinteistön ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kalevi Hinkkanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi



19.04.2012

Tila/8

Liitteet

1 Linnunlaulu hankesuunnitelma ja liitteet

Otteet

Ote

Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja

Otteen liitteet



§ 231

Kaupunkipientalojen hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen Kalasataman Sörnäistenniemestä (tontit 10590/4-8)

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 1 olevan Kalasataman Sörnäistenniemen kaupunkipientalo- eli Town House -tonttien hakuohjeen sekä oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkennuksia.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston järjestämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tonttien nrot 4 - 8 haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen hakuohjeen mukaisesti.

Edelleen lautakunta päätti, että varauksensaajien tulee noudattaa hakuohjetta, liitteenä nro 5 olevaa ohjetta kaupungin tonteille rakentamisesta sekä liitteenä nro 6 olevaa energiaehtoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Kaupunkipientalotonttien hakuohje
- 2 Asemakaavaote
- 3 Luettelo tonteista
- 4 Ohje rakentamisesta kaupungin tonteille
- 5 Energiaehdot

Otteet

Ote
Arviointiryhmä
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen hyväksyä liitteenä nro 1 olevan Kalasataman Sörnäistenniemen kaupunkipientalo- eli Town House -tonttien hakuohjeen sekä oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkennuksia.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston järjestämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tonttien nrot 4 - 8 haun omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen hakuohjeen mukaisesti.

Edelleen lautakunta päättäneen, että varauksensaajien tulee noudattaa hakuohjetta, liitteenä nro 5 olevaa ohjetta kaupungin tonteille rakentamisesta sekä liitteenä nro 6 olevaa energiaehtoa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Kalasataman Sörnäistenniemestä julistetaan haettavaksi vuokralle viisi kaupunkipientalo- eli Town House -tonttia omatoimista ryhmärakennuttamista varten.

Tonttien koot vaihtelevat välillä 117 - 126 neliometriä ja tonttien rakennusoikeudet ovat 175 kerrosneliötä sekä talot ja asunnot kolmikerroksisia. Samalla alueella Stuuvarin korttelista nro 10582 on jo vuokrattu pitkäaikaisesti kuusi kaupunkipientalotonttia samantyyppistä hanketta varten. Valmiita kaupunkipientalokohteita on mm. Espoon Säterinmetsässä ja Malminkartanon Vuorenjuuressa.

Tontteja voi hakea vain etukäteen koottuina luonnollisten henkilöiden tai perheiden muodostamina ryhminä. Ryhmien tulee esittää luonnospirustukset ja hankesuunnitelma. Samaan talouteen kuuluvat voivat osallistua vain yhteen hakijaryhmään. Hakuaika päättyy 31.8.2012. Hakemuksien järjestys arvioidaan ensin luonnospirustusten laadun perusteella. Tämän jälkeen tarkistetaan hanke- ja rahoitussuunnitelmat. Kiinteistölautakunta päättää voittajasta ja varasijoilla olevista lokamarraskuussa 2012.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata korttelin nro 10590 tontinluovutus- tai tarjouskilpailua varten. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan päättämään kilpailun ohjelmasta, järjestämään kilpailun sekä valitsemaan voittajan.

Edelleen kaupunginhallitus päätti, että tontteja luovutettaessa tulee edellyttää energiatehokkuusluokan A mukaista rakentamista.

Tontinluovutuskilpailun ohjelmassa otettiin kantaa myös kaupunkipientalotontteihin



Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 hyväksyä korttelin nro 10590 tontinluovutuskilpailun ohjelman. Kilpailu pidetään kerrostalotonteista nrot 1, 2 ja 3 sekä yhteispihatontin (AH) nro 9 alapuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kilpailuohjelmassa todettiin, että kaupunkipientalotonteista 10590/4 - 8 järjestetään erillinen haku omatoimisille rakennuttajaryhmille.

Tontinluovutuskilpailun ohjelman mukaan kilpailun voittaja eli rakennuttaja vastaa yhteispihatontille toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä myös kaupunkipientalotonttien 10590/4–8 autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelusta ja perustusten rakentamisesta eli paalutuksesta, salaojista, pohjalaatasta, tonttien rajoille tulevista palomuuureista, kunnallistekniikan tonttiliittymistä sekä yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta.

Hakuohje

Kaupunkipientalotonttien hakuohje on liitteenä nro 1. Tonttien haussa ja varauksensaajien valinnassa on tarkoitus toimia tämän ohjeen mukaan, joten lautakunnan tulisi hyväksyä ohje sekä oikeuttaa tonttiosasto järjestämään haku sekä luonnospiirustuksiin ja hanke- ja rahoitussuunnitelmiin perustuva arviointimenettely. Tonttiosaston osastopäällikkö on syytä oikeuttaa tekemään ohjeeseen vähäisiä tarkennuksia.

Muut liitteet

Liitteenä nro 2 on sijaintikartta ja liitteenä nro 3 on asemakaavanote. Liitteenä nro 4 on tonttiluettelo, josta selviävät tonttien numerot, osoitteet, pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä esitettävät vuokrat ja alkuvuosivuokra-alennus 31.12.2017 asti. Liitteessä nro 5 ovat yleiset ohjeet kaupungin tonteille rakentamisesta sekä liitteessä nro 6 ehdot A-energialuokasta.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10590/4-8 ovat enintään kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A-1 III). Kullekin tontille on merkitty rakennusoikeutta 175 k-m². Tonttien 10590/4 ja 8 pinta-alat ovat 126 m². Tonttien 10590/5-7 pinta-alat ovat 117 m². Tonteille voi rakentaa yhden asunnon.

Asemakaava edellyttää, että rakennusten tulee olla tasakattoisia ja katoille tulee rakentaa terassi. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä. Kaikkien asuntojen ulko-oven on avauduttava kadulle. Rakennuksen tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja



ilmeiltään erottua naapureistaan. Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää AH-korttelialueen eli yhteispuhan puolelta.

Asemakaava sallii rakentamisen kolmeen kerrokseen, mikä antaa runsaasti mahdollisuuksia erilaisiin pohjaratkaisuihin. Julkisivujen toivotaan olevan yksilöllisiä ja vaihtelevia.

Autopaikkanormi on 2 autopaikkaa/asunto.

Tonttien hakeminen

Tonttien hakijoina voivat olla vain luonnollisten henkilöiden ja perheiden muodostamat ryhmät, eivät siis esim. rakennusliikkeet, rakennuttajakonsultit, osakeyhtiöt tai muut yritykset. Ryhmien jäsenille ei aseteta mitään ennakkoehtoja asuinpaikasta, tuloista, lapsista jne., kuten ei asetettu Malminkartanossa ja Ormuspellossakaan.

Korttelissa nro 10590 vireillä olevan tontinluovutuskilpailun ehdotukset arvioiva ryhmä (lisättyä pientaloasiamiehellä) arvioi myös tämän kilpailun ehdotukset.

Arviointiryhmä arvioi luonnospiirustukset ja hankesuunnitelmat sekä valmistelee kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tonttien rakennuttajaryhmän ja varasijoille asetettavien valitsemiseksi. Lautakunta päättää valinnoista loka-marraskuussa 2012.

Maanvuokra

Asiassa on tarkoitus myöhemmin esittää, että tonttien vuokrat määräytyvät seuraavien periaatteiden mukaan. Vuokrat perustuvat rakennusoikeuden yksikköhintaan 44 euroa/k-m² (ind. 100), mikä vastaa tällä hetkellä (ind. 1850) rakennusoikeuden laskennallista arvoa 814 euroa /k-m². Tontin rakennusoikeuden ollessa 175 k-m² vuosivuokra olisi nyt 5 698 euroa (100 %). Tällöin asuntoneliötä kohden maanvuokra olisi kuukaudessa noin 3,26 euroa/as-m²/kk (100 %). Alkuvuosialennuksen johdosta vuosivuokrista peritään 80 % 31.12.2017 saakka, eli vuokra olisi nyt 4 558 euroa ja vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Osto-optio

Stuvarin korttelin nro 10582 kaupunkientalotonttien nrot 4 – 9 vuokrasopimukseen on sisällytetty vastaavantyyppinen osto-optio. Samoin Sato-Rakennuttajat Oy:lle myydään korttelista nro 10585 ns. yhdistetyt kaupunkientalotontit. Tämän vuoksi asiassa esitetään yhdenvertaisuuden vuoksi osto-option sisällyttämistä myös tonttien 10590/4 - 8 vuokrasopimukseen.



Myöhemmin laadittavan esityksen mukaan tontit vuokrataan osto-optiolla seuraavin ehdoin:

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ensimmäisen viiden vuoden aikana kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 76 euroa/k-m². Tämä vastaa nykyarvon (2/2012, ind. 1850) mukaista yksikköhintaa 1 406 euroa/k-m². Kauppahinta olisi nyt noin 250 000 euroa (76 x 18,50 x 175 = 246 050).

Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman Sörnäistenniemen alueelta kaupunkipientalotonteilta perittävää hintaa. Saman korttelin kerrostalotontista (AK) 10590/3 on aikaisemmin esitetty perittäväksi asuinrakennusoikeuden vastaavaa kauppahintaa 1 400 euroa/k-m². Mainittu tontti sijaitsee kuitenkin paremmalla paikalla välittömästi meren rannalla ja on sääntelemätön.

Vaikka yleensä pientalotonttien hinta on korkeampi kuin kerrostalotonteilla, esitetään nyt tonteille samaa hintaa, koska kaupunkipientalotontit 4 – 8 ovat lähtökohtaisesti 10 vuoden ajan hintasääntelyn alaisia, ellei osto-optiota hyödynnetä rakennusten käyttöönoton jälkeen ja niiden ei voida katsoa olevan verrattavissa perinteiseen omakotiasumiseen. Tontit ovat erittäin ahtaita ja osa tiivistä kerrostalomaista korttelikokonaisuutta. Asuntojen koko on kaupunkipientalotonteilla miltei kaksikertainen kuin keskimäärin kerrostalotonteilla.

Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tämän jälkeen seuraavan viiden vuoden aikana kauppahinta sovitaan erikseen sopijapuolten välillä vastaamaan tontin sen hetkistä käypää arvoa kuitenkin siten, että kauppahinta on joka tapauksessa vähintään edellä mainittu yksikköhinta tarkistettuna viiden vuoden määräajan päättyessä julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun kymmenen vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.



19.04.2012

Hakuaika

Tonttien hakuaika alkaa sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt esityksen. Hakemukset liitteineen on palautettava viimeistään perjantaina 31.8.2012 klo 15.00 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston toimistoon. Pitkähkö hakuaika lienee tarpeen ryhmien muodostamiseksi ja luonnospiirustusten ja hankesuunnitelman laatimiseksi.

Seuraava kohde on Alppikylä

Kaupunkipientaloja on kaavoitettu myös muille alueille. Alppikylästä on varattu useita kymmeniä tontteja sekä yhden asunnon että useamman asunnon omatoimiseen rakennuttamiseen. Tonttien haku on valmisteilla ja tuodaan lautakunnan päätettäväksi huhti-toukokuussa 2012. Alppikylässä on ajateltu jatkuvaa hakua, jossa varauksia tehtäisiin sitä mukaan kuin hakijoita ilmenee. Myöhemmin kaupunkipientalotontteja tulee hakuun myös muualta, kuten Kontulasta ja Honkasuolta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkipientalotonttien hakuohje
- 2 Asemakaavaote
- 3 Luettelo tonteista
- 4 Ohje rakentamisesta kaupungin tonteille
- 5 Energiaehdot

Otteet

Ote
Arviointiryhmä
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 201

Pöydälle 04.04.2012



19.04.2012

HEL 2012-005027 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Arcturuksenkatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Riku Koponen, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800
riku.koponen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 232

Lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikan tavoitteista

Pöydälle 19.04.2012

HEL 2011-009764 T 11 00 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle ympäristöpolitiikan tavoitteista seuraavan lausunnon:

Yleistä

Ympäristöpolitiikan tarkistaminen ja uusien tavoitteiden määrittäminen on tärkeää ja ajankohtaista. Vuonna 1999 kaupunginvaltuuston ensimmäisen kerran hyväksymän ympäristöpolitiikan tavoitteita tarkistettiin viimeksi vuonna 2005.

Uuden ympäristöpolitiikan tavoitteet poikkeavat paljon vanhoista, jotka olivat laajoja poliittisia linjauksia. Nyt ehdotetut tavoitteet ovat osaltaan hyvinkin yksityiskohtaisia ja vastaavat erilaisten ympäristöön liittyvien ohjelmien toimenpiteitä. Tavoitteiden aiheuttamia kustannuksia ei ole pystytty määrittelemään riittävän tarkasti. Liian haasteellisista ja paljon kustannuksia aiheuttavista tavoitteista tulee helposti toiveita, jotka eivät koskaan toteudu.

Tavoitteisiin liittyvän taustamuistion mukaan suuri osa esitetyistä tavoitteista on jo päätetty erilaisissa ympäristöohjelmissa ja muissa kaupungin tekemissä päätöksissä. Voidaankin harkita, onko kaupungin syytä esittää ympäristöpoliittisissa linjauksissa omien jo päätettyjen ohjelmien toimenpiteitä tavoitteiksi. Tavoitteenahan voisi olla tällöin, että noudatetaan jo tehtyjä päätöksiä ja ohjelmia. Samojen asioiden päätttäminen useaan kertaan vie uskottavuutta ympäristönsuojelulta, ja useiden eri ohjelmien ja nyt vielä samoja asioita sisältävän ympäristöpolitiikan seuranta on turhauttavaa.



Osa tavoitteista on sellaisia, että niiden toteutuminen on erittäin epävarmaa, esimerkiksi melulle altistumisen vähentyminen kahdeksassa vuodessa, ja osa taas on sellaisia, jotka toteutuvat joka tapauksessa kuten maaperän puhdistamiseen liittyvä tavoite.

Ympäristöpolitiikalla tulisi luoda laajemmat linjaukset kaupungin toiminnan avuksi, ja virastojen ja laitosten määrittää tarvittavat ympäristöpolitiikan tavoitteiden mukaiset toimenpiteet toimintaansa varten. Samalla organisaation olisi mahdollista selvittää tavoitteista aiheutuvat kustannukset ja määrärahatarpeet.

Ympäristöpolitiikan tavoitteet on jaettu pitkään ja keskipitkään aikaväliin. Pitkällä aikavälillä tarkoitetaan ajanjaksoa nykyhetkestä vuoteen 2050. Nämä tavoitteet eivät saisi olla liian yksityiskohtaisia vaan kohtuullisen yleisiä, koska vajaassa neljäskymmenessä vuodessa koko ympäristönsuojelu ja siihen liittyvät mittauskeinot ym. muuttuvat varmasti.

Kaupungin ympäristöpolitiikkaa tehdään asukkaita varten. Sen vuoksi kaikkien tavoitteiden tulisi olla sellaisia, että asukkaat voivat ne ymmärtää olematta ympäristönsuojelun asiantuntijoita. Myös asukkaiden ja yritysten osallistuminen useisiin toimenpiteiden toteuttamisiin on tavoitteiden toteutumisen kannalta merkittävää ja myös erittäin vaativaa. Tulisikin selvittää, mitä kyseisiltä tahoilta vaaditaan ja kuinka ne saadaan motivoitua sitoutumaan toimenpiteisiin. Erilaisten ihmisten motivointi vaatii suunnitelmallista tiedottamista ja kouluttamista, ja niitä varten on myös varattava määrärahoja.

Ilmastonsuojelu

Ilmastonsuojelun merkitys on pitkällä aikavälillä erittäin suuri. Kaikki virastot ja laitokset joutuvat miettimään talousarvionsa puitteissa toimintansa vaikutuksia ilmastoon ja sopeutumista ilmastonmuutokseen.

Ilmastonsuojelun tavoitteet perustuvat jo tehtyihin päätöksiin tai lainsäädäntöön.

Ilmansuojelu

Ilmansuojelun pitkän aikavälin tavoitteena on, etteivät liikenteen pakokaasut heikennä ilmanlaatua ja hengitettävien hiukkasten määrä on puolittunut nykyisestä sallitusta tasosta ollen alle 18 kpl/v. Kyseinen tavoite on liian tarkka ottaen huomioon neljäskymmenen vuoden aikavälin.

Ilmansuojelun tavoitteiden toteutuminen riippuu merkittävästi liikenteestä. Julkisen liikenteen houkuttelevuuden lisääminen on



tärkeää tavoitteiden saavuttamiseksi mutta sen kustannusvaikutusten vuoksi ei ainakaan lähiaikoina toteutettavissa. Toisaalta kaupungilla ei ole myöskään keinoja yksityisautoilun merkittävään vähentämiseen, mitä tavoitteen toteutuminen esitetyssä aikataulussa taustamuistion mukaan vaatii.

Tavoite, jonka mukaan ilman laadun raja-arvoja ei ylitetä vuoden 2015 jälkeen, ei taustamuistion tietojen perusteella voi toteutua vilkkaasti liikennöidyillä kaduilla eikä myöskään kaukokulkeutumisen huippujen vuoksi.

Maankäyttöön liittyvänä ilmansuojelun tavoitteena olisi voinut olla yksityisen ja julkisen palveluverkon sekä toimitilojen keskittäminen raideverkoston läheisyyteen tai aluekeskuksiin.

Ympäristömelu

Ympäristömelun keskipitkän aikavälin tavoitteiden toteutuminen on erityisen vaativaa. Kahdeksassa vuodessa on erittäin vaikeaa vähentää 20 prosenttia melulle altistuvista asukkaista vanhoilla asuinalueilla. Useat esitetyt toimenpiteet ovat sellaisia, että kaupunki ei voi vaikuttaa niiden toteutumiseen. Esimerkiksi valtio rahoittaa melusteitä vilkkaasti liikennöityjen väylien varsille omien aikataulujensa mukaan, eikä liikennemäärien vähentämiseenkaan kaupungilla ole suoria keinoja.

On myös huomattava, että tavoitteiden tulee olla sellaisia, että ympäristönsuojelullisesti tärkeä täydennysrakentaminen on mahdollista.

Vesiensuojelu

Vesiensuojelun tavoitteet ovat pääosin Itämeri-haasteen hyväksytyjä toimenpiteitä, joita on konkretisoitu ympäristöpolitiikan tavoitteiksi.

Luonnon- ja maaperänsuojelu

Luonnonsuojelun tavoitteet eivät saa olla ristiriitaisia täydennysrakentamisen tavoitteiden kanssa. Jotta ilmasto, ilmansuojelua ja melua koskevat ympäristöpolitiikan tavoitteet voidaan pyrkiä toteuttamaan, tulee rakentamista tiivistää asukkaiden liikkumistarpeen vähentämiseksi ja energiatehokkuuden lisäämisen vuoksi. Täydennysrakentamisen avulla voidaan myös vähentää paineita viheralueille rakentamiselle.

Tavoitteena on esitetty myös viheralueille rakentamisen kompensointia jossain läheisessä kohteessa. Kyseisen tavoitteen kustannuksia ei ole voitu määrittää, koska menettelyä ei ole vielä tarkemmin suunniteltu. Kyseinen tavoite on siten vielä liian suunnittelematon ja sen kustannus- ja maankäytölliset vaikutukset saattavat olla arvaamattomia.



