



22.01.2015

Kokousaika 22.1.2015 klo 16:00 - 18:46

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

Läsnä

Jäsenet

Pakarinen, Pia	puheenjohtaja
Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
Aaltonen, Jaana	18 - 39 §, klo 16:00 - 18:40
Das Bhowmik, Elina	19 - 47 §, klo 16:24 - 18:46
Hytti, Antti	
Pihlaja, Kirsi	
Rantanen, Tuomas	
Sademies, Olli	
Tossavainen, Timo	

Muut

Oskala, Hannu	kaupunginhallituksen varaedustaja 18 - 29 §, klo 16:00 - 17:06
Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Vainio, Pirkko	osastopäällikkö
Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Lehto, Tarja	projektinjohtaja asiantuntija 32 §, klo 17:12 - 17:31
Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö asiantuntija 32 §, klo 17:32 - 17:51
Haapanen, Sami	toimistopäällikkö asiantuntija 32 §, klo 17:52 - 18:18

Puheenjohtaja

Pia Pakarinen 18 - 47 §

Esittelijät



22.01.2015

---

Jaakko Stauffer

virastopäällikkö

18, 32 - 35 ja 44 - 47 §

Arto Hiltunen

tilakeskuksen päällikkö

19 - 27 ja 36 - 37 §

Juhani Tuuttila

osastopäällikkö

28 - 31 ja 38 - 43 §

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Montell

lakimies

18 - 47 §



22.01.2015

---

§	Asia	
18	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
19	Tila/3	Lasten päiväkoti Alppikylän hankesuunnitelman hyväksyminen
20	Tila/4	Seurasaaren vesihuollon rakentamisen hankesuunnitelman hyväksyminen (kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus)
21	Tila/5	Seurasaaren vesihuollon rakentamisen urakan hyväksyminen (kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus)
22	Tila/6	Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen urakoitsijoiden valinta
23	Tila/7	Stadin Ammattiopiston Roihuvuoren koulutusyksikön peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankkiminen
24	Tila/8	Korjaus- ja kunnossapitohankkeiden puitesopimuksen hyväksyminen
25	Tila/9	Ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017
26	Tila/10	IV-puhdistustöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017
27	Tila/11	Lasitustöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017
28	To/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296
29	To/2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n kanssa liittyen Herttoniemenrannan tontin 43011/31 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12296
30	To/3	Tonttien myyminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle ja Kiint. Oy Agenttitalolle (Vartiokylä, tontit 45173/7 ja 14)
31	To/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin myymiseksi Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45173/22)
32	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
33	Vp/3	Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2015
34	Vp/4	Kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden toteutuminen vuonna 2014
35	Vp/5	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitteluvarauksen tekemiseksi Töölön Eläintarhan alueelta Projekti



22.01.2015

GH Oy:lle Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten

- |    |        |  |
|----|--------|--|
| 36 | Tila/1 | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi  |
| 37 | Tila/2 | Metropolian Myllypuron kampuksen rakennuttajakonsultin valinta   |
| 38 | To/5   | Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 sovellettavat enimmäistonttihinnat   |
| 39 | To/6   | Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Pukinmäki, tontti 37008/3)   |
| 40 | To/7   | Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi koulutustoimintaa varten Planmeca Oy:lle (Vuosaari, Lohiniemenranta)   |
| 41 | To/8   | Asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sekä rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan pidentäminen (Herttoniemi, Herttoniemenranta, tontit 43009/11, 21, 22)      |
| 42 | To/9   | Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12272 (Terassitalokortteli, tontit 120017/2 ja 14, kortteli 20026 jne.) |
| 43 | To/10  | Ryhmärakennuttamishaun hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen   |
| 44 | Vp/6   | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen  |
| 45 | Vp/7   | Pyydetyt kaavalausunnot  |
| 46 | Vp/8   | Viraston tiedotuksia   |
| 47 | Vp/9   | Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano   |



22.01.2015

Vp/1

## § 18

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Hytin (varalla Tossavainen) ja Rantasen (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



## § 19

### Lasten päiväkoti Alppikylän hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2014-013561 T 10 06 00

Kiinteistökartta 131/683 503, Alppikylänkatu 5

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä lasten päiväkoti Alppikylän uudisrakennushankkeen tarveselvityksen/hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 272 brm<sup>2</sup> ja että rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on enintään 4 535 000 euroa kustannustasossa 7/2014.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894  
merja.sederholm(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Päiväkoti Alppikylän tarveselvitys/hankesuunnitelma

#### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus  
Varhaiskasvatusvirasto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Alppikylä sijoittuu Alppikylänpuiston eteläreunalle, Alppikylänkadun varrelle osoitteeseen Alppikylänkatu 5 (tontit 41298/4 - 5). Riittävän kerrosalan sekä riittävän piha-alueen turvaamiseksi on käynnistetty asemakaavamuutos tonttien yhdistämiseksi.



Rakennuksessa tulee toimimaan 130:n tilapaikan päiväkoti, ja hankkeen laajuus on 1 272 brm<sup>2</sup>. Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomina 4 535 000 euroa kustannustasossa 7/2014. Lasten päiväkoti Alppikylä sisältyy talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015 - 2019 vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Tarveselvitys/hankesuunnitelma (päiväys 4.12.2014 ) on laadittu kiinteistöviraston ja varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankkeen arkkitehtikonsulttina on toiminut HKR:n arkkitehtuuri-osasto.