Viheralueiden riittävyys tuleekin varmistaa jo kaavoituksessa ja muussa tapauksessa rahoittaa kyseiset toimenpiteet erillisillä määrärahoilla.

Luonnonsuojelun tavoitteet eivät myöskään saa haitata Östersundomin tiiviin raideliikenteeseen tukeutuvan asuinalueen rakentamista. Alueelle energiatehokkaasti rakennettava kaupunki on ympäristönsuojelullisesti ja taloudellisesti erittäin merkittävä hanke Suomessa.

Pitkän aikavälin tavoitteena on, että pilaantunut maaperä on käsitelty siten, ettei siitä ole haittaa terveydelle tai ympäristölle. Tavoite on sikäli helppo saavuttaa, ettei Helsingissä ole tiedossa sellaisia kunnostuskohteita, joista aiheutuisi nykyisellään terveys- tai ympäristöhaittoja, ja maaperä kunnostetaan nykyisinkin aina rakentamisen yhteydessä. Tällainen itsestään toteutuva tavoite tulisi poistaa.

Hankinnat, jätteet ja materiaalitehokkuus

Tavoitteet kaupunkiorganisaation tuottaman yhdyskuntajätteen määrän vähentämiseksi ovat järkeviä sekä taloudellisesti että ympäristönsuojelullisesti. Tosin kyseisen jätteen määrä ei liene kokonaisuudessaan selvillä vertailuvuodeksi ehdotettuna vuonna 2011. Ensimmäinen tavoite voisi olla kattava jätemäärien rekisteröinti virastoissa ja laitoksissa.

Jätteiden keskipitkän aikavälin tavoitteena on kaupungille asettavien tavoitteiden lisäksi alueen jätemäärän pienentymistä koskeva tavoite. Kyseiseen tavoitteeseen kaupunki voi vaikuttaa pääosin vain tiedottamalla ja motivoimalla asukkaita ja yrityksiä. Tosin teknisin keinoin voidaan tulevaisuudessa lisätä asukkaiden tietoa omasta jätteiden tuottamisestaan. Esimerkiksi jätteiden putkikeräysjärjestelmässä on mahdollista laskuttaa asukkaita heidän tuottamansa jätemäärän mukaan. Tämä voi vaikuttaa vähentävästi jätemääriin, kuten huoneistokohtainen vedenmittaus on vaikuttanut veden käyttöön.

Kaupungin ympäristöpolitiikan tarkistamisen työryhmän ehdotus ja taustamuistio ovat liitteinä.

Esittelijä

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa 30.4.2012 mennessä Helsingin kaupungin päivitetyn ympäristöpolitiikan tavoitteista.

Kaupunginjohtaja asetti helmikuussa 2010 työryhmän valmistelemaan kaupungin ympäristöpolitiikan tarkistamista. Työryhmään valittiin edustajat eri virastoista ja laitoksista. Puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja Pekka Sauri, ja kiinteistöviraston edustaja oli virastopäällikkö Mikael Nordqvist.



Työryhmä hyväksyi ehdotuksen ja sen taustamuistion joulukuussa 2010. Tammikuussa 2011 valmistui työryhmän toiveen mukaisesti ympäristöpolitiikan taloudellisten, sosiaalisten ja ympäristövaikutusten arviointi.

Ympäristöpolitiikan tavoitteet on jaettu pitkään, noin vuoteen 2050, ja keskipitkään, vuoteen 2020, aikaväliin.

Tavoitteita on asetettu ilmastonsuojelulle, ilmansuojelulle, meluntorjunnalle, vesiensuojelulle, luonnon- ja maaperänsuojelulle, hankinnoille, jätteille, materiaalitehokkuudelle, ympäristötietoisuudelle ja -vastuullisuudelle sekä ympäristöjohtamiselle ja kumppanuuksille.

Ympäristöpolitiikan toteutumista seurataan osana kaupungin vuosittaista ympäristöraportointia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupungin ympäristöpolitiikan tarkistaminen. Ympäristöpolitiikan työryhmän ehdotus 31.12.2010
- 2 Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikan päivittämisen taustamuistio 17.2.2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 17.04.2012 § 134

HEL 2011-009764 T 11 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Esittelijä muutti esitystään siten, että sivun 2 toiseksi viimeisin kappale, joka kuuluu "Ympäristöpolitiikka myös nostaa esille joitakin uusia toteuttamiskelpoisia ympäristönsuojelun keinoja. Yksi näistä on kompensointimenettelyn käyttöönotto viheralueille rakentamisessa. Kompensointimenettely tulee suunnitella yhdessä



kaupunkisuunnitteluja rakennusvirastojen kanssa, jotta siitä saadaan hyvin toimiva väline ratkaisemaan kaupunkirakenteen tiivistämisen aiheuttamia haasteita kaupungin viheralueverkostolle." poistetaan.

Ympäristöpolitiikka on koko kaupunkiorganisaation yhteinen linjaus ympäristönsuojelun tavoitteista, joten keskeisten hallintokuntien sitoutuminen siihen on ensiarvoisen tärkeää. Ympäristöpolitiikan toteutuksen kannalta on erittäin hyvä, että sitä valmisteleavassa työryhmässä oli laaja edustus ympäristön kannalta merkittävistä kaupungin virastoista ja liikelaitoksista ja että työryhmä hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti. On toivottavaa, että ympäristöpolitiikan toteutumisen yhdenmety seuranta tapahtuu virastojen ja laitosten yhteistyönä.

Ympäristöpolitiikka on keskeinen osa kaupungin ympäristöjohtamisen järjestelmää. Se toteuttaa hyvin kaupungin strategiaohjelman linjausta, jonka mukaan Helsingin kaupunki on edelläkävijä globaalien vastuun kantamisessa. Tämä ilmenee mm. ympäristönsuojelussa ja ilmastopolitiikassa. Strategiaohjelmassa on linjattu ilmasto- ja Itämeripolitiikkaa, mutta ympäristöpolitiikka on oikea väline linjata kattavasti myös muita keskeisiä ympäristönsuojelun osa-alueita.

Ympäristöpolitiikan perusteellinen tarkistaminen on ollut erittäin tarpeellista tilanteessa, jossa kaupungin ympäristöjohtamisen järjestelmää on kevennetty luopumalla kaupungin ympäristöohjelman valmistelusta. Helsingin aiempi ympäristöpolitiikka oli voimassa vuosina 2005–2008, joten ympäristöpolitiikan sisällöllinen tarkistaminen on siitakin syystä erittäin ajankohtaista. Ympäristöpolitiikka on kaupunginvaltuuston edellyttämä linjaus, jonka tulisi edetä sujuvasti nykyisen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Luonteeltaan poikkihallinnollisten ympäristöasioiden johtamista helpottaa ja tehostaa se, että yhteen ympäristöpolitiikka-asiakirjaan on koottu kaupungin eri ohjelmista ja strategioista ympäristönsuojeluun liittyvät tavoitteet. Se, että keskipitkän aikavälin tavoitteet osin noudattavat kansallisia tavoitteita, kuten ilmanlaadun ja melun kohdalla, on perusteltua. Helsingin ainoana Suomen suurkaupunkina voi olla vaikeaa saavuttaa edes niitä tavoitteita.

Valtioneuvoston terveysperusteiden antamien ohjeiden mukaan melutaso ulkona ei saisi päivällä olla yli 55 dB. Tieliikenteen aiheuttamalle yli 55 dB melulle altistuu kuitenkin jo noin 34% helsinkiläisistä. Kyselytutkimuksen mukaan 34% helsinkiläisistä kokee melun päiväaikaan häiritseväksi tai erittäin häiritseväksi. 21% kokee melun häiritsevän nukkumista paljon. Melun on arvioitu lisäävän Helsingissä vuosittain 16 sydäninfarktia.



Hiilineutraali Helsinki vuoteen 2050 mukailee valtioneuvoston ja EU:n asettamia tavoitteita. Vuosi 2050 on kuitenkin niin kaukana, että tavoitteen vaatimia toimenpiteitä on vaikea hahmottaa.

Ympäristöpolitiikassa esitetty ilmastomuutoksen hillintään liittyvä keskipitkän aikavälin (= vuoteen 2020 mennessä) kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoite voisi olla kunnianhimoisempi, jotta kaupunki todella voisi kertoa olevansa eturivin ilmastopolitiikan toimija. Poliitikassa mainitun 20 %:n tavoitteen on esittänyt jo noin 3500 eurooppalaista kaupunkia. Myös välitavoite vuosien 2020 ja 2050 väliselle ajanjaksolle eli vuodelle 2030 olisi ollut hyvä esittää. Monet edelläkävijäkaupungit ovat esittäneet kunnianhimoisia tavoitteita vuosien 2015-2030 välille. Vaikkakin niiden ollessa enemmänkin visionäärisiä tavoitteita, niin antavat ne kuitenkin selkeän signaalin millaiseen suuntaan yhteiskuntaa tulee kehittää. Näitä tavoitteita tulisi päivittää viimeistään siinä yhteydessä kun ympäristöpolitiikka tulee seuraavan kerran tarkistettavaksi.

Ympäristöpolitiikkaan ehdotettu tavoite vakiinnuttaa kaupunkiorganisaation jätemäärä vuoden 2011 tasolle on hyvä, sillä kaupunkiorganisaation jätemäärät ovat viime vuosina olleet kustannusten kautta arvioituna kasvussa. Jättemäärien kohdalla on raportoinnissa kuitenkin vielä paljon kehitettävää eikä kattavaa tietoa vuoden 2011 jätemääristä ole saatavilla. Sen takia tulisi harkita vertailuvuoden siirtämistä vuoteen 2013, jotta raportointijärjestelmää ehditään kehittää ja jätemäärät on mahdollista raportoida luotettavasti.

Ympäristöpolitiikan tavoitteiden toteutumista virastoissa ja laitoksissa edistetään tehokkaan ja monipuolisten keinojen avulla toteutetun vuorovaikutuksen, viestinnän, neuvonnan ja valmennuksen avulla. Viestinnän tärkeitä kohderyhmiä ovat myös kaupungin asukkaat ja yritykset. Viestinnän, neuvonnan ja valmennuksen toimet tulee käynnistää hyvissä ajoin. Ympäristöjohtamisen asiantuntijatyöryhmä, jossa on edustajat keskeisistä virastoista ja laitoksista, on sopiva foorumi toimien toteuttamiseen.

Ympäristöpolitiikkaan sisältyvien tavoitteiden toteutumisen seuranta ja siitä raportointi on tärkeää. Kaupungin jokavuotinen ympäristöraportointi on sopiva väline seurantaan ja raportointiin.

Ympäristöpolitiikan valmistelun jälkeen ympäristökeskus on yhteistyössä Helsingin yliopiston biotieteiden laitoksen kanssa käynnistänyt selvityksen luonnon monimuotoisuuden seurantatyökalun, City Biodiversity Index, käyttökelpoisuudesta Helsingissä. Ympäristöpolitiikan luontotavoitteiden seurantaindikaattoreita on jatkossa mahdollisesti kehitettävä selvityksestä saatavien tulosten perusteella.



19.04.2012

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Markus Lukin, johtava ympäristösuunnittelija, puhelin: +358 9 310 31606
markus.lukin(a)hel.fi
Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.04.2012 § 149

Pöydälle 17.04.2012

HEL 2011-009764 T 11 00 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37316
alpo.tani(a)hel.fi
Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.04.2012 § 195

Pöydälle 17.04.2012

HEL 2011-009764 T 11 00 00

HKR 2009-889

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupungininsinööri
Raimo K Saarinen

Lisätiedot



19.04.2012

Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202
heidi.huvila(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 20.02.2012 § 180

HEL 2011-009764 T 11 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että Helsingin kaupungin päivitetystä ympäristöpolitiikan tavoitteista pyydetään lausunnot kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, ympäristö- ja yleisten töiden lautakunnilta sekä HKL:n, Helsingin Energian ja Helsingin Sataman johtokunnilta 30.4.2012 mennessä.

Käsittely

20.02.2012 Palautettiin

Palautusehdotus:

Laura Rissanen: Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että Helsingin kaupungin päivitetystä ympäristöpolitiikan tavoitteista pyydetään lausunnot kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö-, ympäristö- ja yleisten töiden lautakunnilta sekä HKL:n, Helsingin Energian ja Helsingin Sataman johtokunnilta 30.4.2012 mennessä.

Kannattajat: Outi Ojala

Kaupunginhallitus hyväksyi palautusehdotuksen yksimielisesti.

13.02.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi

Markus Lukin, johtava ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 31606
markus.lukin(a)hel.fi

Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi



§ 233

Kirkkotontin pitkäaikainen vuokraaminen Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45071/1)

HEL 2012-005758 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P2, Olavinlinnantie 3

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle (Y-tunnus 0246182-0) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45071 tontin nro 1 (pinta-ala 5 026 m², os. Olavinlinnantie 3) kirkkoa ja seurakuntarakennuksia varten ajaksi 1.5.2012 - 30.4.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 206 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. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 22 311 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 14 874 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan kirkko-, seurakunta- ja asuintiloja enemmän kuin 2 010 k-m².

3

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattu tontti 45071/1 kaupungilta sen jälkeen, kun tontille rakennettavien rakennusten kantavat rungot ovat valmiina. Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavan 12 euron kerrosneliömetrihinnan mukaan. Kauppahinta lasketaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksin pisteluvun mukaan.



19.04.2012

Mikäli vuokralainen ei käytä osto-optiota kolmen vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, osto-optio raukeaa.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassa olevan asemakaavan nro 11476 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

5

Hanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen kanssa.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

7

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



19.04.2012

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivätty 2.11.2011.

9

Vuokranantajalla ja sen määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eikä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

10

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

12

Muuten noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 sekä 11.2-4. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

(L2145-19)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



19.04.2012

esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksesta nro 11476
- 3 Rakennuslupa
- 4 Havainnekuva ja pohjapiirros

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvirasto

Pelastuslaitos

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle (Y-tunnus 0246182-0) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45071 tontin nro 1 (pinta-ala 5 026 m², os. Olavinlinnantie 3) kirkkoa ja seurakuntarakennuksia varten ajaksi 1.5.2012 - 30.4.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 206 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. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 22 311 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 14 874 euroa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan kirkko-, seurakunta- ja asuintiloja enemmän kuin 2 010 k-m².



3

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattu tontti 45071/1 kaupungilta sen jälkeen, kun tontille rakennettavien rakennusten kantavat rungot ovat valmiina. Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavan 12 euron kerrosneliömetrihinnan mukaan. Kauppahinta lasketaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksin pisteluvun mukaan.

Mikäli vuokralainen ei käytä osto-optiota kolmen vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, osto-optio raukeaa.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassa olevan asemakaavan nro 11476 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

5

Hanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen kanssa.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen



johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

7

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivätty 2.11.2011.

9

Vuokranantajalla ja sen määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eikä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

10

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

11

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

12

Muuten noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen



vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 sekä 11.2-4. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Itäkeskuksesta vuokrattaisiin Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle pitkäaikaisella 30 vuoden maanvuokrasopimuksella, joka sisältää osto-option, kirkkotontti 45071/1 seurakuntakeskusta varten 1.5.2012 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunta esittää hakemuksessaan, että kiinteistölautakunta päättäisi vuokrata seurakunnalle Itäkeskuksen kirkkotontin (YK) 45071/1 pitkäaikaisella 30 vuoden vuokrasopimuksella, joka sisältäisi kolmen vuoden osto-option, kirkkoa ja seurakuntakeskusta varten 1.5.2012 lukien.

Hakemus on esityslistan liitteenä nro 1.

Varauspäätökset, vuokrauserusteet ja osto-optio

Kiinteistölautakunta päätti 16.1.2001 (45 §) varata Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle Itäkeskuksen tontin 45071/1 kirkon ja seurakuntatilojen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2002 saakka. Tuolloin jo tiedettiin, että varausta on tarpeen jatkaa, koska hankkeen suunnittelu vie aikaa. Mahdollisesti tontille suunnitelman valmistuttua oli tarpeen laatia asemakaavan muutos.

Edelleen kiinteistölautakunta päätti 21.3.2003 (48 §) jatkaa varausta 31.12.2004 saakka. Samalla lautakunta päätti ilmoittaa varauksensaajalle, että lautakunta tulee vuokraamaan tontin 45071/1 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2030 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 9 euron suuruista neliömetrihintaa.

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia yleisten rakennusten vuokrausehtoja sekä lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



3

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattu tontti, kun tontille rakennettävien rakennusten kantavat rungot ovat valmiina. Osto-oikeus on voimassa 31.12.2007 asti. Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavan 9 euron mukaan. Kauppahinta lasketaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksin pisteluvun mukaan.

Samalla lautakunta ilmoitti varauksensaajalle, että mikäli osto-optio ei käytetä, lautakunta on valmis esittämään tontin vuokra-ajan ulottamista 31.12.2065 saakka.

Vielä kiinteistölautakunta päätti 8.12.2004 (655 §) jatkaa varausta 31.12.2006 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Hanketta varten on Itäkeskuksen yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontille 45071/1 laadittu asemakaavan muutos.

Kaupunginvaltuuston 1.3.2006 hyväksymän ja 21.4.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11476 mukaan tontti 45071/1 kuuluu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK).

Tontin asemakaavakarttaan merkitty tonttitehokkuusluku on $e = 0,4$. Tontin pinta-ala on $5\,026\text{ m}^2$, joten rakennusoikeus on $2\,010\text{ k-m}^2$. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaavamuutos mahdollistaa perinteisen ortodoksikirkon sekä erillisen seurakunta- ja asuinrakennuksen rakentamisen kahdelle eri rakennusosalalle. Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta eli 503 k-m^2 voidaan rakentaa asuntokerrosalana ja asuntoja saa olla enintään kuusi.

Autopaikat (20 kpl) sijoitetaan tontille maantasoon ja autohalliin.

Kopio asemakaavan muutoksesta on esityslistan liitteenä nro 2.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 30.10.2006 (135 §) vuokrata Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle kirkkotontin 45071/1 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.12.2006 - 15.6.2007. Vuokrausta on jatkettu toimistopäällikön päätöksin 16.5.2007 (107 §), 13.12.2007 (211 §) sekä apulaisosastopäällikön päätöksin 10.6.2008 (102 §) ja 12.12.2008 (117 §) ja 10.6.2009 (196 §) 15.12.2009 saakka.



Rakennuslupa

Rakennuslautakunta päätti 18.8.2009 (285 §) myöntää Ortodoksinen Pyhän Nikolauksen seurakunnalle rakennusluvan seurakuntakeskuksen rakentamiseksi tontille 45071/1. Kokonaisuuteen kuuluu kirkkorakennus, seurakuntarakennus, asuinkerrostalo sekä jäte/auto-katos. Tontti aidataan.

Kirkkorakennus on suunniteltu venäläisen ortodoksisen perinteen mukaan toteutettavaksi. Kirkon suunnitteluun osallistui moskovalainen arkkitehti Maxim Kharitonov ja koko hankkeen pääsuunnittelija on arkkitehti Markku Aalto Arkkitehtitoimisto Markku Aalto Oy:stä.