Tarveselvitys/hankesuunnitelma on lausunnolla varhaiskasvatusvirastossa. Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä

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

## Esittelijän perustelut

### Päivähoidon tarve

Alppikylä kuuluu Jakomäki - Puistola - Suutarilan varhaiskasvatusalueeseen, jolla suomenkielinen lapsiväestö kasvaa lähivuosina 2013 - 2016 noin 200:lla 1-6 -vuotiaalla lapsella.

Päiväkoti Alppikylän rakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään vuosien 2015 - 2019 talorakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2015 - 2016 toteutettavana kohteena.

Päiväkoti tulee olemaan Alppikylän ainoa päiväkoti ja päiväkodin tilapaikkamäärä tulee olemaan 130. Se tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa ja palvelee Alppikylän alueen lisäksi myös muuta Jakomäki - Puistola - Suutarilan varhaiskasvatusaluetta.

### Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Alppikylä sijoittuu Alppikylänpuiston eteläreunalle, Alppikylänkadun varteen (kortteli 41298, tontit 4-5). Tonttien 4 ja 5 yhdistämiseksi on käynnissä asemakaavanmuutos. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata, että päiväkoti pihalueineen voidaan rakentaa riittävän suurena.

Lasten päiväkoti Alppikylä toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä



Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Päiväkoti on kolmas varhaiskasvatusviraston kanssa yhteistyönä kehitetystä konseptipäiväkotityypistä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on keskeistä paloturvallisuus, esteettömyys, sisäilman laatu, äänenvaimennus sekä valaistus. Rakenteet, materiaalit ja kalusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Rakennus on suunniteltu kaupungin matalaenergiarakennusten suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Rakennus on betonirunkoinen, väli- ja alapohjana on ontelolaatasto. Rakennus perustetaan paaluille. Ulkopuoliset porras- ja parvekerakenteet ovat betonia ja pilarit teräspilareita. Ulkovarasto on puurunkoinen.

Pihalla on omat alueensa ja turvalliset leikkivälineet eri-ikäisille lapsille.

#### Kustannukset ja niiden vaikutus käyttötalouteen

##### Investointikustannus:

Hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen arvion mukaan 4 535 000 euroa (alv. 0 %) ja 5 623 400 euroa (alv. 24 %). Hankkeen kustannukset bruttoalaa kohden ovat 3 565 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 4 266 euroa/htm<sup>2</sup> (alv. 0 %).

Hankkeen investointikustannukset tilapaikkaa kohden ovat 34 885 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen kustannukset on laskettu tasossa 7/2014.

##### Tilakustannus käyttäjälle:

Hankkeen arvioitu vuokra on yhteensä 23,1 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sis. investointivuokraa 19,1 euroa ja ylläpitovuokraa 4 euroa/htm<sup>2</sup>), joten hankkeen vuokrakustannukset ovat 24 555 euroa/kk ja 294 664 euroa/v. Vuokravaikutus tilapaikkaa kohden on 189 euroa/kk. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneen kustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra vaikutusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Esirakentamistöiden on suunniteltu käynnistyvän tammi-helmikuussa 2015. Varsinaisten rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän





syyskuussa 2015 sen jälkeen, kun esirakentamistöiden yhteydessä tehdyt maatäytöt ovat painuneet noin puoli vuotta. Hankkeen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2016.

Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

#### Rahoitussuunnitelma

Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2015 - 2024 hanke on esitetty vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894  
merja.sederholm(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Päiväkoti Alppikylän tarveselvitys/hankesuunnitelma

#### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus  
Varhaiskasvatusvirasto



## § 20

### Seurasaaren vesihuollon rakentamisen hankesuunnitelman hyväksyminen (kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus)

HEL 2015-000445 T 14 04 00

Kiinteistökartta 73/674 493, Seurasaari

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 29.10.2014 päivätyn Seurasaaren vesihuollon rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 347 000 euroa kustannustasossa marraskuu 2014, sekä oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttämään Seurasaaren vesihuollon oman osuuden rakentamiseen 850 000 euroa arvonlisäverottomana.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Jari Kukkonen, Ivi-insinööri, puhelin: 310 43189  
jari.kukkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.10.2014 (Rakennuttamisohjelma)
- 2 Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio 14.1.2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Seurasaaren alueen vesijohdot ovat monilta osin huonokuntoisia ja kulkevat maan pinnalla kevyellä maakerroksella peitettyinä sähkösaatolla varustettuina. Veden hygieeninen laatu on heikko



johtuen varsinkin talvella vähäisestä käytöstä. Veden seisoessa putkistossa ja sähkösaaton ollessa päällä veteen on päässyt muodostumaan haitallisia bakteereita. Putkisto jouduttiin desinfioimaan loppuvuodesta 2013.

HKR:n katu- ja puisto-osasto on jo aloittanut hanketta omalla osuudellaan meriviemäriolosuuden korjaamisella.

Rakennusvirastolla ja kiinteistövirastolla on omia vuokralaisiaan ympäri saarta, joten molemmilla on velvollisuus järjestää toimiva kunnallistekniikka omille vuokralaisilleen sekä rakennettaviin rakennusviraston ylläpitämiin yleisökäymälöihin.

Tilakeskuksen osuus rakentamisesta on arvonlisäverottomana 850 000 euroa. HKR:n osuus rakentamisesta on arvonlisäverottomana 419 000 euroa.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Seurasaaren alueen vesihuolto ei virallisesti ole ns. kunnallistekniikkaa, koska HSY on tuonut vesijohdon ja vesimittarin saaren itäpuoleiselle rannalle. Siitä eteenpäin saarelle on rakennettu HKR:n ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa yhteisesti ns. alueverkostoa (käyttövesi ja viemäri).

Seurasaari liitetään HSY:n toiminta-alueeseen siten, että meren alittava paineviemäri siirtyy jatkossa HSY:n ylläpitoon. Liitoskohta on saarella nykyisin sijaitseva uusi pumppaamo. Myös pumppaamo siirtyy HSY:n ylläpitoon. Saarella olevat verkostot säilyvät rakennusviraston ja kiinteistöviraston yhteisessä ylläpidossa.

Aiemmin Helsingin kaupungin ympäristökeskus ei ole sallinut saarella suurempia louhintatöitä, joita putkistojen upottaminen riittävän syvälle edellyttää kallioisella saarella. Tästä johtuen putkistoa on rakennettu maanpäällisenä verkostona sähkösaatolla varustettuna. Ajoittain pienestä kulutuksesta ja veden seisomisesta johtuen on putkistoon päässyt syntymään hygieenisia ongelmia. Lisäksi putkistojen huonosta kunnosta johtuen on ajoittain päässyt maastoon vuotamaan käyttövettä ja jätevesiä (paineviemäri) pitkiäkin aikoja huomaamatta; mm. saaren ravintolassa sattui viime talvena suuri vesivahinko putkien rikkoonnuttua ja viemäroinnin petettyä.

Vesihuollon uudelleen rakentaminen ei edellytä rakennuslupaa, mutta verkoston täytyy täyttää HSY:n vaatimukset mm. verkostopaineen kestävyydeltään.



---

## Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kustannusarvio hankkeelle on 1 347 000 euroa arvonlisäverottomana, kausi 11/2014. Kustannukset jakautuvat rakennusviraston ja kiinteistöviraston kesken liitteenä olevan hankesuunnitelman kustannusarvion sekä urakka-aluekartan mukaisesti.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Jari Kukkonen, Ivi-insinööri, puhelin: 310 43189  
jari.kukkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.10.2014 (Rakennuttamishjelma)
- 2 Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio 14.1.2015

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus



## § 21

### Seurasaaren vesihuollon rakentamisen urakan hyväksyminen (kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus)

HEL 2015-000443 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta 73/674 493, Seurasaari

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- hyväksyä Stara Kaupunkitekniikan rakentaminen, RA1:n tarjouksen arvonlisäverottomaan kattohintaan 791 000 euroa.
- hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 14.1.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyin hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.
- oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyötillaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Jari Kukkonen, lvi-insinööri, puhelin: 310 43189  
jari.kukkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Stara tarjous rakentamistyöt 8.1.2015

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

Ote  
Tilakeskus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

Seurasaaren alueen vesijohdot ovat monilta osin huonokuntoisia sekä kulkevat maan pinnalla kevyellä maakerroksella peitettyinä ja sähkösaatolla varustettuina. Veden hygieeninen laatu on heikko johtuen varsinkin talvella vähäisestä käytöstä. Veden seisoessa putkistossa ja sähkösaaton ollessa päällä veteen on päässyt muodostumaan haitallisia bakteereita. Putkisto jouduttiin desinfioimaan loppuvuodesta 2013.

HKR:n katu- ja puisto-osasto on jo aloittanut hanketta omalla osuudellaan meriviemäriosuuden korjaamisella.

Rakennusvirastolla ja kiinteistövirastolla on omia vuokralaisiaan ympäri saarta, joten molemmilla on velvollisuus järjestää toimiva kunnallistekniikka omille vuokralaisilleen sekä rakennettaviin rakennusviraston ylläpitämiin yleisökäymälöihin.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Jari Kukkonen, Ivi-insinööri, puhelin: 310 43189  
jari.kukkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

1 Stara tarjous rakentamistyöt 8.1.2015

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Tilakeskus



## § 22

### Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen urakoitsijoiden valinta

HEL 2014-013979 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Vuorenpeikontie 7

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä Rakennus Oy Antti J. Aholan antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 6 811 000 euroa.

B

sulkea Kauklahten Lämpöasennus Oy:n tarjouksen LV-tekniisten töiden urakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (2 kpl koulurakennusten tai vastaavien opetustilojen peruskorjauksen putkiurakkaa, laajuudeltaan vähintään 3 500 brm<sup>2</sup>, viimeisen viiden vuoden ajalta).

C

hyväksyä LVI-Arina Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen LV-tekniisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 373 300 euroa.

D

sulkea Ilmastointiliike Halmesvaara Oy:n tarjouksen IV-tekniisten töiden urakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (2 kpl koulurakennusten tai vastaavien opetustilojen peruskorjauksen ilmanvaihtourakkaa, laajuudeltaan vähintään 3 500 brm<sup>2</sup>, viimeisen viiden vuoden ajalta) ja vaaditut vastuullisen työnjohtajan tiedot puuttuivat.

E

sulkea LVI-Arina Oy:n tarjouksen IV-tekniisten töiden urakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (2 kpl koulurakennusten tai vastaavien opetustilojen peruskorjauksen ilmanvaihtourakkaa, laajuudeltaan vähintään 3 500 brm<sup>2</sup>, viimeisen viiden vuoden ajalta).

F

sulkea LVI-Trio Oy:n tarjouksen IV-tekniisten töiden urakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (2 kpl koulurakennusten tai vastaavien opetustilojen



peruskorjauksen ilmanvaihtourakkaa, laajuudeltaan vähintään 3 500 brm<sup>2</sup>, viimeisen viiden vuoden ajalta) eikä vaadittua RALA-pätevyyttä (työlaji 4.2.2) ja työnjohtotiedot puuttuivat.