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kirkkorakennus (852 k-m²), seurakuntatalo (642 k-m²) ja asuinkerrostalo (516 k-m²), johon tulee kuusi seurakunnan henkilökunnalle tarkoitettua asuntoa. Asuinrakennusoikeus ylittyy vähäisesti (13 k-m² = 2,2 %). Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity.

Autopaikat (20 kpl) ja väestönsuoja rakennetaan tontille.

Rakennuslupa on esityslistan liitteenä nro 3 ja havainnekuva sekä pohjapiirros liitteenä nro 4.

Vuokrausperusteet ja tontin osto-optio

Kiinteistölautakunnan 21.3.2003 (48 §) tekemän varauksen jatkopäätöksen yhteydessä lautakunta ilmoitti varauksensaajalle, että lautakunta tulee vuokraamaan tontin 45071/1 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2030 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 9 euron suuruista neliömetrihintaa.

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia yleisten rakennusten vuokrausehtoja sekä lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattu tontti, kun tontille rakennettavien rakennusten kantavat rungot ovat valmiina. Osto-oikeus on voimassa 31.12.2007 asti. Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavan 9 euron mukaan.



Kauppahinta lasketaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksin pisteluvun mukaan.

Samalla lautakunta ilmoitti varauksensaajalle, että mikäli osto-optio ei käytetä, lautakunta on valmis esittämään tontin vuokra-ajan ulottamista 31.12.2065 saakka.

Esittelijä katsoo, että lautakunnan noin kymmenen vuotta sitten ilmoittama lyhytaikaisissa vuokrauksissa käytetty 9 euron (ind.100) vuokrausperustehinta, joka on nykyindeksitasossa (ind.1850) 167 e/k-m², on vanhentunut ja se tulisi korottaa nykytasolle.

Esittelijän mielestä tontin vuokra tulisi määritellä seuraavin perustein:

K-m ²	e/k-m ² ind.100	e/k-m ² in.1850	perusvuosi- vuokra ind.100	alkuvuosi- vuokra ind.1850
2 010	12	222	1 206	22 311

(2 010 x 12 x 5 %) x18,5

Myös osto-optioehto tulisi tarkistaa nykykäytännön mukaiseksi. Vuokralaisella olisi oikeus ostaa tontti, kun tontille rakennettavien rakennusten kantavat rungot ovat valmiina. Kauppahinta määräytyisi elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavan 12 euron kerrosneliömetrihinnan mukaan. Kauppahinta laskettaisiin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksin pisteluvun mukaan.

Mikäli vuokralainen ei käytä osto-optiota kolmen vuoden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, osto-optio raukeaisi.

Muilta osin noudatettaisiin päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

(L2145-19)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio kaavamuutoksesta nro 11476



19.04.2012

- 3 Rakennuslupa
4 Havainnekuva ja pohjapiirros

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto
Pelastuslaitos
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 234

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Punavuoren ja Ullanlinnan kuuden tontin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12085

HEL 2011-003513 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 T3-4, G3/T1, Kasarmikatu 20, Jääkärinkatu 6b, Tehtaankatu 19, Laivanvarustajankatu 9, Merimiehenkatu 10 ja 14

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5. kaupunginosan (Punavuori) tontteja 112/8 ja 112/14 sekä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) tontteja 104/15, 109/7, 126/19 ja 129/9 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12085 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tonteilla sijaitsevien rakennusten suojeleminen. Rakennusten käyttötarkoitus pysyy samana, ja kaavamuutoksessa sallitut rakennusoikeudet vastaavat tämänhetkistä tilannetta.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavamuutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa A
- 3 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa B
- 4 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa C
- 5 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa D
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa E



Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5. kaupunginosan (Punavuori) tontteja 112/8 ja 112/14 sekä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) tontteja 104/15, 109/7, 126/19 ja 129/9 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12085 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tonteilla sijaitsevien rakennusten suojeleminen. Rakennusten käyttötarkoitus pysyy samana, ja kaavamuutoksessa sallitut rakennusoikeudet vastaavat tämänhetkistä tilannetta.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavamuutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.1.2012 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12085.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2012 lähettää 17.1.2012 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12085 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti äänin 8-1 hyväksyä jäsen Holopaisen ehdottaman ja jäsen Niemen kannattaman seuraavan lisäyksen:” Lautakunta näkee taloyhtiön (As Oy Koivu) yhteiskäyttö- ja sähköautokokeilun myönteisenä hankkeena. Kaavamenettelyn sijaan asia kannattaisi ratkaista poikkeusluvalla.”

Päätös syntyi kolmen äänestyksen jälkeen.

Ensimmäisessä äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5-4 Arja Karhuvaaran palautusehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että



Tehtaankatu 19 ullakkorakentaminen sallitaan kattomuutoksin pihan puolelle ja niin että muutos ei vaikuta kadun puoleiseen julkisivuun.

Toisessa ehdotuksessa esittelijän ehdotus voitti äänin 5-4 Stefan Johanssonin palautusehdotuksen uudelleen valmisteluun ja kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö alakohdan Suojelukohteet viimeiseen kappaleeseen hissien rakentamisesta tehdään muutos, jolla valitaan sama päätösisältö kuin Kruunuhaan suojeltavien porrashuoneiden tapauksessa. Kappaleen kaksi ensimmäistä virkettä poistetaan ja korvataan seuraavalla: "Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä."

Kolmannessa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 8-1 hyväksyä jäsen Holopaisen lisäyksen: "Lautakunta näkee taloyhtiön (As Oy Koivu) yhteiskäyttö- ja sähköautokokeilun myönteisenä hankkeena. Kaavamenettelyn sijaan asia kannattaisi ratkaista poikkeusluvalla."

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kuudella tontilla sijaitsevien rakennusten suojelu.

Kaikilla tonteilla sijaitsee vanhoja puutaloja, jotka edustavat 1800-1900-lukujen vaihteen Helsingistä melkein kokonaan hävinnyttä puutalokantaa. Kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 1997 laatimassa selvityksessä kyseiset rakennukset todettiin historiallisesti arvokkaiksi ja tontit asetettiin rakennuskieltoon asemakaavan tarkistamista varten. Puutalojen lisäksi myös muut tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaita ja voimassaolevat asemakaavat ovat myös niiden suojelun osalta vanhentuneet.

Lähtökohtana on suojella tonteilla sijaitsevat rakennukset julkisivujen, vesikattojen ja tarvittaessa arvokkaiden rakennusosien osalta. Kaavamuutoksessa määritellään mahdollisten korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistöiden periaatteet sekä piha-alueiden järjestelyjä koskevat määräykset. Rakennusalojen rajat sekä rakennusoikeudet osoitetaan nykytilanteen mukaiseksi, eikä lisärakennusoikeutta esitetä. Autopaikkavaatimukset sekä liikennemelun torjuntaa koskevat vaatimukset on määritelty tarpeellisin osin uudelleen."



19.04.2012

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirja 24.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa A
- 3 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa B
- 4 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa C
- 5 asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa D
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen 12085 kartta, osa E

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 03.04.2012 § 45

HEL 2011-003513 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Punavuoren ja Ullanlinnan kuuden tontin asemakaavan muutosehdotus (nro 12085) (a-asia)

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.03.2012 § 161

HEL 2011-003513 T 10 03 03



Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.03.2012 § 31

HEL 2011-003513 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella suojellaan kuudella Punavuoren ja Ullanlinnan tontilla sijaitsevat puutalot ja muut tonteilla sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset.

Suojeltavat puutalot edustavat 1800–1900-lukujen vaihteen Helsingistä melkein kokonaan hävinnyttä puutalokantaa. Kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 1997 laatimassa selvityksessä kyseiset rakennukset todettiin historiallisesti arvokkaiksi ja tontit asetettiin rakennuskieltoon asemakaavan tarkistamista varten.

Asemakaavan muutoksella pyritään edistämään kulttuuriympäristön ja kansallisesti merkittävän rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä, mikä kuuluu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kuudesta tontista kaksi rajautuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009), joiden arvojen säilyminen on turvattava. Tontti 7/104/15 rajautuu Kirurgisen sairaalan RKY-alueeseen ja tontti 7/126/19 rajautuu Eiran kaupunginosan, Huvilakadun kortteleiden ja Mikael Agricolan kirkon RKY-alueeseen.

Puutalojen lisäksi myös muut tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti



19.04.2012

arvokkaita ja voimassaolevat asemakaavat ovat myös niiden suojelun osalta vanhentuneet.

Asemakaavamuutoksen määrittelemä suojelu kohdistuu rakennusten julkisivuihin, vesikattoihin ja tarvittaessa arvokkaisiin porrashuoneisiin sekä muihin historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaisiin rakennusosiin. Kaavamuutoksessa määritellään mahdollisten korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistöiden periaatteet sekä piha-alueiden järjestelyjä koskevat määräykset. Asemakaavan suojelumääräykset ovat erittäin seikkaperäiset ja yksityiskohtaiset. Niiden noudattamisella turvataan rakennusten kulttuurihistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon säilyminen.

Kaupunginmuseon johtokunnan aloitteesta lähtenyt rakennussuojeluhanke toteutuu asemakaavan muutoksen myötä kiitettävällä tavalla, mitä johtokunta pitää erittäin myönteisenä. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.03.2012 § 81

HEL 2011-003513 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.01.2012 § 22

HEL 2011-003513 T 10 03 03

Ksv 0812_9, Kasarmikatu 20, Jääkärintie 6b, Tehtaankatu 19, Laivanvarustajankatu 9, Merimiehenkatu 10 ja Merimiehenkatu 14, karttaruudut G2/T4 ja T3, G3/T1



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.1.2012 päivätyn 5. kaupunginosan (Punavuori) tontteja 112/8 ja 112/14 sekä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) tontteja 104/15, 109/7, 126/19 ja 129/9 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12085 (kartat A–E) kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti äänin 8-1 hyväksyä jäsen Holopaisen ehdottaman ja jäsen Niemen kannattaman seuraavan lisäyksen: "Lautakunta näkee taloyhtiön (As Oy Koivu) yhteiskäyttö- ja sähköautokokeilun myönteisenä hankkeena. Kaavamenettelyn sijaan asia kannattaisi ratkaista poikkeusluvalla."

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

24.01.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Päätös syntyi kolmen äänestyksen jälkeen.

Palautusehdotus:

Arja Karhuvaara: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Tehtaankatu 19 ullakkorakentaminen sallitaan kattomuutoksin pihan puolelle ja niin, että muutos ei vaikuta kadun puoleiseen julkisivuun. Perusteena on alueen lisärakentamisen yhdenvertaisuus yksityiskiinteistöissä.

Kannattajat: Elina Palmroth-Leino

Palautusehdotus:

Stefan Johansson: Asia palautetaan uuteen valmisteluun ja kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö alakohdan Suojelukohteet viimeiseen kappaleeseen hissien rakentamisesta tehdään muutos, jolla valitaan sama päätösisältö kuin Kruununhaan suojeltavien porrashuoneiden



tapauksessa. Kappaleen kaksi ensimmäistä virkettä poistetaan ja korvataan seuraavalla: "Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä."

Kannattajat: Elina Palmroth-Leino

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: Lisätään seuraavaa: "Lautakunta näkee taloyhtiön (As Oy Koivu) yhteiskäyttö- ja sähköautokokeilun myönteisenä hankkeena. Kaavamenettelyn sijaan asia kannattaisi ratkaista poikkeusluvalla."

Kannattajat: Matti Niemi

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Tehtaankatu 19 ullakkorakentaminen sallitaan kattomuutoksin pihan puolelle ja niin, että muutos ei vaikuta kadun puoleiseen julkisivuun. Perusteena on alueen lisärakentamisen yhdenvertaisuus yksityiskiinteistöissä.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Risto Meriläinen, Matti Niemi, Mikko Särelä, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Elina Palmroth-Leino, Hannu Sipilä

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 5-4 jatkaa asian käsittelyä.

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uuteen valmisteluun ja kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö alakohdan Suojelukohteet viimeiseen kappaleeseen hissien rakentamisesta tehdään muutos, jolla valitaan sama päätösisältö kuin Kruununhaan suojeltavien porrashuoneiden tapauksessa. Kappaleen kaksi ensimmäistä virkettä poistetaan ja korvataan seuraavalla: "Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä."



Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Risto Meriläinen, Matti Niemi, Mikko Särelä, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Elina Palmroth-Leino, Hannu Sipilä

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 5-4 jatkaa asian käsittelyä.

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään seuraavaa: "Lautakunta näkee taloyhtiön (As Oy Koivu) yhteiskäyttö- ja sähköautokokeilun myönteisenä hankkeena. Kaavamenettelyn sijaan asia kannattaisi ratkaista poikkeusluvalla."

Jaa-äännet: 1

Risto Meriläinen

Ei-äännet: 8

Mari Holopainen, Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Matti Niemi, Elina Palmroth-Leino, Hannu Sipilä, Mikko Särelä, Sampo Villanen

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 8-1 hyväksyä jäsen Holopaisen ehdottaman lisäyksen.

17.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Wasastjerna, harjoittelija, puhelin: 310 37478

sinikka.wasastjerna(a)hel.fi

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus, puhelin: 310 37436

tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433

mika.kaalikoski(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi



§ 235

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3 ja T4, Lauttasaarentie 24, Otavantie 9, Kauppaneuvoksentie 5

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos on osa länsimetron kaavoitusprosessia, joka samalla tukee kaupungin vanhojen ostoskeskusten toimintaedellytysten kehittämisstrategiaa. Kaavamuutoksen mahdollistama Lauttasaaren metroaseman luonteva yhdistäminen uudistettavaan ostoskeskukseen on omiaan vahvistamaan Lauttasaaren paikallispalveluiden elinvoimaisuutta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen asukas pohjaa vahvistavaa kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista asuntorakentamista.

Helsinki on solminut ostoskeskustontin 31038/12 omistajan kanssa rasitesopimukset, jotka mahdollistavat metron sekä sen sisäänkäynnin tilojen rakentamisen ja hallinnan. Metron sisäänkäynti sijoittuu puretun huoltoaseman alueelle. Huoltoaseman polttonestelaitteisto ja -rakennelmat on poistettu syksyllä 2011. Helsingin ympäristökeskus on kirjeessään 20.12.2011 hyväksynyt alueen maaperätutkimukset ja toteaa, ettei maaperä ole pilaantunut jakeluaseman toimesta.

Lautakunta toteaa, että Lauttasaaren liikenteellisessä solmukohtassa sijaitsevat asunnot, joilla on pihaa vain tontin liikeosan katolla, eivät hyvin sovellu perheasunnoiksi. Liikenteellisesti keskeinen sijainti houkuttanee ensi sijassa nuorten aikuisten ja ikäihmisten yhdenkahden asukkaan ruokakuntia. Asuntojen keskipinta-alavaatimus johtaa siten helposti epätarkoituksenmukaiseen asuntojen kokojakaumaan tavalla, joka voi lykätä teknisesti ja kaupallisesti haastavan hankkeen toteuttamista. Länsimetron kaavaillaan valmistuvan jo vuonna 2015, jota ennen maanalaisten, osittain myös liityntäliikenteelle kaavailtujen pysäköintitilojen louhinnat käytännössä on tehtävä. Lautakunta katsoo siksi, että asuntojen keskipinta-alamääräys on poistettava kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos korottaa Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n omistaman tontin 31038/12 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee



19.04.2012

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

Lautakunta toteaa, että edellä mainittua, paikkaan huonosti sopivaa huoneistojen keskikokomääräystä lukuun ottamatta asemakaavan muutos on onnistunut esimerkki toimivan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavan muutosehdotus
- 3 Viitesuunnitelman havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelman ilmakuvastovite ja leikkauskuva

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättää antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos on osa länsimetron kaavoitusprosessia, joka samalla tukee kaupungin vanhojen ostoskeskusten toimintaedellytysten kehittämisstrategiaa. Kaavamuutoksen mahdollistama Lauttasaaren metroaseman luonteva yhdistäminen uudistettavaan ostoskeskukseen on omiaan vahvistamaan Lauttasaaren paikallispalveluiden elinvoimaisuutta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen asukas pohjaa vahvistavaa kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista asuntorakentamista.

Helsinki on solminut ostoskeskustontin 31038/12 omistajan kanssa rasitesopimukset, jotka mahdollistavat metron sekä sen sisäänkäynnin tilojen rakentamisen ja hallinnan. Metron sisäänkäynti sijoittuu puretun huoltoaseman alueelle. Huoltoaseman polttonestelaitteisto ja -rakennelmat on poistettu syksyllä 2011. Helsingin ympäristökeskus on kirjeessään 20.12.2011 hyväksynyt alueen maaperätutkimukset ja toteaa, ettei maaperä ole pilaantunut jakeluaseman toimesta.



Lautakunta toteaa, että Lauttasaaren liikenteellisessä solmukohtassa sijaitsevat asunnot, joilla on pihaa vain tontin liikeosan katolla, eivät hyvin sovellu perheasunnoiksi. Liikenteellisesti keskeinen sijainti houkuttanee ensi sijassa nuorten aikuisten ja ikäihmisten yhdenkahden asukkaan ruokakuntia. Asuntojen keskipinta-alavaatimus johtaa siten helposti epätarkoituksenmukaiseen asuntojen kokojakaumaan tavalla, joka voi lykätä teknisesti ja kaupallisesti haastavan hankkeen toteuttamista. Länsimetron kaavaillaan valmistuvan jo vuonna 2015, jota ennen maanalaisten, osittain myös liityntäliikenteelle kaavailtujen pysäköintitilojen louhinnat käytännössä on tehtävä. Lautakunta katsoo siksi, että asuntojen keskipinta-alamääräys on poistettava kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos korottaa Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n omistaman tontin 31038/12 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunta toteaa, että edellä mainittua, paikkaan huonosti sopivaa huoneistojen keskikokomääräystä lukuun ottamatta asemakaavan muutos on onnistunut esimerkki toimivan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.1.2012 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079. Lausunto on pyydetty 10.04.2012 mennessä, mutta määräaika on pyynnöstä pidennetty 20.04.2012 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.01.2012 lähettää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12079 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutoksen mukaan on mahdollista rakentaa nykyisen ostoskeskuksen tilalle uusi yhdistetty ostoskeskus- ja asuinrakennus, johon rakennetaan myös Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin 31038/12 kerrosala kasvaa 5 400 k-m²:stä 18 360 k-m²:iin, josta asuntokerrosalaa on 9 540 k-m²



19.04.2012

sekä liike- ja toimistotilojen, kirjasto-, musiikkiopisto- ja muiden vastaavien julkisten palvelujen tilojen kerrosala on 8 820 k-m². Tonttitehokkuus e on noin 2,78. Kerrosluku vaihtelee rakennuksen eri osissa kahdesta seitsemään. Asuntojen oleskelupihat sijoittuvat liikekerrosten katolle, kolmannen kerroksen tasolle. Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 75 htm².

Tontin alle on suunniteltu rakennettavaksi maanalaiset pysäköintitilat tonttia sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä ja kaupungin omistamaa tonttia 31039/1 (Lauttasaarentie 25) varten. Ajoyhteydet tähän tilaan on järjestettävä sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä metron huoltotunnelin kautta. Tunnelista rakennettava haara ostoskeskukselle edellyttää Länsimetron maanalaisen asemakaavan muuttamista.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavan muutosehdotus
- 3 Viitesuunnitelman havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelman ilmakuvaseite ja leikkauskuva

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 03.04.2012 § 46

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan ajoyhteydet tontin alla olevaan pysäköintilaitokseen on järjestettävä sekä Otavantieltä että



19.04.2012

Lauttasaarentie 25:stä metron huoltotunnelin kautta. Ehdotuksen mukaan ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie 25 kautta. Lauttasaaren metroaseman ja sen huoltotunnelin suunnittelun ollessa vielä kesken, ei ole määritelty, minkälaisia savunpoistoon, pelastuslaitoksen hyökkäysreittiin ja muihin vastaaviin toimintoihin huoltotunnelia tullaan käyttämään. Toiminnot voivat johtaa tilanteisiin, joissa huoltotunneli joudutaan sulkemaan muulta liikenteeltä. Tällöin asemakaavan muutosehdotuksen mukaisessa ratkaisussa pysäköintilaitoksesta ulosajo ei ole enää mahdollista.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.03.2012 § 160

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Laadittaessa asemakaavaehdotusta ei tehty uutta liikennesuunnitelmaa yleisille alueille. Esitetyt liikennekaavion järjestelyt eivät ole toimivia. Tonttiliittymiä, pysäkkien sijaintia, pyöräilyn ja jalankulun reittejä sekä risteävän liikenteen ohjausta ei ole suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kauppakeskuksen länsipuolisella jalankulkualueella on jatkossa runsaasti ajoneuvoliikennettä. Tällainen eri liikennemuotojen sekoittuminen on esteettömän kaupunkiympäristön kannalta erittäin vaikea ratkaisu. Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteuksen ajolinjojen ja jalankulkuväylien järjestelyt haittaavat esteetöntä jalankulkua ja sen selkeää jatkuvuutta. Lauttasaarentieltä vasemmalle Otavantielle kääntyvä liikenne haittaa jo nyt muuta liikennettä, joten risteuksen kohdalle tulisi harkita ryhmittymiskaistaa Otavantien kautta pysäköintihalliin ajoa varten. Ennen kaavan hyväksymistä on tehtävä liikennesuunnitelma, jotta jalankulku- ja pyöräliikenne voidaan järjestää turvallisesti.

Asemakaavassa on määrätty tontin eteläpuolinen puurivi säilytettäväksi ja tarvittaessa kunnostettavaksi. Maininta puurivin kunnostamista on



vaikeasti tulkittavissa. Tarkoituksenmukaisempaa on esittää asemakaavassa puurivi säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi.

Alue tulee olemaan jatkossakin Lauttasaaren toiminnallinen keskipiste ja siksi sen tulee olla kaupunkikuvaltaan sijaintipaikan arvoinen.

Katualueiden muutostöiden kustannusarvio on 280 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin ja kehotuksin.

Käsittely

27.03.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä: Seuraavat muutokset päätösehdotustekstiin:

(2) korjataan neljännessä virkkeessä oleva sana "itäpuolisella" sanaksi "länsipuolisella."

(2) uusi lause (ennen lausetta: Ennen kaavan hyväksymistä...) Lauttasaarentieltä vasemmalle Otavantielle kääntyvä liikenne haittaa jo nyt muuta liikennettä, joten risteyksen kohdalle tulisi harkita ryhmittymiskaistaa Otavantien kautta pysäköintihalliin ajoa varten.

(3) ja (4) väliin uusi kappale (ennen kappaletta: Katualueen muutostöiden kustannusarvio...)

Alue tulee olemaan jatkossakin Lauttasaaren toiminnallinen keskipiste ja siksi sen tulee olla kaupunkikuvaltaan sijaintipaikan arvoinen.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.03.2012 § 30

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ostoskeskuksen tontin uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi liikerakennus sekä asuntoja. Tontin lounaiskulmaan



19.04.2012

Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteykseen rakennetaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Tontin alle on suunniteltu rakennettavaksi maanalaiset pysäköintitilat tonttia sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä varten.

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskus- ja liikerakennuksen purkamista. Kaupunginmuseon tekemässä ostoskeskusinventoinnissa Lauttasaaren ostoskeskus on arvotettu luokkaan 2, eli se on arkkitehtuuriltaan harkittu ja viimeistelty, melko hyvin säilynyt ja ympäristöarvoltaan merkittävä ostoskeskusrakennus. Rakennusta on luonnehdittu inventoinnissa seuraavasti: "Rakennuksen selkeät perusmassat on liitetty toisiinsa moniulotteiseksi terassoiduksi kokonaisuudeksi. Julkisivumateriaali on ajanmukaista pesubetonia." Ostoskeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista edes osittain säilyttävää ratkaisua ei kuitenkaan löytynyt.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää valitettavana, ettei vuonna 1970 valmistuneella ostoskeskuksella ole kaavamuutoksessa säilymisedellytyksiä. Kuitenkin vaikka ostoskeskusrakennus puretaan, uudessa kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota myös kunnioitetaan uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa ja suuntauksessa. Muistuma ostoskeskuksen hahmosta muodostuu matalana uudisrakennuksen siipiosana Lauttasaarentien varteen.

Lauttasaaren kartanon puisto on arvoympäristö, jossa läpikulku todennäköisesti lisääntyy metron sisäänkäynnin rakentamisen myötä. Kartanopuiston Otavantien puoleisen sivun koivukujanneaihe tulee säilyttää rakentamisen aikana. Alueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.03.2012 § 80

HEL 2011-005708 T 10 03 03



19.04.2012

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.01.2012 § 23

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Ksv 0827_3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 24.1.2012 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31038 tontin 12, tason -9.0 yläpuolella, ja katualueen (Otavantie) sekä maanalaisten tilojen: kortteli 31026 osa tontista 7, kortteli 31039 osa tonteista 1, 3, 4, 12, 13 ja 14, kortteli 31040 osa tontista 1 ja katualueet asemakaavan muutosehdotuksen nro 12079 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, Halke *****



19.04.2012

- laskutus, Ksv *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anja Niera, arkkitehti, puhelin: 310 37190
anja.niera(a)hel.fi
Jouni Korhonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melut, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi



§ 236

NCC Rakennus Oy:n suunnitteluvarauksen jatkaminen Espoon Ruukinrannassa (49-452-2-1313)

HEL 2012-005689 T 10 01 01 00

Ruukinrannatie, Joel Rundtin tie, Ville Vallgrenin tie

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa Espoon kaupungin Laajalahden kylän tilaan Alberga RN:o 2:1313 kuuluvan, noin kahden hehtaarin suuruisen alueen varausaikaa NCC Rakennus Oy:lle 31.12.2012 asti nykyisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Varausalueen kartat

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne jatkaa Espoon kaupungin Laajalahden kylän tilaan Alberga RN:o 2:1313 kuuluvan, noin kahden hehtaarin suuruisen alueen varausaikaa NCC Rakennus Oy:lle 31.12.2012 asti nykyisin ehdoin.

Esittelijä

Hakemus

NCC Rakennus Oy pyytää 2.4.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varatun alueen varausaikaa jatkettaisiin vuodella 31.12.2012 saakka asemakaavoituksen viivästymisen vuoksi. Hakemus on liitteenä nro 1.

Varauspäätös



19.04.2012

Kaupunginhallitus päätti 8.10.2008 (120 §) varata Espoon Ruukinrannassa sijaitsevan alueen NCC Rakennus Oy:lle asuntorakentamisen kaavasuunnittelua varten 31.12.2010 saakka. Lautakunta päätti 16.11.2010 § 769 jatkaa varausaikaa 31.12.2011 saakka. Varausalueen sijainti ja ulottuvuus ilmenee liitteestä nro 2.

Varausehdot olivat:

1. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen suunnittelusta kaavoitusta varten ja kaavoituksen mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen.
2. Kaupunki myy NCC Rakennus Oy:lle tai määräämälleen alueelle mahdollisesti muodostettavissa olevat tuottajamuotoiseen rakentamiseen soveltuvat tontit luovutusajankohdan käyvästä hinnasta.
3. Kaupunki vastaa Espoon kaupunkiin nähden mahdollisesti tarpeellisen maankäytösopimuksen tekemisestä ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Nämä velvoitteet voidaan kuitenkin siirtää varauksensaajan vastattaviksi tonteista maksettavan kauppahinnan yhteydessä ja sitä vastaavasti vähentäen.
4. Kaupunki vastaa luovutettavan alueen maaperän puhtaudesta.
5. Siinä tapauksessa, ettei suunnittelu- ja kehittämistyö johda tulokseen eikä rakennuskelpoisia tontteja voida muodostaa, osapuolilla ei ole vaatimuksia toisiinsa nähden.

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus, jonka ohjausryhmän työhön myös kiinteistöviraston edustaja osallistuu, on aloitettu vuonna 2010. Kaavoitustyö on hidastunut vastaavan kaava-arkkitehdin vaihtumisen ja asianosaismielipiteissä esitettyjen ehdotusten vaatimien vaihtoehtojen tutkimisen vuoksi. Asemakaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2012.

Varausaika ja varausperusteet

Esittelijän mielestä alueen varausta voitaisiin tässä vaiheessa jatkaa 30.12.2012 saakka kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



19.04.2012

To/6

Liitteet

- | | |
|---|---------------------|
| 1 | Hakemus |
| 2 | Varausalueen kartat |

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet



§ 237

Asuinpientalotontin (AP) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Myllypojalle (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45568/10)

HEL 2011-006961 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J5 T3, Ryynimyllynkatu 4

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Myllypojalle (Y-tunnus 2008461-9) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45568 tontin nro 10 (os. Ryynimyllynkatu 4, pinta-ala 4 905 m²) asuntotarkoitukseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi 1.5.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 451 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 45 344 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 30 229 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 2 626 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 2 188 km².

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 16.8.2010 (900 §) mukaisia varausehtoja.

4

Tontit tulee suunnitella ja rakentaa korttelin nro 45569 AP-tonteilla järjestetyn ja huhtikuussa 2010 päättyneen RS-kilpailun voittaneen ehdotuksen "Kyykän Iyöjät" (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11425 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen osaltaan yhdessä muiden asemakaavan muutoksen nro 11425 mukaisten kortteleiden nrot 45563, 45564, 45565, 45566, 45568 ja 45569 asuinpientalotonttien (AP) vuokralaisten tai rakennuttajien kanssa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan AH-1 tontille 45567/1 mainittujen kortteleiden asuinpientalotontteja palvelevan yhteiskäyttörakennuksen.



Kustannukset jaetaan tonttien kerrosalojen (k-m²) mukaisessa suhteessa tai jonkun muun tonttien vuokralaisten erikseen sopiman perusteen mukaan.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava kilpailuohjelmaa ja sen liitteitä sekä varaussopimuksen ehtoja, ellei kaupungin ja tonttien rakennuttajien välillä erikseen toisin sovita. Vuokralainen on velvollinen osaltaan perustamaan yhteiskäyttötilojen hallinnon järjestämiseksi kiinteistöosaakeyhtiön, johon vuokralainen on velvollinen liittymään.

7

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

9

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

10

Tontilta 45568/10 on oikeus ajaa tontin 45568/13 läpi ja tontilta 45568/13 on oikeus ajaa tontin 45568/10 läpi liitekartassa esitetyllä tavalla.

11

Tonttien 45568/10 ja 13 rajalle kiinni rakennettavan rakennuksen perustus saadaan ulottaa tontin rajan yli naapuritontin puolelle liitekartassa esitetyllä tavalla. Molemmilla tonteilla on oikeus käyttää rakennuksen perustusta kantavien rakenteiden osalta.

12

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45568/11, 12 ja 13 kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään



sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

13

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

14

Helsingin kaupunki rakentaa asemakaavamääräysten mukaisesti katualueelle ne korttelin nro 45568 tontin nro 10 autopaikkavelvoitteeseen sisältyvät autopaikat, jotka on asemakaavassa osoitettu katualueelle kadunvarsipysäköintinä. Tältä osin tontin vuokralainen on velvollinen maksamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle tontin pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta vapautumisen johdosta korvauksen kaupungin vahvistamien maksuperusteiden mukaisesti.

Tontin vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle selvityksen katualueelle rakennusluvan mukaan sijoitettavien autopaikkojen lukumäärästä.

15

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen Hitas-sääntelyä koskevia pykälä 7 - 11 ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

Vuokralaisen on noudatettava yhtiöjärjestystään.

16

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

17



Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 4 200 000 euroa (200 000 euroa/asunto).

18

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuslomakkeen Hitas II -ehtoja lukuun ottamatta 29 §:n 4 momenttia (sitoumuksen toimittaminen) ja 30 §. Pykälä 25 täydennetään päätösehdotuksen kohdan 14 mukaisesti.

(A1145-773)

Lisäksi lautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Helsingin Myllypojan 30.11.2011 kaupparekisteriin merkityn yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien osalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11425 kaavakartasta
- 3 Rasitekartta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Taske
Kv/Ha
Kv/Kmo
Stara

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Myllypojalle (Y-tunnus 2008461-9) 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45568



tontin nro 10 (os. Ryynimyllynkatu 4, pinta-ala 4 905 m²)
asuntotarkoituksiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi
1.5.2012 - 31.12.2070 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 451 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2012 saakka 45 344 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2012 perittävä vuokra on 30 229 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 2 626 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.



Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 2 188 km².

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 16.8.2010 (900 §) mukaisia varausehtoja.

4

Tontit tulee suunnitella ja rakentaa korttelin nro 45569 AP-tonteilla järjestetyn ja huhtikuussa 2010 päättyneen RS-kilpailun voittaneen ehdotuksen "Kyykän lyöjät" (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11425 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen osaltaan yhdessä muiden asemakaavan muutoksen nro 11425 mukaisten kortteleiden nrot 45563, 45564, 45565, 45566, 45568 ja 45569 asuinpientalotonttien (AP) vuokralaisten tai rakennuttajien kanssa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan AH-1 tontille 45567/1 mainittujen kortteleiden asuinpientalotontteja palvelevan yhteiskäyttörakennuksen. Kustannukset jaetaan tonttien kerrosalojen (k-m²) mukaisessa suhteessa tai jonkun muun tonttien vuokralaisten erikseen sopiman perusteen mukaan.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava kilpailuohjelmaa ja sen liitteitä sekä varaussopimuksen ehtoja, ellei kaupungin ja tonttien rakennuttajien välillä erikseen toisin sovita. Vuokralainen on velvollinen osaltaan perustamaan yhteiskäyttötilojen hallinnon järjestämiseksi kiinteistöosakeyhtiön, johon vuokralainen on velvollinen liittymään.



7

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

9

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

10

Tontilta 45568/10 on oikeus ajaa tontin 45568/13 läpi ja tontilta 45568/13 on oikeus ajaa tontin 45568/10 läpi liitekartassa esitetyllä tavalla.

11

Tonttien 45568/10 ja 13 rajalle kiinni rakennettavan rakennuksen perustus saadaan ulottaa tontin rajan yli naapuritontin puolelle liitekartassa esitetyllä tavalla. Molemmilla tonteilla on oikeus käyttää rakennuksen perustusta kantavien rakenteiden osalta.

12

Vuokralainen on velvollinen yhdessä tonttien 45568/11, 12 ja 13 kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

13



Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

14

Helsingin kaupunki rakentaa asemakaavamääräysten mukaisesti katualueelle ne korttelin nro 45568 tontin nro 10 autopaikkavelvoitteeseen sisältyvät autopaikat, jotka on asemakaavassa osoitettu katualueelle kadunvarsipysäköintinä. Tältä osin tontin vuokralainen on velvollinen maksamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle tontin pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta vapautumisen johdosta korvauksen kaupungin vahvistamien maksuperusteiden mukaisesti.

Tontin vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle selvityksen katualueelle rakennusluvan mukaan sijoitettavien autopaikkojen lukumäärästä.

15

Vuokralaisena olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen Hitas-sääntelyä koskevia pykälä 7 - 11 ei saa Helsingin kaupungin suostumuksetta muuttaa.

Vuokralaisen on noudatettava yhtiöjärjestystä.

16

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

17

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 4 200 000 euroa (200 000 euroa/asunto).

18



Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuslomakkeen Hitas II -ehtoja lukuun ottamatta 29 §:n 4 momenttia (sitoumuksen toimittaminen) ja 30 §. Pykälä 25 täydennetään päätösehdotuksen kohdan 14 mukaisesti.

(A1145-773)

Lisäksi lautakunta päättäne hyväksyä Asunto Oy Helsingin Myllypojan 30.11.2011 kaupparekisteriin merkityn yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien osalta.

Tiivistelmä

Asuntotuotantotoimistolle on varattu Vartiokylän Myllypuron alueelta korttelin nro 45568 asuinpientalotontit nrot 10-13. Rakentaminen aloitetaan Hitas-tuotantona toteutettavista tonteista nrot 10 ja 11. Tontille nro 10 rakennetaan 21 vapaarahoitteista Hitas-omistusasuntoa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vuokrataan tontti nro 10 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Myllypojalle 31.12.2070 saakka. Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta tontin vuokralaisena olevan yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta, minkä jälkeen tontin perusvuosivuokraan tulee korotus.

Esittelijä

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 18.11.2011 päivätyllä hakemuksella, että tontti 45568/10 vuokrattaisiin Asunto Oy Helsingin Myllypoika -nimisen yhtiön lukuun 1.1.2012 alkaen. 20.2.2012 päivätyllä kirjeellä vuokrauksen ajankohta on pyydetty muuttamaan 1.5.2012 alkavaksi.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 16.8.2010 (900 §) varata Vartiokylän Myllypuron tontit 45568/10-13 asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonteista kaksi tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin ja kaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Hitas-tuotantona toteutettavista tonteista tulee sopia kiinteistöviraston tonttiosaston



kanssa. Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, rakentaminen tulee aloittaa Hitas-tuotantona toteutettavista tonteista.

- Tontit tulee suunnitella ja rakentaa korttelin nro 45569 AP-tonteilla järjestetyn huhtikuussa 2010 päättyneen RS-kilpailun voittaneen ehdotuksen "Kyykän lyöjät" (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä kortteleiden nrot 45563 - 45566 ja 45569 varauksensaajien kanssa suunnittelemaan ja toteuttamaan mainittujen kortteleiden asuinpientalotontteja (AP) palvelevan asemakaavassa tontille 45567/1 osoitetun yhteiskerhotilan (AH). Tonttien 45568/10–13 tulee liittyä yhteiskerhotilojen osakkaiksi. Elleivät mainittujen kortteleiden varauksensaajat keskenään toisin sovi, yhteiskerhotilojen toteutuksessa on noudatettava liitteestä 5 ilmeneviä periaatteita.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

- Varauksensaaja on velvollinen hankkimaan katualueelle asemakaavan edellyttämällä tavalla sijoitettavat autopaikat kaupungilta kaupungin asianomaisen viranomaisen vahvistamin ehdoin.