G

sulkea Aftex Oy:n tarjouksen IV-tekniikan töiden urakan tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska tarjous ei täyttänyt vaadittuja referenssejä (2 kpl koulurakennusten tai vastaavien opetustilojen peruskorjauksen ilmanvaihtourakkaa, laajuudeltaan vähintään 3 500 brm<sup>2</sup>, viimeisen viiden vuoden ajalta).

H

hyväksyä Putki-Kolmio Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen IV-tekniikasta töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 438 000 euroa.

I

hyväksyä Consti Talotekniikka Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren ala-asteen sähkötekniikasta töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 887 000 euroa.

J

hyväksyä Caverion Suomi Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen automaatiotekniikasta töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 59 300 euroa.

K

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 8.1.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyin urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

L

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset/sopimukset ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8020201.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848  
sirpa.pylvas(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334





22.01.2015

jouko.snellman(a)hel.fi

## Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio 8.1.2015

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Rakennusurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkiurakkatarjouksen jättänyt urakoitsija (B)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Putkiurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (C)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättänyt urakoitsija (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättänyt urakoitsija (E)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättänyt urakoitsija (F)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättänyt urakoitsija (G)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Ilmanvaihtourakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (H)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähköurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (I)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat (J)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	

## Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijän perustelut

Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen hankkeesta 18.3.2010 laadittu hankesuunnitelma ja 12.4.2013 päivätyt hankesuunnitelman lisälehdet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2013 (251 §) siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 hintatasossa.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisena hankintana jaettuna urakkana siten, että rakennusteknisten ja taloteknisten urakoiden kilpailutuksena on käytetty avointa hankintamenettelyä.

Kaikista urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

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

Rakennusteknisistä töistä saatiin neljä tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 6 811 00 - 9 128 000 euroa.

LV-teknisistä töistä saatiin viisi tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 373 300 - 557 800 euroa.

IV-teknisistä töistä saatiin kahdeksan tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 438 000 - 668 000 euroa.

Sähköteknisistä töistä saatiin kuusi tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 887 000 - 1 049 054 euroa.

Rakennusautomaatioteknisistä töistä saatiin viisi tarjousta. Tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 59 300 - 81 559 euroa.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 12 360 000 euroa, jotka alittavat tarjoushintaaindeksillä korjatun enimmäishinnan (-1,4 %).

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

Työt aloitetaan maaliskuussa 2015 ja työn on suunniteltu valmistuvan ulkotöineen heinäkuussa 2016.



22.01.2015

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennuksen hakkeiden rakentamisohjelman vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848  
sirpa.pylvas(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Urakkavaiheen kustannusarvio 8.1.2015

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Rakennusurakkatarjouksen  
jättäneet urakoitsijat (A)

Putkiurakkatarjouksen jättänyt  
urakoitsija (B)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet  
urakoitsijat (C)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen  
jättänyt urakoitsija (D)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen  
jättänyt urakoitsija (E)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen  
jättänyt urakoitsija (F)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen  
jättänyt urakoitsija (G)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen  
jättäneet urakoitsijat (H)

Sähköurakkatarjouksen

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku



22.01.2015

---

jättäneet urakoitsijat (I)	hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusautomaatiourakkatarjo uksen jättäneet urakoitsijat (J)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	



## § 23

### Stadin Ammattiopiston Roihuvuoren koulutusyksikön peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankkiminen

HEL 2014-014052 T 10 01 04

Kiinteistökartta 91/677 503, Prinsessantie 2

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä Stadin Ammattiopiston palvelun ja viestinnän toimialan Roihuvuoren koulutusyksikön peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankinnan vuokralle oppilaitoksen tontille arvonlisäverottomalla 984 000 euron enimmäishinnalla.

B

hyväksyä Cramo Finland Oy:n 22.12.2014 päivätyn vuokratarjouksen 1.4.2015 - 31.7.2018 väliseksi ajaksi arvonlisäverottomalla 853 560 euron kokonaisvuokrahinnalla ja varata mahdolliseen rakennushankkeen viivästyksen aiheuttamaan enintään 4 kuukauden jatkovuokraukseen arvonlisäverottomana 60 000 euroa.

C

oikeuttaa tilakeskuksen käyttämään väistötilakohteen rakennuttamiseen, suunnitteluun, varusteluun sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana enintään 70 000 euroa.

D

oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja rakennuspäällikön väistötilojen konsulttihankeisiin, varusteluun ja mahdollisiin lisä- ja muutostöihin liittyvät sopimukset ja tilaukset sekä väistötilahankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan tilatoimituksen käyttökuntoon asennettuna.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Väistötilahankinnan sijoitus ja vaiheistus
- 2 Avauspöytäkirja ja Cramon tarjous



3

Kustannusarvio 13.1.2015

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A  
Päätöskohdasta B  
Päätöskohdista C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokranantaja päätöskohdasta A Tilakeskus	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Vuokranantaja päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Vuokranantaja päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Stadin Ammattiopiston Roihuvuoren koulutusyksikön noin 17 000 kem<sup>2</sup>:n suuruinen oppilaitosrakennus, Prinsessantie 2, Roihuvuori, tontti 43/223/1, peruskorjataan 3-vaiheisesti syyslukukauden 2018 alkuun mennessä. Oppilaitoksen hallintoa ja teoriaopetusta varten hankintaan sen tontille Prinsessantien reunaan tilaelementtirakenteisia väistötiloja myös 3-vaiheisesti, ja tilojen enimmäismäärä on oppilaitoksen 2-peruskorjausvaiheen aikana noin 770 kem<sup>2</sup>.