Lyhytaikainen maanvuokrasopimus

Tontti 45568/10 on vuokrattu maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 1.11.2011 (83 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.11.2011 - 30.4.2012.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 15.2.2006 hyväksyä Vartiokylän Myllypuron puukaupunkialueen asemakaavan muutoksen nro 11425, joka on saanut lainvoiman 2.11.2007.

Kaavamuutoksen mukaisen asuinpientalojen korttelialueen (AP) tontin 45568/10 (os. Ryynimyllynkatu 4, pinta-ala 4 905 m²) kokonaiskerrosala on 2 150 k-m² ja tonttitehokkuusluku 0,44. Tontille on rakennettava vähintään 10 toisistaan irrallista asuinrakennusta. Käytettävä kerrosaluku on II. Rakennusten väleihin saa rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin. Tontilla on korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu osa (yh-p), joka on rakennettava pihakatumaiseksi. Tontilla on piha-alueen osa, jolla avokalliot ja puusto tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina (lu-1).



Asuinpienalojen autopaikkanormi on 1 ap/90 k-m², kuitenkin enintään 2 ap/asunto. Tontin 45568/10 autopaikkojen vähimmäismäärästä 10 % tulee sijoittaa ja 20 % saadaan sijoittaa katualueelle.

Tonttia 45568/10 koskevat lisäksi mm. seuraavat määräykset:

- AP-korttelialueilla yhteisiä asumista palvelevia huolto-, kerho-, askartelu- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1,5 % rakennusoikeudesta. Tilat on sijoitettava AH-korttelialueelle.

- Asuinrakennukseen saa sijoittaa työtilaa enintään 20 % asuinrakennuksen pinta-alasta.

- Parvekkeita, erkkereitä, lasikuisteja ja viherhuoneita sekä varasto- ja aputiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 8 % yksittäisen rakennuksen kerrosalasta.

- Tonteilla, joilla rakennusten kerrosluku on II mutta luonnollinen maanpinta mahdollistaa kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, saa näitä tiloja rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30%/rakennus kellarikerroksen alasta kerrosluvun estämättä.

AP-tontti 45568/10 (os. Ryynimyllynkatu 4, pinta-ala 4 905 m²) on merkitty rekisteriin 8.7.2011.

Liittyminen AH-tonttiin

Vuokralainen on velvollinen osaltaan yhdessä muiden asemakaavan muutoksen nro 11425 mukaisten kortteleiden nrot 45563, 45564, 45565, 45566, 45568 ja 45569 asuinpienalojen (AP) vuokralaisten tai rakennuttajien kanssa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan AH-1 tontille 45567/1 mainittujen kortteleiden asuinpienalojen palvelevan yhteiskäyttörakennuksen. Kustannukset jaetaan tonttien kerrosalojen (k-m²) mukaisessa suhteessa tai jonkun muun tonttien vuokralaisen erikseen sopiman perusteen mukaan.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan perustamaan yhteiskäyttötilojen hallinnon järjestämiseksi kiinteistöosakeyhtiön, johon vuokralainen on velvollinen liittymään.

Rakennuslupaviranomaisen mukaan asemakaavan edellyttämät yhteistilat on rakennettava viimeistään 10.1.2016.

Korvaus katualueelle sijoitettavista velvoiteautopaikoista

Helsingin kaupunki rakentaa asemakaavamääräysten mukaisesti katualueelle ne korttelin nro 45568 tonttia nro 10 palvelevat autopaikat, jotka on asemakaavassa osoitettu katualueelle kadunvarsipysäköintinä.



Tontin vuokralainen on velvollinen hankkimaan edellä mainitut autopaikat Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta kaupunginvaltuuston myöhemmin vahvistamien perusteiden mukaan määräytyvällä hinnalla ja muutoin katu- ja puisto-osaston määräämin ehdoin.

Tontin vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle selvityksen rakennusluvan mukaan katualueelle sijoitettavien autopaikkojen lukumäärästä.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Hitas-työryhmä antoi 9.9.2011 (80 §) lausuntonsa Asunto Oy Helsingin Myllypojan suunnitelmista ja hankinta-arvosta.

Kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö päätti hyväksyä 14.11.2011 (10018 §) Asunto Oy Helsingin Myllypojan 2.11.2011 päivätyn rakennussuunnitelman sekä vahvistaa 20.3.2012 (9 §) lopulliseksi hankinta-arvoksi 6 502 182 euroa eli 3 424 euroa/asm² (alv. 23 %).

Hanke käsittää kaksi kerrostaloa, kolme erillistaloa ja viisi paritaloa, joissa on yhteensä 21 asuntoa (1 899 asm²). Huoneistojen keskipinta-ala on 90,4 m². Asemakaavan mukainen kerrosala on 2 150 k-m² ja käytetty kerrosala on 2 188 k-m². Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2012 ja asuntojen on arvioitu valmistuvan marraskuussa 2013.

Tontin asemakaavan mukaisista autopaikoista 6 autopaikkaa sijoitetaan pihakadulle (yh-p -alueelle). Autopaikkojen kokonaismäärä on 27 kpl.

Energiaselvitys

Vuokralainen on toimittanut energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen. Energiaselvityksessä esitetty energiatehokkuusluokka on A.

Hitas-ehdot voimassa 30 vuotta

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö vapautuu



Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin 45568/10 maanvuokrasopimukseen. Asuntotuotantotoimisto on toimittanut tonttiosastolle rakennuttajan Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

Vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (118 §), että 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asemakaavan muutokseen nro 11425 sisältyvien suunniteltujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien 45568/10-13, 45570/1 ja 2, 45572/1 ja 45572/11-14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa Hitas-omistusasuntojen, valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä mahdollisten asumisoikeusasuntojen osalta ja 30 euroa vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista. Asuintiloja vastaavaa maanvuokraa peritään myös siltä osin kuin asemakaavan muutos nro 11425 sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tontti vuokrataan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka.

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



Tontin vuokra

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra (ind.100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1850)
2 188	28	518	2 451	45 344
(2 188 x 28 x 4%) x 18,50				

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana. Korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra), joka määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra (ind.100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1850)
2 188	30	555	2 626	48 581
(2 188 x 30 x 4%) x 18,50				

Lisäksi sopimuksessa varataan kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Tietoja yhtiöstä

Asunto Oy Helsingin Myllypoika on merkitty kaupparekisteriin 28.12.2005.

Yhtiön 30.11.2011 kaupparekisteriin merkitty yhtiöjärjestys on 1.1.2011 alkaen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevan hitasyhtiöjärjestysmallin mukainen. Yhtiöjärjestys on nähtävillä esittelijällä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus



2 Kopio asemakaavan nro 11425 kaavakartasta
3 Rasitekartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Taske
Kv/Ha
Kv/Kmo
Stara

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 01.11.2011

HEL 2011-006961 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J5 T3, Ryynimyllynkatu 4

A1145-751

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Päätätjä

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö

Yhteyshenkilö

Miia Pasuri, puhelin 310 73889

Vuokralainen

Asuntotuotantotoimisto, perustettavan yhtiön (Asunto Oy Helsingin Myllypoika) lukuun

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin nro 45568 tontti nro 10 (pinta-ala 4 905 m², osoite Ryynimyllynkatu 4)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen



Vuokra-aika

1.11.2011 - 30.4.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Vuokra

7 316 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän päätöksen mukaan maksetusta vuokrasta hyvitetään pitkäaikaisessa maanvuokrassa 3 658 euroa/kuukausi, mikäli pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa aikaisemmin kuin kahden kuukauden kuluttua tämän päätöksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan yhdessä erässä laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa rakennustöitä eikä maanrakennustöitä vuokra-alueella ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 16.8.2010 (900 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

5

Tontit tulee suunnitella ja rakentaa korttelin nro 45569 AP-tonteilla



järjestetyn ja huhtikuussa 2010 päättyneen RS-kilpailun voittaneen ehdotuksen "Kyykän Iyöjät" (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

6

Asuntojen myyntihinnan tulee Hitas-tuotannossa vastata asuntojen laatutasoa.

Hitas-tuotantona toteutettavien asuntojen alustavana hintapuitteena eli korkeimpana sallittuna asuntojen keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 3 100 euroa/h-m², joka sidotaan rakennuskustannusindeksin kesäkuun 2010 arvoon.

Asuntoneliöihin ei lasketa asemakaavan sallimia lisätiloja. Asuntoneliöitä ovat siten ainoastaan asuntojen huoneistoalaan luettavat tilat. Asuntoneliöihin ei myöskään esimerkiksi lasketa asemakaavan mahdollisesti edellyttämiä liike- ja/tai työtiloja eikä asukkaiden yhteistiloja.

Hintapuitteeseen sisältyvät kaikki asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hintapuitteisiin sisältyvät esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Mikäli asuntojen lopullisen hintapuitteen määrittelyssä ei muutoin päästä osapuolien välillä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan hintapuite kolmannen puolueettoman osapuolen laatin rakennusosaperusteisin kustannuslaskelmin tai muulla osapuolien yhteisesti hyväksymällä tavalla. Varauksensaaja vastaa tällöin mainitun kustannuslaskelman teettämisestä aiheutuvista kustannuksista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Varauksensaajan tulee hankkia asuntojen lopullisesta hintapuitteesta Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntojen lopullisen hintapuitteen vahvistaa kiinteistölautakunta viimeistään tonttien pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä.

Varauksensaaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla lopullisen vahvistetun hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaisyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteella ja korjattuna



rakennuskustannusindeksin muutoksella välillä 6/2010 - rakentamisen aloitusta edeltävä viimeinen tiedossa oleva indeksipisteluku.

7

Vuokralainen on velvollinen osaltaan yhdessä muiden asemakaavan muutoksen nro 11425 mukaisten kortteleiden nro 45563, 45564, 45565, 45566, 45568 ja 45569 asuinpientalotonttien (AP) vuokralaisten tai rakennuttajien kanssa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan AH-1 tontille 45567/1 mainittujen kortteleiden asuinpientalotontteja palvelevan yhteiskäyttörakennuksen. Kustannukset jaetaan tonttien kerrosalojen (k-m²) mukaisessa suhteessa, tai jonkun muun tonttien erikseen sopiman perusteen mukaan.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava kilpailuohjelmaa ja sen liitteitä sekä varaussopimuksen ehtoja, ellei kaupungin ja tonttien rakennuttajien välillä erikseen toisin sovita. Vuokralainen on velvollinen osaltaan perustamaan yhteiskäyttötilojen hallinnon järjestämiseksi kiinteistöosaakeyhtiön, johon vuokralainen on velvollinen liittymään.

8

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

9

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

10

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty



26.1.2011.

11

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11425 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

12

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen katu- ja puisto-osaston myöntämän sijoitusluvan, ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää.

13

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi.

14

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen p. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

15

Helsingin kaupunki rakentaa asemakaavamääräysten mukaisesti katualueelle ne korttelin nro 45568 tontin nro 10 autopaikkaveloitteeseen sisältyvät autopaikat, jotka on asemakaavassa osoitettu katualueelle kadunvarsipysäköintinä. Tältä



osin tontin vuokralainen on velvollinen maksamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle tontin pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta vapautumisen johdosta korvauksen kaupungin vahvistamien maksuperusteiden mukaisesti.

Tontin vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle selvityksen katualueelle rakennusluvan mukaan sijoitettavien autopaikkojen lukumäärästä.

16

Vuokralainen on velvollinen sisällyttämään yhtiöjärjestykseensä kaupungin määräämät Hitas-sääntelyä koskevat ehdot. Vuokralainen ei saa muuttaa yhtiöjärjestyksessään näitä ehtoja ilman kaupungin suostumusta.

17

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

18

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

19

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 4 200 000 euroa (200 000 euroa/asunto).

20

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-5 §, 3 §, 5 §, 6.2 §, 7 §, 11.2-4 §, 16 § ja 17.4-10 §. Lomakkeen 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.



Lisäksi noudatetaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvan vapaarahoitteen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen maanvuokrasopimuslomakkeen Hitas II -ehtoja.

Lisätiedot

Pasuri Miia, kiinteistölakimies, puhelin: +3589310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi



§ 238

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20808/1)

HEL 2012-005623 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, Kap Hornin katu 8

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontin nro 1 (os. Kap Hornin katu 8, pinta-ala 1 909 m²) Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:lle (Y-tunnus 2288266-5) asumistarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 251 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 107 315 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 76 015 euroa.

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 4 316 k-m².

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen



käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20808/1) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 15.4.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistökaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20808/1) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 4 300 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään



asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 720 euroa (Alv 0 %), joka arvonnalisäverollisena (Alv 23 %) on 2 115,60 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20808 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20808 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.



Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

6

Korttelin nro 20808 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin nro 20808 muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita, sopimus on esitettävä tonttiosaston hyväksyttäväksi viimeistään, kun vuokralainen hakee vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.



Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralaisella ja korttelin nro 20808 tonteilla nrot 2 ja 3 on oikeus vuokra-aikana käyttää liitekarttaan (2) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Vuokralaisen oikeus ei rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen vastaa yhdessä muiden korttelin nro 20808 tonttien kanssa pelastustien kunnossapidosta, sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa toisin sovita, katu- ja puisto-osasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokralaiselta sekä muilta korttelin nro 20808 tonteilta toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin suoritettavaksi ensisijaisesti korttelin nro 20808 tonttien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja korttelin nro 20808 muut tontit eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on rakennusviraston palveluosastolla tai vuokranantajalla oikeus päättää kustannusten jakamisesta mainittujen tonttien kesken. Vuokranantajalla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta tai rakennuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.



Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20808 tontteja nrot 1-3 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tonttien 20808/2 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä



Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle aiheutuu velvoiteautopaikkojen tai väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä.

Mikäli korttelin nro 20808 tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallinnointi annetaan erillisen pysäköintiyhtiön tehtäväksi, vuokralaisella on oikeus luovuttaa pysäköintiyhtiölle tätä varten tarvittavat käyttö- ja muut oikeudet. Nämä oikeudet eivät saa olla ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen ehtojen kanssa. Vuokralainen on tällöin myös velvollinen osaltaan huolehtimaan, että pysäköintiyhtiö noudattaa soveltuvin osin tässä sopimuksessa asetettuja pysäköinnin järjestämistä koskevia sekä muita ehtoja ja velvoitteita.

11

Vuokralainen vastaa yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan korttelin nro 20808 pysäköintilaitosta palvelevan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 sekä vuokranantajan kanssa sopimaan mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista vuokranantajan määräämin ehdoin. Po. rasitesopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on muun ohella tarvittaessa sovittava mainitun ajo- ja kulkuyhteyden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle sijoitettavan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.)



ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja rasitteenluonteisten oikeuksien perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

13

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

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

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

14



Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

15

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen



jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttöpisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin 20808/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

16

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon jakokaappi.

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan tilat jakokaappia varten sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien



antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainitun jakokaapin syvennyksen sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottoaikaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista



19.04.2012

vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

18

Mikäli vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-214)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 20808/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 28.12.2011, 112 §, A1120-185) päättymään 15.4.2012. Lopuksi lautakunta päätti todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 15.4.2012 jälkeiseltä ajalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet



19.04.2012

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
2 Pelastustien liitekartta 11.4.2012

Otteet

Ote

Vuokralainen

Jätkäsaariprojekti

Tonttiosasto

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontin nro 1 (os. Kap Hornin katu 8, pinta-ala 1 909 m²) Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:lle (Y-tunnus 2288266-5) asumistarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 251 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 107 315 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 76 015 euroa.

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 4 316 k-m².



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

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20808/1) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 15.4.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistökaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20808/1) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 4 300 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.



Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 720 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 2 115,60 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20808 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20808 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä



kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

6

Korttelin nro 20808 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin nro 20808 muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita, sopimus on esitettävä tonttiosaston hyväksyttäväksi viimeistään, kun vuokralainen hakee vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja



mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralaisella ja korttelin nro 20808 tonteilla nrot 2 ja 3 on oikeus vuokra-aikana käyttää liitekarttaan (2) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Vuokralaisen oikeus ei rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen vastaa yhdessä muiden korttelin nro 20808 tonttien kanssa pelastustien kunnossapidosta, sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa toisin sovita, katu- ja puisto-osasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokralaiselta sekä muilta korttelin nro 20808 tonteilta toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin suoritettavaksi ensisijaisesti korttelin nro 20808 tonttien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja korttelin nro 20808 muut tontit eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on rakennusviraston palveluosastolla tai vuokranantajalla oikeus päättää kustannusten jakamisesta mainittujen tonttien kesken. Vuokranantajalla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta tai rakennuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

8



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nrot 20808 tontteja nrot 1-3 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tonttien 20808/2 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan



pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle aiheutuu velvoiteautopaikkojen tai väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä.

Mikäli korttelin nro 20808 tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallinnointi annetaan erillisen pysäköintiyhtiön tehtäväksi, vuokralaisella on oikeus luovuttaa pysäköintiyhtiölle tätä varten tarvittavat käyttö- ja muut oikeudet. Nämä oikeudet eivät saa olla ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen ehtojen kanssa. Vuokralainen on tällöin myös velvollinen osaltaan huolehtimaan, että pysäköintiyhtiö noudattaa soveltuvien osin tässä sopimuksessa asetettuja pysäköinnin järjestämistä koskevia sekä muita ehtoja ja velvoitteita.

11

Vuokralainen vastaa yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan korttelin nro 20808 pysäköintilaitosta palvelevan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 sekä vuokranantajan kanssa sopimaan mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista vuokranantajan määräämin ehdoin. Po. rasitesopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on muun ohella tarvittaessa sovittava mainitun ajo- ja kulkuyhteyden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle sijoitettavan ajo- ja kulkuyhteyden



suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja rasitteenluonteisten oikeuksien perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tonttien 20808/2 ja 3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

13

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

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

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



14

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

15

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra-aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttöpisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehtoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin 20808/1 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

16

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle on Jätkäsaaren alueen alustavissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa osoitettu sijoitettavaksi yleisen sähköverkon jakokaappi.

Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan tilat jakokaappia varten sekä muut vastaavat mahdolliset yleistä tarvetta



palvelevat rakenteet ym. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainitun jakokaapin syvennyksen sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottoaikaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan.



Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

18

Mikäli vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 6.1, ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-214)

Samalla lautakunta päättäne merkitä tonttia 20808/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 28.12.2011, 112 §, A1120-185) päättymään 15.4.2012. Lopuksi lautakunta päättäne todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 15.4.2012 jälkeiseltä ajalta.

Tiivistelmä

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Ilmariselle on varattu Länsisataman Jätkäsaarella sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20808/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Hanke toteutetaan Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:n (ent. Kiinteistö Oy Dialma) lukuun. Maanrakennustyöt on tarkoitus aloittaa tontilla



huhtikuun puolivälissä, joten tontista tulisi nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Ilmarinen pyytää 1.3.2012 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8:lle asuinkerrostalotontin 20808/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Keskinäinen Vakuutusyhtiö Ilmariselle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20808/1 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 27.5.2011 (202 §) vuokrata Kiinteistö Oy Dialmalle lyhytaikaisesti ajaksi 1.6.2011 - 30.11.2011 Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20808/1 rakennusluvan hakemista varten. Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 28.12.2011 (112 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokra-aikaa jatketaan 16.12.2011 - 31.5.2012.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 26.10.2011 (75 §) hyväksyä tontin 20808/1 rakentamista koskevat Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy:n laatimat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus (4 300 k-m²) ylittyy hieman, ja käytettävä rakennusoikeus on 4 316 k-m². Tontin maanvuokra määräytyy siten käytettävän rakennusoikeuden (4 316 k-m²) mukaan.

Tonttiosastolle toimitetun energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Asemakaava- ja tonttiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20808/1, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m². Tontin korkein



sallittu kerrosluku on 7 - 8. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusoikeudesta yhteensä 70 k-m² on varattava kadunvarrelta ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Koska tontille rakennetaan vuokra-asuntoja, velvoiteautopaikkamäärä voidaan kaavamääräysten mukaan alittaa 20 %:lla. Autopaikat sijoitetaan kortteliin nro 20808 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20808/1 pinta-ala on 1 909 m² ja osoite Kap Hornin katu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.10.2011.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä 1.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet ja osto-oikeus

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistö-
lautakunnan vuokraamaan tontin 20808/1 kiinteistölautakunnan
päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavasti:

- tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena
asuinrakennusoikeuden osalta virallisen elinkustannusindeksin
pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

- tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista
asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista
tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Kaavaan
merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten
asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

- tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80
% aina 31.12.2015 saakka.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti myöntää tontin 20808/1
vuokralaiselle osto-oikeuden, joka määräytyy seuraavien periaatteiden
mukaan:

- Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5



vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

- Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m² asemakaavaan merkityn (asuin)rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa kerrosneliömetriltä, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 17,49 (ind. 9/2010 = 1749).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

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

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

Edelleen kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuteen perustuvan tonttikaupan.



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

Vuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston voimassa olevan päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 18,50)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.18,50)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 316	42	777	7 251	134 144	107 315

$$(4\ 316 \times 42 \times 4\ %) \times 18,50 - 20\ %$$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 7 251 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2012 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 107 315 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2012, ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Osto-oikeus

Tontin 20808/1 vuokralaisella olisi tonttiin kaupunginvaltuuston vahvistamien perusteiden mukainen osto-oikeus. Osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta vuokratuuden alkamisesta eli 15.4.2017 saakka. Tontin kauppahinta määräytyisi jo edellä kuvatulla ja päätösehdotuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla. Tontin kauppahinnaksi muodostuisi tämän hetken tietojen perusteella arvioilta noin 4,02 milj. euroa (ind. 1850). Tonttikaupassa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia kiinteistönkaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Tontille rakennettavat asunnot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien, vaikka vuokralainen käyttäisi osto-oikeuttaan.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kap Hornin katu 8 (Y-tunnus 2288266-5) on merkitty kaupparekisteriin 28.09.2009.



Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta ja muilta kuin valtion tukemilta vuokra-asuntohankkeilta perittävää markkinointimaksua. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rasitteet koskevat kortteiden nrot 20808 ja 20809 tontteja. Vuokrasopimukseen sisällytetään kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaiset vuokralaisen osto-oikeutta koskevat ehdot.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Pelastustien liitekartta 11.4.2012

Otteet

Ote

Vuokralainen

Jätkäsaariprojekti

Tonttiosasto

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 239

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Riontähdelle (Länsi-satama, Jätkäsaari, tontti 20808/2)

HEL 2012-004933 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R3, Rionkatu 11

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontin nro 2 (os. Rionkatu 11, pinta-ala 1 338 m²) Asunto Oy Helsingin Riontähdelle (Y-tunnus 2422040-3) asumistarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 437 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 80 468 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 56 998 euroa.

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 3 236 k-m².

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



2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20808/2) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 15.4.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistönkaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistönkaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20808/2) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 3 100 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.



Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 240 euroa (Alv 0 %), joka arvonlisäverollisena (Alv 23 %) on 1 525,20 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20808 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20808 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti



aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

6

Korttelin nro 20808 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin nro 20808 muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita, sopimus on esitettävä tonttiosaston hyväksyttäväksi viimeistään, kun vuokralainen hakee vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden



ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7

Vuokralaisella ja korttelin nro 20808 tonteilla nrot 1 ja 3 on oikeus vuokra-aikana käyttää liitekarttaan (2) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Vuokralaisen oikeus ei rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen vastaa yhdessä muiden korttelin nro 20808 tonttien kanssa pelastustien kunnossapidosta, sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa toisin sovita, katu- ja puisto-osasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokralaiselta sekä muilta korttelin nro 20808 tonteilta toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin suorittavaksi ensisijaisesti korttelin nro 20808 tonttien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja korttelin nro 20808 muut tontit eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on rakennusviraston palveluosastolla tai vuokranantajalla oikeus päättää kustannusten jakamisesta mainittujen tonttien kesken. Vuokranantajalla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta tai rakennuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §)



hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20808 tontteja nrot 1-3 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tonttien 20808/1 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus



päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle aiheutuu velvoiteautopaikkojen tai väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä.

Mikäli korttelin nro 20808 tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallinnointi annetaan erillisen pysäköintiyhtiön tehtäväksi, vuokralaisella on oikeus luovuttaa pysäköintiyhtiölle tätä varten tarvittavat käyttö- ja muut oikeudet. Nämä oikeudet eivät saa olla ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen ehtojen kanssa. Vuokralainen on tällöin myös velvollinen osaltaan huolehtimaan, että pysäköintiyhtiö noudattaa soveltuvien osin tässä sopimuksessa asetettuja pysäköinnin järjestämistä koskevia sekä muita ehtoja ja velvoitteita.

11

Vuokralainen vastaa yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan korttelin nro 20808 pysäköintilaitosta palvelevan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 sekä vuokranantajan kanssa sopimaan mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista vuokranantajan määräämin ehdoin. Po. rasitesopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on muun ohella tarvittaessa sovittava mainitun ajo- ja kulkuyhteyden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle sijoitettavan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.



Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja rasitteenluonteisten oikeuksien perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

13

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

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

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

14

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen



rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

15

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttöpisteiden, putkien, johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen,



käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehtoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin 20808/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

16

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen,



korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottoaikaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän



laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

18

Mikäli vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 1.1-4, 6.1, ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-215)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 20808/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 27.3.2012, 69 §, A1120-212) päättymään 15.4.2012. Lopuksi lautakunta päätti todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 15.4.2012 jälkeiseltä ajalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopia kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Pelastustien liitekartta 11.4.2012

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,



kiinteistölautakunta

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontin nro 2 (os. Rionkatu 11, pinta-ala 1 338 m²) Asunto Oy Helsingin Riontähdelle (Y-tunnus 2422040-3) asumistarkoituksiin ajaksi 16.4.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2013 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 437 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Tontin maanvuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen peritään täyttä vuokraa.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2012 saakka 80 468 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.4.2012 - 31.12.2012 perittävä vuokra on 56 998 euroa.

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 3 236 k-m².

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

2



Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.

3

Vuokralaisella on oikeus vuokra-alueen (tontti 20808/2) ostamiseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava (asuin)rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi ja vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa 15.4.2017 saakka. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää po. osto-oikeutta kolmannelle.

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, kiinteistökaupassa noudatetaan Helsingin kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra-alueelle rakennettavat asunnot on mahdollisesta kiinteistökaupasta huolimatta tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Vuokra-alueen (tontin 20808/2) kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m². Kauppahintaa laskettaessa rakennusoikeuden määrä on 3 100 k-m², ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa, joka on asuinrakennusoikeuden osalta 881,50 euroa/k-m², mikäli edellä mainitulla tavalla määräytyvä rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi tätä alempaan yksikköhintaan.

Vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettavista työ-, liike- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli vuokra-alueen lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn po. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun



kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, vuokranantajalla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mahdollisesti rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä kauppahintaa.

4

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle alueelle järjestettävästä yhteismarkkinoinnista markkinointimaksua 1 240 euroa (Alv 0 %), joka arvonnalisäverollisena (Alv 23 %) on 1 525,20 euroa, tonttiosaston erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

5

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä korttelin nro 20808 muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien toteuttajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 20808 tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten



alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

6

Korttelin nro 20808 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Vuokralainen on velvollinen yhdessä korttelin nro 20808 muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita, sopimus on esitettävä tonttiosaston hyväksyttäväksi viimeistään, kun vuokralainen hakee vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja mainittuihin sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7



Vuokralaisella ja korttelin nro 20808 tonteilla nrot 1 ja 3 on oikeus vuokra-aikana käyttää liitekarttaan (2) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Hyvääntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Vuokralaisen oikeus ei rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyvääntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää, vuokralainen vastaa yhdessä muiden korttelin nro 20808 tonttien kanssa pelastustien kunnossapidosta, sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa toisin sovita, katu- ja puisto-osasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokralaiselta sekä muilta korttelin nro 20808 tonteilta toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin suoritettavaksi ensisijaisesti korttelin nro 20808 tonttien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen ja korttelin nro 20808 muut tontit eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on rakennusviraston palveluosastolla tai vuokranantajalla oikeus päättää kustannusten jakamisesta mainittujen tonttien kesken. Vuokranantajalla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta tai rakennuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

8

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.



Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

10

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikkansa korttelin nro 20808 tontteja nrot 1-3 yhteisesti palvelemaan asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tonttien 20808/1 ja 3 kanssa sekä tarvittavilta osin myös korttelin nro 20809 tonttien kanssa pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien yhteisten osien suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Asemakaavan muutoksen mukaisen pysäköinnin järjestämisen



edellyttämistä rasite- ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä edellä mainittujen tonttien välillä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Vuokralainen vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle aiheutuu velvoiteautopaikkojen tai väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä.

Mikäli korttelin nro 20808 tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallinnointi annetaan erillisen pysäköintiyhtiön tehtäväksi, vuokralaisella on oikeus luovuttaa pysäköintiyhtiölle tätä varten tarvittavat käyttö- ja muut oikeudet. Nämä oikeudet eivät saa olla ristiriidassa tämän vuokrasopimuksen ehtojen kanssa. Vuokralainen on tällöin myös velvollinen osaltaan huolehtimaan, että pysäköintiyhtiö noudattaa soveltuvien osin tässä sopimuksessa asetettuja pysäköinnin järjestämistä koskevia sekä muita ehtoja ja velvoitteita.

11

Vuokralainen vastaa yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 kanssa Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavan korttelin nro 20808 pysäköintilaitosta palvelevan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 sekä vuokranantajan kanssa sopimaan mainitun ajo- ja kulkuyhteyden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista vuokranantajan määräämin ehdoin. Po. rasitesopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on muun ohella tarvittaessa sovittava mainitun ajo- ja kulkuyhteyden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta.

Mikäli vuokralainen ja edellä mainitut tahot eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä vuokranantaja toisin määrää, noudatetaan Hietasaarenkujan katualueen alle sijoitettavan ajo- ja kulkuyhteyden suunnittelussa ja toteuttamisessa kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) hyväksymistä Jätkäsaaren alueellisista lisäehdoista (kohta 2.6.) ilmeneviä kustannustenjako- ja muita periaatteita. Vuokranantajalla on oikeus päättää muutoksista mainittuihin periaatteisiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä



rasitteiden ja rasitteenluonteisten oikeuksien perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on edelleen velvollinen yhdessä tonttien 20808/1 ja 3 kanssa hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta ajo- ja kulkuyhteyden mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat sekä suostumukset.

12

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Vuokralainen on velvollinen rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkojen toteuttamista koskevaan velvoitteeseen.

13

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

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

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

14

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman



palveluosastolla hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä vuokralaiselta.

15

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen ja sinne sijoitettavien toimintojen jätehuolto tulee järjestää Jätkäsaaren alueelle rakennettavalla alueellisella jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei mahdollisesti voida järjestää po. järjestelmällä, jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Vuokralainen on jätehuollon järjestämistä varten velvollinen kytkemään vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset po. järjestelmään sekä tulemaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”yhtiö”) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Vuokranantajalla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä vuokra- aluetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja muista käyttöehdoista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttöpisteiden, putkien, johtojen, laitteiden ja rakentamisen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja



toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainittua varten tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, osakemerkintä- ja palvelusopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehtoista, osakkeiden merkintämaksusta, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Vuokranantaja ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin 20808/2 vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle vuokralaiselle.

16

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.



Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottoaikaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottoaikaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.



Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

18

Mikäli vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen 2 ja 3 kohdan mukaista vuokra-asutokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4, 6.1, ja 11.1-4 sekä pykälät 19 edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

(A1120-215)

Samalla lautakunta päättäne merkitä tonttia 20808/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 27.3.2012, 69 §, A1120-212) päättymään 15.4.2012. Lopuksi lautakunta päättäne todeta, että tontin pitkäaikaisen vuokrauksen perusteella perittävästä maanvuokrasta hyvitetään mainitun lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella jo peritty vuokra siltä osin kuin vuokraa on mahdollisesti peritty 15.4.2012 jälkeiseltä ajalta.

Tiivistelmä

Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle on varattu Länsisataman Jätkäsaarella sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 20808/2 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Hanke toteutetaan Asunto Oy Helsingin Riontähten lukuun. Asunto Oy Helsingin Riontähti on Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n perustama ja omistama yhtiö. Maanrakennustyöt ovat alkaneet tontilla ja tontista tulisikin nyt tehdä pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Esittelijä

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Riontähti pyytää 6.3.2012 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuinkerrostalotontin 20808/2 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Varauspäätös

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asuinkerrostalotontin 20808/2 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttiosaston apulaisosastopäällikkö päätti 27.5.2011 (201 §) vuokrata Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20808/2 ajaksi 1.6.2011 - 30.11.2011. Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 27.3.2012 (69 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokra-aikaa jatketaan 16.3.2012 - 15.5.2012.

Suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 26.10.2011 (77 §) hyväksyä tontin 20808/2 rakentamista koskevat Helin & co Arkkitehdit Oy:n laatimat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus (3 100 k-m²) ylittyy hieman, kun rakennusoikeutta käytetään yhteensä 3 240 k-m². Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan käytettävä rakennusoikeus on kuitenkin 3 236 k-m². Näin ollen tontin maanvuokra määräytyy lainvoimaisessa rakennusluvassa ilmoitetun rakennusoikeuden määrän (3 236 k-m²) perusteella.

Tonttiosastolle toimitetun energiatehokkuustodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tontin varauspäätös ei edellytä hankkeelta A-energiatehokkuusluokan saavuttamista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20808/2, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 100 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusoikeudesta yhteensä 70 k-m² on varattava kadunvarrelta ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Koska tontille rakennetaan vuokra-asuntoja, velvoiteautopaikkamäärä voidaan kaavamääräysten mukaan alittaa 20 %:lla. Autopaikat sijoitetaan kortteliin nro 20808 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.



Tontin 20808/2 pinta-ala on 1 338 m² ja osoite Rionkatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.2.2012.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä 1.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet ja osto-oikeus

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2010 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 20808/2 kiinteistölautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavasti:

- tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena asuinrakennusoikeuden osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

- tontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

- tontin vuosivuokrasta peritään ns. alkuvuosialennuksen johdosta 80 % aina 31.12.2015 saakka.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti myöntää tontin 20808/2 vuokralaiselle osto-oikeuden, joka määräytyy seuraavien periaatteiden mukaan:

- Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

- Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 50,40 euroa/k-m² asemakaavaan merkityn



(asuin)rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään kauppahintaa kerrosneliömetriltä, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 17,49 (ind. 9/2010 = 1749).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

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

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

Edelleen kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuteen perustuvan tonttikaupan.

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

Vuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston voimassa olevan päätöksen mukaan maanvuokra määräytyy seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 18,50)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.18,50)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
3 236	42	777	5 437	100 585	80 468

$(3\ 236 \times 42 \times 4\ %) \times 18,50 - 20\ %$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 5 437 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2012 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 80 468 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2012, ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperuste päätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Osto-oikeus

Tontin 20808/2 vuokralaisella olisi tonttiin kaupunginvaltuuston vahvistamien perusteiden mukainen osto-oikeus. Osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta vuokratuokauden alkamisesta eli 15.4.2017 saakka. Tontin kauppahinta määräytyisi jo edellä kuvatulla ja päätösehdotuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla. Tontin kauppahinnaksi muodostuisi tämän hetken tietojen perusteella arvioilta noin 3,02 milj. euroa (ind. 1850). Tonttikaupassa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia kiinteistönkaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Tontille rakennettavat asunnot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien, vaikka vuokralainen käyttäisi osto-oikeuttaan.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Riontähti (Y-tunnus 2422040-3) on merkitty kaupparekisteriin 10.8.2011.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta ja muilta kuin valtion tukemilta vuokra-asuntohankkeilta perittävää



markkinointimaksua. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rasitteet koskevat kortteleiden nrot 20808 ja 20809 tontteja. Vuokrasopimukseen sisällytetään kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaiset vuokralaisen osto-oikeutta koskevat ehdot.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia asuntoalueen vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Pelastustien liitekartta 11.4.2012

Otteet

Ote

Vuokralainen

Jätkäsaariprojekti
Tonttiosasto
Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 27.03.2012

HEL 2012-004933 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R3, Rionkatu 11

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle lyhytaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontin nro 2 lyhytaikaista vuokrausta (tonttiosaston apulaisosastopäällikkö 27.5.2011, 201 §) jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokraus A1120-212



Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Riontähti (Y-tunnus 2422040-3)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20808 tontti nro 2 (os. Rionkatu 11, pinta-ala 1 338 m²)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen.

Vuokra-aika

16.3.2012 - 15.5.2012, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra

16.3.2012 alkaen 6 423 euron kuukausivuokra, joka eräännyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokran maksu

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 16.3.2012 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-alueella koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2



19.04.2012

Muilta osin noudatetaan tonttiosaston apulaisosastopäällikön päätöksen 27.5.2011 (201 §) mukaisia ehtoja.

Lisätiedot

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



§ 240

Esitys kaupunginhallitukselle toimitilatontin myymiseksi Solemo Oy:lle (Sörnäinen, tontti 10273/22)

HEL 2012-005537 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H4 R2, Vanha talvitie 19a

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Solemo Oy:lle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa nro 10273 sijaitseva suunniteltu tontti nro 22 (pinta-ala 1 724 m²) seuraavin ehdoin:

1

Tontin myyntihinta on 3 000 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

2

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää ja huoltaa tontilla sijaitsevaa Helsingin Energian muuntamoaa.

Kaupungilla on tontin omistajaa kuulematta oikeus hakea ja saada muuntamoaa koskeva rasite rekisteröidyksi kiinteistörekisteriin. Rekisteriviranomaisella (toimitusmiehet) on oikeus suorittaa kiinteistötoimitus muuntamorasitteen perustamiseksi tontin omistajaa enempää kuulematta.

Tontin omistaja sitoutuu varmistamaan, että tämän kauppakirjan muuntamoaa koskeva ehto siirretään mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa myös tontin uutta omistajaa sitovaksi.