Tilojen hankkimiseksi antoi opetusvirasto 20.5.2014 alustavan tilaohjelman tilakeskukselle ja sen perusteella tilakeskus järjesti opetusviraston, oppilaitoksen ja peruskorjaushankkeen kesken hankesuunnittelukokoukset, joissa väistötilojen määrä ja sijoitus määriteltiin yhteistyössä tilojen pääsuunnittelijan Arkkitehtitoimisto Perko Oy:n toimiessa sihteerinä ja vaihtoehtoisten luonnossuunnitelmien laatijana. Yhteisesti sovitulle kokonaisuudelle on haettu ja saatu rakennuslupa.

Puitesopimustoimittajista valikoitui tarjouskilpailun kautta Cramo Finland Oy väistötilojen KVR- toimittajaksi. Avauspöytäkirja ja KVR-toimittajan tarjous ovat liitteenä nro 2.



## Esittelijän perustelut

Tilakeskus kilpailutti hankinnan, tilaelementtirakennusten vuokrauksen puitesopimustoimittajillaan, joista Cramo Finland Oy antoi tilakeskuksen hankintaohjelman mukaisen tarjouksen KVR-toimituksesta käyttökuntoon asennettuna maaliskuun aikana 2015 vuokra-ajalle 1.4.2015 - 31.7.2018 arvonlisäverottomalla 853 560 euron kokonaisvuokrahinnalla.

Peruskorjausvaiheen 1 (16 kk) aikana on väistötilojen määrä noin 385 kem<sup>2</sup>, 2-vaiheen (12 kk) aikana noin 770 kem<sup>2</sup> ja viimeisessä 3-vaiheessa (12 kk) noin 150 kem<sup>2</sup>. Väistötilahankinnassa varaudutaan enintään 4 kuukauden viipeeseen suuren noin 17 000 kem<sup>2</sup>:n suuruisen oppilaitoksen peruskorjauksessa. Hankkeen kustannusarvio on liitteenä nro 3.

### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

### Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Väistötilahankinnan sijoitus ja vaiheistus
- 2 Avauspöytäkirja ja Cramon tarjous
- 3 Kustannusarvio 13.1.2015

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen päätöskohdasta A Tilakeskus	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Vuokralainen päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Vuokralainen päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano



## § 24

### Korjaus- ja kunnossapitohankkeiden puitesopimuksen hyväksyminen

HEL 2015-000364 T 02 08 03 01

#### Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön allekirjoittamaan puitesopimuksen Staran kanssa vuodeksi 2015. Sopimus koskee kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa tai isännöinnissä olevien osaketilojen, rakennusten ja niihin liittyvien ulkoalueiden pienten ja pienehköjen korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä investointihankkeiden toteuttamisia. Sopimuksen tavoitteena on hankkeiden mahdollisimman tehokas ja oikea-aikainen tekeminen.

Sopimuksen mukaan Stara toteuttaa vuonna 2015 tilakeskuksen hallinnassa tai isännöinnissä olevissa kohteissa korjaus- ja kunnossapitohankkeita arviolta 65 000 000 eurolla arvonlisäverottomana.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Puitesopimus 2015
- 2 Yksikköhintaluettelot
- 3 Kosteudenhallinta suunnitteluvaihe

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginkanslia  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos  
Rakentamispalvelu (Stara)  
Tilakeskus

#### Päätösehdotus

**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





Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Sopimuksen tarkoituksena on luoda joustavat menettelytavat kaupungin kahden eri toimijan välille ja alustavasti arvioida toteutettavat hankemäärät.

Tässä puitesopimuksessa tilaajana toimii tilakeskus. Lainsäädännössä tarkoitettuna päätoteuttajana toimii Stara.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Stara sopivat tällä sopimuksella puitesopimustoiminnasta kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa tai isännöinnissä olevien osaketilojen, rakennusten ja niihin liittyvien ulkoalueiden pienten ja pienehköjen korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä investointihankkeiden toteuttamisissa. Sopimuksen tavoitteena on hankkeiden mahdollisimman tehokas ja oikea-aikainen tekeminen.

Tämän sopimuksen perusteella Stara toteuttaa tilakeskuksen hallinnassa tai isännöinnissä olevissa kohteissa korjaus- ja kunnossapitotöitä seuraavasti:

Pieniä korjaus- ja kunnossapitotöitä tehdään laskutöinä ilman erillisiä hanke- tai työkohtaisia kirjallisia tarjouksia tai tilauksia, kun yksittäisten kohteiden kokonaiskustannukset ovat enintään 15 000 euroa (alv. 0 %), alustavasti arvioiden 10 000 000 eurolla (alv. 0 %).

Pienehköjä korjaus- ja kunnossapitohankkeita toteutetaan laskutöinä tilakeskuksen kattohintaisten tilausten perusteella ilman erillisiä hankekohtaisia päätöksiä, kun yksittäisen hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 15 000 - 200 000 euroa (alv. 0 %), alustavasti arvioiden 20 000 000 eurolla (alv. 0 %).