Ostajan ja myyjän välillä on ollut voimassa kyseisestä alueesta pitkäaikainen vuokrasopimus. Mikäli alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, ostaja vastaa kustannuksellaan alueen maaperän pilaantumisesta ja alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 15127 merkitään päätymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4



Muutoin noudatetaan kiinteistölautakunnan käyttämiä tavanomaisia myyntiehtoja ja mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viistoilmakuva
- 3 Asemakaavakartta
- 4 Ostotarjous

Otteet

Ote

Kv/hallinto-osasto
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Solemo Oy:lle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa nro 10273 sijaitseva suunniteltu tontti nro 22 (pinta-ala 1 724 m²) seuraavin ehdoin:

1

Tontin myyntihinta on 3 000 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

2

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää ja huoltaa tontilla sijaitsevaa Helsingin Energian muuntamoaa.

Kaupungilla on tontin omistajaa kuulematta oikeus hakea ja saada muuntamoaa koskeva rasite rekisteröidyksi kiinteistörekisteriin. Rekisteriviranomaisella (toimitusmiehet) on oikeus suorittaa kiinteistötoimitus muuntamorasitteen perustamiseksi tontin omistajaa enempää kuulematta.

Tontin omistaja sitoutuu varmistamaan, että tämän kauppakirjan muuntamoaa koskeva ehto siirretään mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa myös tontin uutta omistajaa sitovaksi.



Ostajan ja myyjän välillä on ollut voimassa kyseisestä alueesta pitkäaikainen vuokrasopimus. Mikäli alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, ostaja vastaa kustannuksellaan alueen maaperän pilaantumisesta ja alueella olevien jätteiden poistamisesta.

3

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 15127 merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4

Muutoin noudatetaan kiinteistölautakunnan käyttämiä tavanomaisia myyntiehtoja ja mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Tontin 10273/22 asemakaava on tullut voimaan 27.2.2009. Kaavamerkintä on KTY eli toimitilarakennusten korttelialue.

Solemo Oy on vuokrannut tontin kaupungilta 1.1.1990. Tontin myynnistä on neuvoteltu kaupungin ja Solemo Oy:n kesken vuodesta 2010 alkaen. SOL-konsernin liikevaihto oli vuonna 2011 noin 207 milj. euroa ja se työllisti 10 000 henkeä.

Neuvottelujen perusteella esitetään, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Solemo Oy:lle 3 milj. eurolla toimitilatontti 10273/22 (6 180 k-m²). Kauppahinta vastaa yksikköhintaa 485 euroa/k-m². Solemo Oy on jo tontin pitkäaikainen vuokralainen, ja sillä sijaitsee yhtiön omistuksessa ja käytössä oleva vuonna 1991 valmistunut toimitilarakennus.

Esittelijä

Tontin tiedot, maanomistus ja voimassa oleva asemakaava

Tontin nro 22 pinta-ala on 1 724 m² ja rakennusoikeus 6 180 k-m². Tontti nro 22 on määräala kiinteistöstä 91-10-273-16, jonka pinta-ala on 2 155 m². Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita eikä sillä ole osuutta yhteisiin alueisiin.

Asemakaavan muuttaminen käynnistettiin vuonna 2008 Helsingin tukkutorin ja Gasum Oy:n aloitteista. Asekaavamuutoksen johdosta tontti nro 16 jaettiin kahteen osaan: tontiksi nrot 22 ja 23, joka on suunniteltu Gasum Oy:n polttoainejakeluasemalle. Tällöin Solemo Oy:lle vuokrattua tonttia on pienennetty noin 400 m².

Tontin 10273/22 asemakaava on tullut voimaan 27.2.2009. Kaavamerkintä on KTY eli toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle



saa rakentaa (myös) elintarvikkeiden ja kukkien tukkutoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, näyttely- ja kokoontumistiloja sekä ravintola- ja kahvilatiloja ja elintarviketeollisuuden ja tukkukaupan toimintaa palvelevia teollisuus- ja varastotiloja. Kiinteistön asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei ole suunnitelmissa muuttaa pitkään aikaan, joten tontti on jalostettu asemakaavallisesti myyntikelpoiseksi.

Myyntiperusteiden vahvistaminen ja muut myyntiehdot

Esittelijän mielestä Solemo Oy:lle voitaisiin myydä 3 milj. eurolla tontti 10273/22 (6 180 k-m²).

Myytäväksi esitettävän tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuu noin 485 euroa/k-m², joka vastaa Sörnäisten alueen käypää toimistorakennusoikeuden hintaa huomioon ottaen tontille jo toteutettu rakennus.

Tontin myyminen on taloudellisesti tarkoituksenmukaista, koska tontti on vuokrattu Solemo Oy:lle 31.12.2030 saakka ja tontti on kaavallisesti loppuunjalostettu. Tontin nykyvuosivuokra perustuu pääoma-arvoon 370 euroa/k-m². Tontin myynti edistää myös kiinteistövirastolle asetetun myyntitavoitteen saavuttamista.

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen nro 15127 on otettu muuntamon sijoittamiseen liittyvä rasiteluontoinen ehto (24 §). Tontin myynnin edellytyksenä tulisi tämän takia olla, että muuntamolaitos pysyy tontilla korvauksetta jatkossakin.

Muutoin noudatettaisiin kiinteistölautakunnan käyttämiä tavanomaisia myyntiehtoja ja mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viistoilmakuva
- 3 Asemakaavakartta
- 4 Ostotarjous

Otteet

Ote
Kv/hallinto-osasto
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet



§ 241

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Oy Rauta-Masalalle (Sörnäinen, tontti 10273/20)

HEL 2012-005402 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R2, Hermannin rantatie 12

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10273 tontin nro 20 (pinta-ala 4 643 m², os. Hermannin rantatie 12) Oy Rauta-Masalalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2013 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 256 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 97 236 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 – 31.3.2014 on 121 545 euroa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää 6 183 k-m² tai tontin käyttötarkoitus muuttuu.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.



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

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

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 12931, laskutustunnus T1110-10) merkitään 31.12.2012 päättyväksi.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1110-31)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus
2 Kartta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10273 tontin nro 20 (pinta-ala



4 643 m², os. Hermannin rantatie 12) Oy Rauta-Masalalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2013 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 256 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 97 236 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 – 31.3.2014 on 121 545 euroa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää 6 183 k-m² tai tontin käyttötarkoitus muuttuu.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa. Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus. Tässä vuokrasuhteessa on kysymys saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle.

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia



alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 12931, laskutustunnus T1110-10) merkitään 31.12.2012 päättyväksi.

5

Muutoin noudatetaan teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(T1110-31)

Esittelijä

Hakemukset ja tiedot hakijoista

Oy Rauta-Masala pyytää 27.3.2012 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun Kalasataman teollisuusalueen tontin 10273/20 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2030 saakka. Yhtiön on tarkoitus suorittaa mittava peruskorjaus uutta toimijaa varten.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 10273/20 on vuokrattu Oy Rauta-Masalalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 5 256,00 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 84 753,00 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 10273/20 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 30.3.2005 hyväksymän ja 13.5.2005 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11293 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontin pinta-ala on 4 643 m² ja rakennusoikeus 13 330 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,9.

Tontilla sijaitsee 6 183 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus. Rakennuksessa toimii pienteollisuusyrityksiä.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 10273/20 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 17 euroa/k-m² (ind. 100).



Hinta vastaa nykyhintana 315 euroa/k-m² (ind. 1850). Hintaa vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Vaikka tontti on asemakaavan mukaan toimitilatontti, on sen käyttötarkoitus tällä hetkellä teollisuuskäyttö. Vuokrausperusteena tulisikin käyttää teollisuustontin hintaa ja vuokra tarkistaa, mikäli käyttötarkoitus myöhemmin muuttuu.

Vuokranmääräysperusteena voidaan käyttää toteutunutta rakennusoikeutta, koska lisärakentaminen tontille on vaikeaa purkamatta nykyistä rakennusta.

Hakijalla on tarkoitus peruskorjata olemassa olevaa rakennusta siten, että sinne voidaan sijoittaa leipomoyrityksen tuotantotilat.

Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 6 183 k-m², on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin 10273/20 vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1850)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1850)
6 183	17	315	5 256	97 236

Esittelijän mielestä Sörnäisten teollisuusalueen tontti 10273/20 voitaisiin vuokrata uudelleen 1.1.2013 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi hakijalle teollisuustarkoituksiin edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin teollisuustonttien vuokrasopimuslomakkeen ehdoin.

Tonttiin kohdistuva nykyinen vuokrasopimus merkitään 31.12.2012 päättyväksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus
2 Kartta

Otteet



19.04.2012

To/11

Ote

Vuokralainen

Muut hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvno

FI02012566



§ 242

Väestönsuojasopimuksen solmiminen Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5:n kanssa (Kluuvi)

HEL 2012-005831 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T2, Kaisaniemenkatu 5

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti tehdä Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5:n kanssa oheisen liitteen mukaisen sopimuksen väestösuojapaikkojen osoittamisesta Kluuvin kallionväestösuojasta 2. kaupunginosan (Kluuvi) liike- ja kirjastorakennuksen tarpeisiin sopimuksen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 VSS-sopimusluonnos

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen tehdä Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5:n kanssa oheisen liitteen mukaisen sopimuksen väestösuojapaikkojen osoittamisesta Kluuvin kallionväestösuojasta 2. kaupunginosan (Kluuvi) liike- ja kirjastorakennuksen tarpeisiin sopimuksen mukaisesti.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5 pyytää, että kaupunki osoittaisi yhtiölle Kluuvin kallionväestösuojasta rakennusluvan



mukaiset 257 vss-paikkaa eli väestösuojatilaa yhteensä 193 m² osittain peruskorjattavan ja uudisrakennettavan kiinteistön tarpeisiin.

Asemakaavatiedot

Tontin 2037/23 rakennusoikeus on 27 265 k-m² ja valmisteilla oleva rakennus on kooltaan 27 297 k-m². Tontti sijoittuu opetus- ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Rakennusluvan mukaan käyttöön on osoitettava yhteensä 257 puuttuvaa väestösuojapaikkaa (193 suoja-m²).

Tontti on Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 5:n omistuksessa.

Väestösuojasopimus

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on laadittu sopimusehdotus, joka on oheistettu esityslistan liitteeksi. Sen mukaan kaupunki osoittaa korvausta vastaan hakijan tarvitsemat uudet väestösuojapaikat ensisijassa Kluuvin kallionväestösuojusta.

Koska kyseessä on yksityinen kohde, hakija maksaa kaupungille korvauksen, joka lasketaan kaupunginvaltuuston 14.4.2004 (asia 12) päättämien maksuperusteiden mukaisesti. Korvausperusteena pidetään 9 638 k-m²:n suuruista kerrosalaa, jonka perusteella rakennusluvassa edellytetty suojapaikkojen lukumäärä 257 suojapaikkaa määräytyy. Hakija on ilmoittanut lisäpaikkatarpeen johtuvan kirjaston laajennuksesta ja, että liiketiloille on jo olemassa tarvittavat väestösuojapaikat.

Korvaus lasketaan käyttämällä veloituserusteena valtuuston päätöksen mukaisesti rakennuskustannusindeksiin 2000=100 toukokuun 2003 pistelukua 105,3 vastaava 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, jolloin korvauksen suuruus on yhteensä (133,8/105,3 x 9 638 x 23 euroa) = 281 671 euroa. Korvauksen lopullinen suuruus lasketaan sopimuksen allekirjoituspäivänä tiedossa olevan viimeisen indeksipisteluvun mukaan.

Yhtiö sopii erikseen Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen kanssa osuudestaan yhteisväestösuojan ylläpito- ja hoitokustannuksista. Väestösuojasopimus ei oikeuta tilojen käyttöön normaalioloissa, vaan tilapäiskäytöstä voi sopia tilanomistajan Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen kanssa.

Solmittava vss-sopimus sisältää lisäksi kaupungin vastaavissa sopimuksissa käyttämät tavanomaiset ehdot muun muassa maksuviivästyksestä, väestösuojatilojen käytöstä ja oikeuksien ja velvoitteiden siirtämisestä kolmannen vastattavaksi.

Hakija on ilmoittanut, että se hyväksyy esitetyn sopimuksen.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus
2 VSS-sopimusluonnos

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 243

Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen sekä esitys kaupunginhallitukselle varausajan jatkamiseksi ja varauksen siirtämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817)

Pöydälle 19.04.2012

HEL 2012-003386 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, va. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättäneen osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunniteltua kortteliä nro 20817 koskevan Föreningen Kvarteret Victoria r.f.:n esittämän 1.12.2011 päivätyn hankesuunnitelman ja sen täydennyksen (liitteet nrot 3 ja 4) seuraavin ehdoin:

1

Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen vahvistamaa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa.

2

Tavanomaisena Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen varaajat (luonnolliset henkilöt) tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, tontin varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muulla päättämällään tavalla.

3

Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen osalta varauksensaaja on velvollinen esittämään ryhmärakennuttajien



valintaperiaatteet kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen ryhmärakennuttajien valintamenettelyn aloittamista.

4

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan kaupungin mahdollisesti antamia Hitas-asuntojen varaajien valintaa koskevia tarkentavia ohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien asuntojen osalta esittämään ryhmärakennuttajien sekä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa tehtävät rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimusten (tms. sopimusten) mallit sekä mahdollisen rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.

6

Varauksensaaja on velvollinen esittämään korttelin nro 20817 toteuttamista varten perustettavien kiinteistö- ja asuntoyhtiöiden välillä tehtävät korttelin yhteistilojen toteuttamista, kustannusjakoa ja käyttöä koskevat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen sopimusten tekemistä.

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinteistölautakunnan hyväksymää 1.12.2011 päivättyä hankesuunnitelmaa sekä kaupunginhallituksen siihen mahdollisesti edellyttämiä muutoksia.

8

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen kaupunkikuvallisia ratkaisuja ja laatutasoa esittävän viitesuunnitelman sekä hankkeen lopullisen tilaohjelman kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä tarvittavilta osin kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston hyväksyttäväksi ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen mainitun kaupungin hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää edellä mainittujen tahojen hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.



9

Muilta osin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 21.6.2011 (812 §) mukaisia ehtoja sekä kaupunginhallituksen vastaisuudessa antamia mahdollisia tarkentavia ehtoja.

10

Kaupunki varaa oikeuden määrätä varaus seuraamuksitta päättymään kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja tai mikäli varauksensaaja ei noudata, mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, kiinteistölautakunnan hyväksymää 1.12.2011 päivättyä hankesuunnitelmaa.

B

Kiinteistölautakunta päättäneenä todeta, että kohdassa A mainittu päätös tulee voimaan edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää jatkaa korttelin varausta.

C

Lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus jatkaisi Föreningen Kvarteret Victoria r.f.:n Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka ja siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria rs -nimiselle säätiölle (Y-tunnus 2398173-7).

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus vahvistaisi Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman seuraavasti:

Korttelin asuinrakennusoikeuden toteutuksessa noudatetaan ensisijaisesti seuraavaa rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa:

1

Korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 10 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 30 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.



Hitas-omistus-asuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

2

Hitas-omistus-asuntotuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen osalta noudatetaan kuitenkin Hitas II –ehtoja.

3

Mikäli Ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnatut vuokra-asunnot toteutetaan asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lukuun, varauksensaaja on velvollinen näiden asuntojen osalta noudattamaan soveltuvien osin Hitas II –menettelyä ja sisällyttämään yhtiön yhtiöjärjestykseen Hitas II –ehdot mainittujen asuntojen osalta.

Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei vastaisuudessa hyväksy valtion tukemana vuokra- asuntotuotantona toteutettavien asuntojen hankintakustannuksia tai näiden asuntojen toteuttaminen ei muusta erityisen painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä ole mahdollista, voidaan korttelin asuinrakennusoikeus toteuttaa kiinteistölautakunnan erikseen antaman hyväksynnän perusteella seuraavasti:

1

Korttelin asuinrakennusoikeudesta noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 35 % vapaarahoitteisena Hitas-omistus-asuntotuotantona ja enintään noin 45 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

2

Muilta osin noudatetaan ensisijaisessa vaihtoehdossa esitettyjä ehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 20 500 k-m², josta 15 700 k-m² on osoitettu asuntorakentamista varten.



Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee esittää kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi hankkeen hanke- ja viitesuunnitelmat 30.6.2011 mennessä. Hakija on määräaikaan mennessä toimittanut po. suunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosastolle. Hankesuunnitelmasta on neuvoteltu kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä sosiaali- ja opetusviraston edustajien kanssa. Suunnitelmia on neuvotteluiden jälkeen kehitetty vastaamaan paremmin kaupungin korttelin rakentamiselle asettamia tavoitteita. Varauksensaaja on 1.12.2011 esittänyt päivitetyn hankesuunnitelman kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Hakija on lisäksi esittänyt hankesuunnitelman täydennyksenä 12.4.2012 päivätyn kirjelmän.

Kiinteistölautakunnalle esitetään 1.12.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä hakijan toimittamassa kirjelmässä esitetyin täydennyksin. Hankesuunnitelman mukaan kortteliin toteutettaisiin asuntorakentamista yhteensä noin 17 400 k-m² (noin 13 900 asm²). Hankkeen rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyisi ensisijaisesti siten, että asuinrakennusoikeudesta noin 20 % olisi ikääntyville ja taiteilijoille suunnattuja vuokra-asuntoja, noin 10 % valtion korkotukemia opiskelijavuokra-asuntoja, noin 30 % Hitas-omistusasumista sekä enintään noin 40 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus/vuokra-asumista. Osa Hitas-tuotantona toteutettavista asunnoista esitetään toteutettaviksi ryhmärakennuttamismallilla.

Mikäli valtion tukeman asuntotuotannon toteuttaminen ei kustannus- tai muista syistä ole mahdollista, hankkeen rahoitus- ja hallintamuotojakauman määräytyisi siten, että hankkeen asuinrakennusoikeudesta noin 20 % olisi ikääntyville ja taiteilijoille suunnattuja vuokra-asuntoja, noin 35 % Hitas-omistusasumista sekä enintään noin 45 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus/vuokra-asumista.

Asuntojen lisäksi hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa palvelu-, toimisto- ja muuta vastaavaa tilaa yhteensä noin 4 125 k-m² (n. 3 300 htm²). Kortteliin on tarkoitus sijoittaa mm. kahvila- ja ravintolatiloja, kuvataidekeskus, nuorisotyöpaja sekä ruotsinkielinen päiväkotiki ja koko korttelia sekä Jätkäsaarta palveleva teatteritoimintaan soveltuva tila (Victoria-sali).

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan korttelin asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, mikäli hankkeessa alitetaan kaupungin ARA-vuokra-asuntotuotannolle asettama tavoite eli 20 % asunnoista.