Arvioiduilta kustannuksiltaan 200 000 - 500 000 euron (alv. 0 %) hankkeita toteutetaan tilakeskuksen laskutyönä katto-, tavoite- tai kokonaishintaisten tilausten perusteella ilman erillisiä hankekohtaisia päätöksiä, kun yksittäisen hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 500 000 euroa (alv. 0 %), alustavasti arvioiden 15 000 000 eurolla (alv. 0 %).

Arvioiduilta kustannuksiltaan yli 500 000 euron (alv. 0 %) hankkeita toteutetaan tilakeskuksen laskutyönä katto-, tavoite- tai kokonaishintaisten tilausten perusteella ilman erillisiä hankekohtaisia päätöksiä, kun yksittäisen hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 500 000 euroa (alv. 0 %), alustavasti arvioiden 15 000 000 eurolla (alv. 0 %).



22.01.2015

Toteutuvat määrät voivat olla tässä esitettyjä suurempia tai pienempiä ja ne tarkistetaan vuosittain.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Puitesopimus 2015
- 2 Yksikköhintaluettelot
- 3 Kosteudenhallinta suunnitteluvaihe

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginkanslia  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos  
Rakentamispalvelu (Stara)  
Tilakeskus



## § 25

### Ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017

HEL 2014-013104 T 02 08 02 00

#### Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Vahanen Oy:n tarjouksen, koska yrityksen toimittaman tarjouksen soveltuvuus selvityslomakkeeseen merkityn 1. referenssikohteen valmistumisajankohta ei täyttänyt tarjouspyynnön vaatimuksia referenssikohteen valmistumisajankohtaa koskevalta osalta.

B

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen laskutyöperusteiden puitesopimukset 2015 - 2017 seuraavan edullisuusjärjestyksessä tarjoushinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen neljän (4) yrityksen kanssa:

1. Consortia Finland Oy
2. Suomen Hormimestarit Oy
3. Uudenmaan iv-huolto Oy
4. Euro-Service Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Sopimus alkaa 1.3.2015 edellyttäen, että sitä koskeva hankintapäätös on tehty ja sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu. Sopimus päättyy 28.2.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnisäverottomana yhteensä 600 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei



22.01.2015

allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Vertailuhintataulukko IV-puhtauden tarkastus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

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

Tilakeskus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Stara teettävät rakennusten ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastustehtäviä. Työt kohdistuvat pääasiassa tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin.



Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta tilakeskus.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 28.2.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteänä tuntiveloitushintana 28.2.2017 saakka.

Hankintarenkaaseen kuuluvien hankintayksiköiden tekemien puitesopimusten perusteella tilattavien kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 1 000 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 600 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 3 - 4 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintarenkaan molemmat jäsenet tekevät saatujen tarjousten perusteella omat hankintapäätökset ja puitesopimuksen piiriin valittujen toimittajien kanssa erikseen omat samansisältöiset sopimukset.

#### Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen laskutyöperusteet, puitesopimus 2015 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 31.10.2014.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspalvelun sähköpostiosoite, johon tarjouskilpailuun mukaan haluavat tarjoajat saivat lähettää asiakirjapyyntönsä, joka toimitettiin edelleen hankinnan käytännön järjestelyistä vastaaville henkilöille.

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille neljälletoista (14) niitä pyytäneelle yritykselle.

#### Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset



Tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin periaatteena mainittiin, että tarjoajan tulee noudattaa kaupunginhallituksen hyväksymää ohjetta harmaan talouden torjumiseksi Helsingin kaupunkikonsernin hankinnoissa. Tarjouspyyntöön liitettiin linkki, josta tarjoajat pääsivät tutustumaan kyseiseen ohjeeseen.

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 6 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja veloitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai että tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi/Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olivat hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatus 7:

Tarjoajalla on oltava toimeksiantojen laatuun ja laajuuteen nähden riittävä toiminnan vastuuvakuutus. Vakuutuksesta maksettavan korvauksen enimmäismäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa kussakin vahinkotapauksessa.

Vaatus 8:

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä.

Vaatus 9:

Referenssit - edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua IV-järjestelmien puhtauden tarkastusta koskevaa toimeksiantoa viimeisen (1) vuoden ajalta. Referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama IV-järjestelmien puhtauden tarkastusta koskeva toimeksianto on valmistunut yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai jossa kohde on vastaanotettu yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

Vaatus 10:

Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

Vaatus 11:

Tarjoajan on sitouduttava pitämään työmaalla työskentelevistä henkilöistä yllä tarjouspyynnön liitteenä toimitetun mallin mukaista tai vastaavat tiedot sisältävää kulkulupaluetteloa.

Vaatus 12:

Tarjoavan yrityksen työnjohdossa tulee olla vähintään yksi nimetty



vastuuhenkilö, jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä. Nimetyn henkilön tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- oltava vähintään viiden (5) vuoden työkokemus iv-järjestelmien puhtauden tarkastamiseen liittyvistä tehtävistä,
- oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen sekä
- oltava suomenkielentaitoinen.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan ammattipätevyydestä ammattipätevyyden tunnustamisesta annetun lain (1093/2007) mukaisesti.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimuksiin liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuusselvitykset"-lomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 16.12.2014 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti seitsemän (7) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen tarkastuksen yhteydessä todettiin, ettei Vahanen Oy:n tarjous täyttänyt asetettuja soveltuvuusvaatimuksia tarjoajan referenssivaatimusten osalta. Tarjouspyynnön vaatimuksen 9 mukaan referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama IV-järjestelmien puhtauden tarkastusta koskeva toimeksianto on valmistunut yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai jossa kohde on vastaanotettu yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Vahanen Oy:n tarjouksen soveltuvuus selvityslomakkeeseen merkityn 1. referenssikohteen valmistumisajankohta ei täyttänyt edellä mainittuja vaatimuksia referenssikohteen valmistumisajankohdan osalta ja sen tarjous tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.



Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin vertailuhinta. Vertailuhinnan muodostuminen on kerrottu hintavertailutaulukossa.

Hintavertailutaulukko on liitteenä nro 1.

#### Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Tiedot tarjolla olevasta urakasta toimitetaan valitulle toimittajalle sähköpostitse kattohintatarjouksen tekemistä varten. Toimittajan on vastattava 2 vuorokauden kuluessa sähköpostitse, ottaako se urakan tehdäkseen vai ei. Ilmoitus on sitova. Vastauksen puuttuminen tulkitaan kielteiseksi vastaukseksi. Toimittajalla on kattohintatarjouksen antamiseen aikaa 1 viikko omasta ilmoituksestaan lukien. Toimittaja voi ilmoittaa pysyvästä tai määräaikaisesta esteestä töiden vastaanottamiseen.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen halvimman hinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 3 - 4 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi ilmanvaihtojärjestelmien puhtauden tarkastuspalvelujen laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2015 - 2017 valita neljä (4) puitesopimustoimittajaa.

Hinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla neljällä (4) yrityksellä:

1. Consortia Finland Oy
2. Suomen Hormimestarit Oy
3. Uudenmaan iv-huolto Oy
4. Euro-Service Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi





22.01.2015

---

Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

## Liitteet

1 Vertailuhintataulukko IV-puhtauden tarkastus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1



**§ 26**

**IV-puhdistustöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017**

HEL 2014-013105 T 02 08 02 00

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Työyhteenniittymä Tanatac-Lauttapakin tarjouksen, koska tarjoaja ei täyttänyt tarjouspyynnössä asetettuja soveltuvuusvaatimuksia. Tarjoukseen ei ollut liitetty työyhteenniittymän toisen osapuolen (UAB Tanatac) osalta tilaajavastuulain edellyttämiä verojen ja työeläkkeiden maksamista sekä tapaturmavakuutuksen voimassa oloa koskevia todistuksia ja selvityksiä tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla eikä tarjoajan liikevaihtotietoja tarjouspyynnön kohdissa 3.1., 3.2. ja 4 edellytetyllä tavalla käännettyinä suomen kielelle auktorisoidun kielenkääntäjän suorittamana ja leimalla varustettuna.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Consortia Finland Oy:n tarjouksen, koska tarjouksen liitteenä toimitettujen tilinpäätöstietojen mukaan tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 7 asetettuja liikevaihtovaatimuksia.

C

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta IV-Puhdistus Rautiainen Oy:n tarjouksen, koska tarjouksen liitteenä toimitettujen tilinpäätöstietojen mukaan tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 7 asetettuja liikevaihtovaatimuksia.

D

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään ilmanvaihtojärjestelmien puhdistustöiden laskutyöperusteiden puitesopimukset 2015 - 2017 seuraavan edullisuusjärjestyksessä vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen viiden (5) yrityksen kanssa:

1. Suomen Hormimestarit Oy
2. Euro-Service Oy
3. Puhdas Ilma K & V Oy



4. J. Hakanen Oy
5. PR-Clean Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Sopimus alkaa 1.3.2015 edellyttäen, että sitä koskeva hankintapäätös on tehty ja sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu. Sopimus päättyy 28.2.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnalisäverottomana yhteensä 4 200 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vertailuhintataulukko IV-puhdistustyöt

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku



hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1

Tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Stara teettävät rakennusten ilmanvaihtojärjestelmien puhdistustöitä. Työt kohdistuvat pääasiassa tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin.

Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta tilakeskus.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 28.2.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä tuntiveloitushintoina 28.2.2017 saakka.

Hankintarenkaaseen kuuluvien hankintayksiköiden tekemien puitesopimusten perusteella tilattavien kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 5 000 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 4 200 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 5 - 6 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintarenkaan molemmat jäsenet tekevät saatujen tarjousten perusteella omat hankintapäätökset ja puitesopimuksen piiriin valittujen toimittajien kanssa erikseen omat saman sisältöiset sopimukset.

## Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007).  
Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta



22.01.2015

Julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus "IV-puhdistustöiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2015 - 2017" TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 31.10.2014.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspalvelun sähköpostiosoite, johon tarjouskilpailuun mukaan haluavat tarjoajat saivat lähettää asiakirjapyyntönsä, joka toimitettiin edelleen hankinnan käytännön järjestelyistä vastaaville henkilöille.

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille yhdeksälletoista (19) niitä pyytäneelle yritykselle.

#### Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin periaatteena mainittiin, että tarjoajan tulee noudattaa kaupunginhallituksen hyväksymää ohjetta harmaan talouden torjumiseksi Helsingin kaupunkikonsernin hankinnoissa. Tarjouspyyntöön liitettiin linkki, josta tarjoajat pääsivät tutustumaan kyseiseen ohjeeseen.

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 6 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai että tämän tuli olla liittynyt Tilajavastuu.fi/Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olivat hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

#### Vaatimus 7:

Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan liikevaihdon tulee olla kahden (2) viimeksi vahvistetun tilikauden tilinpäätöksissä vähintään 200 000 euroa/tilikausi.