Hankesuunnitelman mukaan kortteliin on hankkeeseen liittyvistä kustannustekijöistä johtuen tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 10 % asuinrakennusoikeudesta. Kustannuksia nostavat mm. korttelin laajat yhteistilat sekä Jätkäsaarenkallion alueen kalliopysäköintiratkaisut (arviolta noin 55 000 euroa/ap). Koska kaupunginvaltuuston valtion tukemalle tuotannolle vahvistama osuus mainituin tavoin alitetaan, tulee korttelin asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma saattaa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Samalla esitetään, että kaupunginhallitus jatkaisi varausaikaan 31.12.2013 saakka. Hankkeen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista, josta päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle tulee suunnitella ja rakentaa tilat teatteri- ja/tai muille julkisille kulttuuripalveluille, lapsille ja nuorille suunnatuille hoito- ja/tai vapaa-ajanpalveluille sekä asuntoja. Hankkeen yhteyteen tulee tutkia sijoitettavaksi myös päivähoito- ja/tai muita vastaavia palveluja sekä kaupungin sosiaali- ja opetusviraston palveluita.

2

Ellei kaupunki toisin päättä, varausalueen maankäytön ja varauksensaajan hankkeen suunnittelussa noudatetaan seuraavia lähtökohtia ja periaatteita:

Korttelin lopullinen kokonaisrakennusoikeus on noin 20 000 - 25 000 k-m², josta vähintään noin 4 000 k-m² osoitetaan teatteri- ja muille yleisöä palveleville julkisille tiloille ja/tai julkisille palveluille. Mainitut tilat tulee kaupunkitilan elävöittämisiksi sijoittaa mahdollisimman suurelta osin Välimerenkatuun rajoittuvalle korttelialueelle.

Varausalueelle osoitettavan asuinrakennusoikeuden osalta lähtökohtana pidetään, että pyritään kaupungin yleiseksi tavoitteeksi kaupungin maalle rakennettaessa asettamaan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.



Kiinteistölautakunta päättää korttelin asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta lopullisesti myöhemmin viimeistään kaavamuutosehdotuksen valmistuttua.

Mikäli tällöin päädytään esittämään ratkaisua, jonka mukaan alitetaan kaupungin ARA -vuokratuotannon osuudelle asettama tavoite, ratkaisu tulee kuitenkin saattaa kaupunginhallituksen päätettäväksi.

3

Varauksensaaja on velvollinen 30.6.2011 mennessä esittämään kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi hankkeen hanke- ja viitesuunnitelmat. Suunnitelmissa on tällöin muun ohella esitettävä selvitys hankkeen (alustavasta) tilaohjelmasta, kaupunkikuvallisista ratkaisuista, varauksensaajan yhteistyökumppaneista, hankkeen rahoituksen järjestämisestä, toteutusaikataulusta sekä muista toteutusperiaatteista.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Varauspäätös on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 1.

Varausalue

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Kaavamuutoksen mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2-4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Rakennusten tulee olla 7-8 -kerroksisia.

AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m², eli yhteensä 20 500 k-m². Välimerenkatuun rajoittuvien tonttien rakennusten ensimmäisten kadun varteen sijoittuvien kerrosten tilat tulee kaavamääräysten mukaan varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelun tiloiksi koko julkisivun pituudelta.

Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap / 350 k-m² mukaan. Autopaikat on tarkoitettu sijoittaa Jätkäsaarenkallioon rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Kalliopysäköintilaitoksen tekninen hankesuunnitelma on valmistunut tammikuussa 2010.

Hankkeen toteuttaminen esitettyssä muodossa edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista, josta päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.



Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä 2.

Hanke- ja viitesuunnitelma

Varauksensaaja on varausehtojen mukaisesti esittänyt 30.6.2011 mennessä korttelin nro 20817 toteuttamista koskevan hanke- ja viitesuunnitelman.

Hankesuunnitelmasta on neuvoteltu kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä sosiaali- ja opetusviraston edustajien kanssa. Suunnitelmia on neuvotteluiden jälkeen kehitetty vastaamaan paremmin kaupungin korttelin rakentamiselle asettamia tavoitteita.

Varauksensaaja on 1.12.2011 esittänyt päivitetyn hankesuunnitelman kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Hankesuunnitelma on esityslistan liitteenä 3. Hankesuunnitelman keskeistä sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä. Hankkeen kokonaislaajuus olisi noin 21 700 k-m².

Hakija on täydentänyt hankesuunnitelmaansa 12.4.2012 päivytyllä kirjeellä, joka on esityslistan liitteenä 4.

Asuntorakentaminen:

Hankesuunnitelman ja sen täydennyksen mukaan kortteliin toteutettaisiin asuntorakentamista yhteensä noin 17 400 k-m², joka jakautuisi ensisijaisesti seuraavasti:

- ikääntyville ja taiteilijoille suunnatut vuokra-asunnot, noin 3 500 k-m² (n. 20 %)
- opiskelijoille suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 1 700 k-m² (n. 10 %)
- Hitas-omistusasunnot, yhteensä noin 5 200 k-m² (n. 30 %), josta noin 1 300 k-m² toteutettaisiin ryhmärakennuttamismallilla
- sääntelemättömät vuokra- ja/tai omistusasunnot, yhteensä noin 7 000 k-m² (n. 40 %), josta huoneistohotellina noin 375 k-m²

Mikäli valtio tukema vuokra-asuntotuotanto ei ole ko. korttelissa mahdollista, noudatettaisiin asuntotuotannossa toissijaisesti seuraavaa jakaumaa

- ikääntyville ja taiteilijoille suunnatut vuokra-asunnot, noin 3 500 k-m² (n. 20 %)
- Hitas-omistusasunnot, yhteensä noin 6 185 k-m² (n. 35 %), josta noin



1 560 k-m² toteutettaisiin ryhmärakennuttamismallilla
- sääntelemättömät vuokra- ja/tai omistusasunnot, yhteensä noin
7 400 k-m² (n. 45 %), josta huoneistohotellina noin 375 k-m²

Hankesuunnitelmassa esitetty huoneistohotelli tulee laskea kuuluvaksi
sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

Palvelu- ja muut tilat:

Asuntojen lisäksi hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa palvelu-,
toimisto ja muuta vastaavaa tilaa yhteensä noin 4 125 k-m² (n. 3 300
htm²). Tilat jakautuisivat seuraavasti:

- Victoria-sali, noin 875 k-m²
(teatteri- ym. toiminta ja korttelin yhteistilat)
- Kahvila/ravintola, noin 600 k-m²
- Kuvataidekeskus, noin 200 k-m²
- Nuorisotyöpaja Sveps, 373 k-m²
- Toimistotiloja järjestöille, noin 950 k-m²

Lisäksi opetusvirasto on kiinnostunut sijoittamaan kortteliin noin 1 125
k-m²:n laajuisen ruotsinkielisen päiväkodin. Tilat suunniteltaisiin noin 63
päiväkotipaikalle. Edellä mainitun Victoria-salin tilat toimitusvirasto
ja muun vastaavan käytön ohella kaikkien kortteliin toteutettavien
asuntohankkeiden yhteistiloina. Edelleen sali voisi palvella myös
kortteliin suunnitellun päiväkodin toimintaa.

Hankkeen toteutusorganisaatio ja yhteistyötahot:

Korttelin varaaja Föreningen Kvarteret Victoria r.f on perustanut
hankkeen jatkokehittelyä varten Stiftelsen Kvarteret Victoria -nimisen
säätiön (Y-tunnus 2398173-7). Yhdistys on maksanut säätiön
peruspääoman (0,4 milj. euroa) lahjoitusvaroin.

Säätiö on perustanut ikääntyville ja taiteilijoille suunnattujen vuokra-
asuntojen sekä palvelu-, toimisto ja muiden vastaavien tilojen
omistamista varten Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victoria -nimisen
kiinteistöyhtiön, jonka omistukseen po. tilat on tarkoitus toteuttaa.

Säätiö toimisi tavanomaisena Hitas-omistusasuntotuotantona
toteutettavia asuntoja varten perustettavan asunto-osakeyhtiön
perustajaosakkaana ja vastaisi siten Hitas-asuntojen
rakennuttamisesta. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla
toteutettavien asuntojen osalta ryhmärakennuttajiksi ryhtyvät
luonnolliset henkilöt toimitusvirasto hanketta varten perustettavan asunto-
osakeyhtiön perustajaosakkaina.



Föreningen Kvarteret Victoria r.f. on hankkeen esisuunnitteluvaiheessa käynyt laaja-alaisesti neuvotteluja eri tahojen kanssa moninaisten toimintojen sijoittamiseksi kortteliin ja hankkeen rahoituksen järjestämiseksi. Mahdolliset yhteistyötahot ja korttelin tulevat käyttäjät on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Hankkeen rakennussuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy Ab. Hankkeen rakennuttamisen suunnittelusta ja rakennuttamisesta vastaa säätiön perustaman kiinteistöyhtiön toimeksiannosta Haahtela-rakennuttaminen Oy.

Hankkeen kustannukset ja rahoitus:

Hankesuunnitelman mukainen hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 82,2 milj. euroa (alv. 23 %). Hankeen hallinnoimiseksi perustetaan edellä kuvatulla tavalla tarvittava määrä kiinteistö- ja asuntoyhtiöitä. Näiden rahoitus muodostuu perustajaosakkaiden suorittamilla pääomaosuuksilla sekä rahoituslaitoslainoilla.

Suunnitellun kulttuuri- ja taidekasvatuskeskuksen (Victoria-sali, kahvila/ravintolatilat ja kuvataidekeskus yht. noin 1 675 k-m²) rahoitus tapahtuisi osittain lahjoitusvaroin. Lisäksi kaikkien kortteliin tulevien asunohankkeiden on tarkoitus sijoittaa asemakaavan edellyttämät yhteistilansa kulttuuri- ja taidekasvatuskeskuksen yhteyteen. Asunohankkeet osallistuisivat siis kulttuuri- ja taidekasvatuskeskuksen investointikustannusten kattamiseen Victoria-salin osalta ja saisivat oikeuden hyödyntää tiloja. Suurin osuus tilojen kustannuksista jyvitetäisiin sääntelemättömänä tuotantona toteutettaville asunnoille. Asuntoyhtiöt eivät kuitenkaan osallistuisi Victoria-salin käyttökustannusten kattamiseen, vaan tilojen ylläpidosta ja ylläpitokustannuksista vastaisi säätiö.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen myyntihinta määräytyy omakustannusperusteisesti kohteen rakentamiskustannuksiin perustuen. Osa sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavista asunnoista on tarkoitus myydä vuokra-asunnoiksi institutionaalisille sijoittajille ja osa omistusasunnoiksi. Näiden asuntojen hinta määräytyy markkinaehtoisesti.

Mahdollisten valtion tukemien opiskelijavuokra-asuntojen osalta rahoituksessa hyödynnettäisiin valtion korkotukea ja muita avustuksia.

Hankkeen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2013 aikana ja koko hankkeen valmistua loppuvuonna 2015.

Hankesuunnitelman hyväksyminen

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



Föreningen Kvarteret Victoria r.f. pyytää edellä selostetun 1.12.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijä toteaa, että hankesuunnitelmasta on neuvoteltu talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, sosiaaliviraston sekä opetusviraston kanssa. Neuvotteluissa ei ole tullut ilmi estettä päivitetyn hankesuunnitelman hyväksymiselle.

Esittelijän mielestä hankesuunnitelmassa esitetty hanke toteuttaisi kaupunginhallituksen varauspäätöksessä korttelin nro 20817 rakentamiselle asetettuja tavoitteita ja toteutuessaan hanke tukisi myös Jätkäsaaren rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Kortteliin sijoittuva teatteri- ja näyttelytoiminta oheispalveluineen luo ja monipuolistaa alueen kulttuuritarjontaa sekä elävöittää kaupunkitilaa houkuttelemalla Jätkäsaareen väkeä laajaltakin alueelta. Suunnitellut erityisesti lapsille ja nuorisolle suunnatut sosiaali- ja vapaa-ajanpalvelut monipuolistaisivat osaltaan alueen palvelutarjontaa.

Esittelijän mielestä kiinteistölautakunta voisi osaltaan hyväksyä esitetyn 1.12.2011 päivätyn hankesuunnitelman. Esittelijä katsoo kuitenkin, että hankkeen jatkosuunnittelua ja toteutusta varten tulisi varaukseen ottaa tarkentavia lisäehtoja. Lisäehdot koskisivat muun ohella Hitas-asuntojen myyntiä sekä mahdollisen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista sekä ryhmärakennuttajien valintaa. Tavanomaisena Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen varaajat tulisi valita kaikille asuinnoista kiinnostuneille avoimella arvonnalla. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien asuntojen osalta varauksensaaja olisi velvollinen esittämään ryhmärakennuttajien valintaa koskevat periaatteet tonttiosaston hyväksyttäväksi. Samoin myös ryhmärakennuttamisen menettelyyn liittyvät sopimukset ja mahdolliset palkkiot tulisi hyväksyttää tonttiosastolla ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Ikääntyville ja taiteilijoille suunnattujen vuokra-asuntojen osalta edellytettäisiin noudatettavan soveltuvin osin Hitas II –menettelyä, mikäli asunnot toteutetaan asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Varauksensaaja on tällöin velvollinen hyväksyttämään kohteen asuntojen hankinta-arvon kaupungilla, ja asuntojen jälleenmyyntihinta olisi myös tällöin säädely.

Hankkeen kaupunkikuvallisten ratkaisujen korkealaatuisuuden varmistamiseksi varauksensaaja olisi myös velvollinen laatimaan kohteesta viitesuunnitelman ja esittämään sen keskeisten hallintokuntien hyväksyttäväksi ennen varsinaisen rakennuslupasuunnittelun aloittamista.



Kaupungille varattaisiin oikeus määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja tai hankkeen toteutuksessa ei noudateta kiinteistölautakunnan hyväksymää 1.12.2011 päivättyä hankesuunnitelmaa.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman hyväksyminen

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan korttelin asuinrakennusoikeuden osalta tulisi lähtökohtaisesti noudattaa kaupungin maalla yleisesti noudatettavaa rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Varauspäätöksessä todetaan, että mikäli hankkeessa päädytään esittämään ratkaisua, jonka mukaan alitetaan kaupungin ARA -vuokratuotannon osuudelle asettama tavoite (20 % asunnoista), ratkaisu tulee saattaa kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Hankesuunnitelman mukaan kortteliin on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 10 % korttelin suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta. Näin ollen valtion tukemalle tuotannolle asetettu alustava tavoite alitettaisiin ainakin jonkin verran. Tähän ovat syynä erityisesti korttelin asuntohankkeiden todennäköisesti korkeiksi muodostuvat rakentamiskustannukset. Rakentamiskustannuksia nostavat erityisesti Jätkäsaaren kallion alueen kortteleita palveleva kalliopysäköintiratkaisu, jonka autopaikan kustannuksiksi arvioidaan muodostuvan noin 55 000 euroa/autopaikka. Autopaikkakustannus ylittää merkittävästi valtion tukemassa tuotannossa tavanomaisesti sallitut autopaikkakustannukset. Lisäksi kustannuspaineita lisäävät mm. kortteliin suunniteltu yhteistilaratkaisu sekä Jätkäsaaren aloitusalueen rakentamiselle asemakaavamääräyksissä asetetut korkeat laatutavoitteet.

Esittelijän mielestä kortteliin sijoittuvan asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuotojakauma voitaisiin vahvistaa hankesuunnitelmassa ja sen täydennyksessä esitetyn mukaisesti. Tällöin pyrittäisiin ensisijaisesti siihen, että korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulisi toteuttaa ikääntyville ja/tai taitelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 10 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona (opiskelija-asunnot), vähintään noin 30 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas –ehtoja.

Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei vastaisuudessa hyväksy valtion tukemana vuokra- asuntotuotantona toteutettavien asuntojen hankintakustannuksia tai näiden asuntojen toteuttaminen ei muusta erityisen painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä olisi mahdollista, voitaisiin korttelin asuinrakennusoikeus toteuttaa kiinteistölautakunnan erikseen antaman hyväksynnän



perusteella siten, että korttelin asuinrakennusoikeudesta noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 35 % vapaarahoitteisena Hitas-omistus-asuntotuotantona ja enintään noin 45 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.

Koska kaupunginvaltuuston valtion tukemalle tuotannolle vahvistama osuus mainituin tavoin alitetaan, tulee korttelin asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma saattaa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Varausajan jatkaminen ja varauksen siirto

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukainen varausaika on päättynyt 31.12.2011. Varausta tulisi siis jatkaa. Hankkeen toteuttamisen vaatima asemakaavan muutos sekä korttelin nro 20817 rakentamiskelpoiseksi saattamiselle tarvittava aika huomioiden varaus voitaisiin jatkaa 31.12.2013 saakka. Varauksen jatkamisesta päättäisi kaupunginhallitus.

Korttelin varaaja Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -yhdistys pyytää yhdessä perustetun säätiön Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n kanssa, että korttelin jatkovaraus tehtäisiin Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n nimiin, koska säätiö tulee vastaamaan hankkeen jatkokehittelystä.

Kiinteistölautakunnan päätöksen voimaantulo edellyttää, että kaupunginhallitus päättää jatkaa varausaikaa.

Hankesuunnitelmassa pyydetään, että kiinteistövirasto puoltaa hankkeen edellyttämää asemakaavan muutosta. Esittelijä toteaa tältä osin, että asiaan otetaan kantaa asemakaavan laadinnan aikana kiinteistövirastolta tai kiinteistölautakunnalta pyydettyä lausunnon yhteydessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, va. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varauspätös, Khs 21.6.2010
- 2 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 3 Hankesuunnitelma 1.12.2011
- 4 Hankesuunnitelman täydennys 12.4.2012

Otteet



Ote

Hakijat

Kaupunginhallitus
Jätkäsaariprojekti

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.03.2012 § 169

Pöydälle 22.03.2012

HEL 2012-003386 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

08.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, va. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi



19.04.2012

Vp/6

§ 244

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 10. - 19.4.2012 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittaosaston kaupungingeodeetti	8, 9
Tilakeskuksen päällikkö	22 - 25
Tilakeskuksen kiinteistöpalveluiden kiinteistöpäällikkö	8
Tilakeskuksen tilapalveluiden toimitilapäällikkö	22, 23
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	77
Tonttiosaston osastopäällikkö	51 - 53
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	58 - 60, 62 - 65

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneenä, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomaisen)	pvm
xx (=viranomaisen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 245

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Lautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Kartink kaupungin (3. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12081,
k. 50 tontti 5, Koy Hgin Ludvigink. 3-5
HEL 2011-002534
Kiinteistövirasto/Päätätjä
6.6.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Kartink kaupungin (3. ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12081,
k. 50 tontti 5, Koy Hgin Ludvigink. 3-5
HEL 2011-002534
Kiinteistövirasto/Päätätjä
6.6.2012/Määräaika/To

Asemakaavakartta on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



19.04.2012

Vp/8

§ 246
Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäne merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 247

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

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, 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



19.04.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sole Molander

Tuomo Valve

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 04.05.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



19.04.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 221 §, 233 §, 237 §, 238 §, 239 §, 241 §, 242 §

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



19.04.2012

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

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.

2

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 225 §, 226 §, 227 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

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.



19.04.2012

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

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

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankinto-oikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankinto-oikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankinto-oikaisuvaatimus 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,



19.04.2012

oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: PL 118
00131 HELSINKI

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi



19.04.2012

Faksinumero: 010 36 43314
Käyntiosoite: Erottajankatu 1-3, 5. kerros
Puhelinnumero: 010 36 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.

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



19.04.2012

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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