#### Vaatimus 8:

Tarjoajalla on oltava toimeksiantojen laatuun ja laajuuteen nähden riittävä toiminnan vastuuvakuutus. Vakuutuksesta maksettavan korvauksen enimmäismäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa kussakin vahinkotapauksessa.

#### Vaatimus 9:

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä.

#### Vaatimus 10:

Referenssit - edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua IV-



järjestelmien puhdistusurakkaa viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta. Referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama IV-järjestelmien puhdistusurakka on valmistunut yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai jossa kohde on vastaanotettu yli 3 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

**Vaatus 11:**

Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

**Vaatus 12:**

Tarjoajan on sitouduttava pitämään työmaalla työskentelevistä henkilöistä yllä tarjouspyynnön liitteenä toimitetun mallin mukaista tai vastaavat tiedot sisältävää kulkulupaluettelo.

**Vaatus 13:**

Tarjoavan yrityksen työnjohdossa tulee olla vähintään yksi henkilö, jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä. Nimetyn työnjohtajan tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- oltava vähintään kolmen (3) vuoden työkokemus iv-järjestelmien puhdistustehtävistä,
- oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen sekä
- oltava suomenkielentaitoinen.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan ammattipätevyydestä ammattipätevyyden tunnustamisesta annetun lain (1093/2007) mukaisesti.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimuksiin liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuus selvitykset"-lomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

**Saadut tarjoukset**

Määräaikaan, 16.12.2014 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti yksitoista (11) yritystä.



Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusvaatimusten tarkastuksen yhteydessä todettiin, ettei Työyhteenliittymä Tanatac-Lauttapakin tarjous täyttänyt tarjouspyynnön vaatimuksia kaikkien soveltuvuusvaatimusten osalta. Tarjoajan tarjouksen liitteinä ei toimitettu työyhteenliittymän ulkomaisen osapuolen (UAB Tanatac) osalta tilaajavastuulain edellyttämiä verojen ja työeläkkeiden maksamista sekä tapaturmavakuutuksen voimassa oloa koskevia todistuksia ja selvityksiä suomen kielelle käännettyinä. Tarjouspyynnössä vaadittiin, että vieraskielisten selvitysten ja todistusten tulee olla käännetty suomen kielelle auktorisoidun kielenkääntäjän suorittamana ja leimalla varustettu. Tarjouksen liitteenä ei myöskään toimitettu tarjoajan liikevaihtoa koskevassa vaatimuksessa vaadittuja selvityksiä. Tarjouspyynnön vaatimuksen 7 mukaan tarjoajan liikevaihdon tulee olla kahden (2) viimeksi vahvistetun tilikauden tilinpäätöksissä vähintään 200 000 euroa/tilikausi. Tarjouspyynnön mukaisena liikevaihtoa koskevana selvityksenä tarjoukseen oli liitettävä kahden (2) viimeksi vahvistetun tilikauden tilinpäätöksistä selvitys, josta ilmenee tarjoajan liikevaihtoa koskevat tiedot. Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että hankintayksikkö tarkistaa tiedot Suomen Asiakastieto Oy:ltä. Tarkistuksen mukaan työyhteenliittymän toisen osapuolen Lauttapakki Ky:n liikevaihto ei yksinään täytä tarjoajan liikevaihdolle asetettuja vaatimuksia ja UAB Tanatacin liikevaihtoa koskevia tietoja ei ollut kyseisestä palvelusta saatavilla. Hankintalainsäädännössä tarjoajalle on asetettu velvollisuus tehdä tarjouspyynnön mukainen tarjous ja tarjoaja kantaa vastuun siitä, että tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset. Työyhteenliittymä Tanatac-Lauttapakki ei edellä mainituin osin täytä tarjouspyynnössä esitettyjä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia ja näin ollen sen tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusvaatimusten tarkastuksen yhteydessä todettiin, että Consortia Finland Oy:n tarjouksen liitteenä toimittamien tilinpäätöstietojen mukaan yritys ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 7 asetettuja tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia. Consortia Finland Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia ja sen tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.



Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusvaatimusten tarkastuksen yhteydessä todettiin, että IV-Puhdistus Rautiainen Oy:n tarjouksen liitteenä toimittamien tilinpäätöstietojen mukaan yritys ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 7 asetettuja tarjoajan liikevaihtoa koskevia vaatimuksia. IV-Puhdistus Rautiainen Oy ei näin ollen täytä tarjouspyynnössä esitettyjä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia ja sen tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin vertailuhinta. Vertailuhinnan muodostuminen on kerrottu vertailuhintataulukossa. Vertailuhintataulukko on liitteenä nro 1.

#### Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Tiedot tarjolla olevasta urakasta toimitetaan valitulle toimittajalle sähköpostitse kattohintatarjouksen tekemistä varten. Toimittajan on vastattava 2 vuorokauden kuluessa sähköpostitse, ottaako se urakan tehdäkseen vai ei. Ilmoitus on sitova. Vastauksen puuttuminen tulkitaan kielteiseksi vastaukseksi. Toimittajalla on kattohintatarjouksen antamiseen aikaa 1 viikko omasta ilmoituksestaan lukien. Toimittaja voi ilmoittaa pysyvästä tai määräaikaisesta esteestä töiden vastaanottamiseen.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 5 - 6 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi ilmanvaihtojärjestelmien puhdistustöiden laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2015 - 2017 valita viisi (5) puitesopimustoimittajaa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla viidellä (5) yrityksellä:

1. Suomen Hormimestarit Oy
2. Euro-Service Oy





22.01.2015

Tila/10

3. Puhdas Ilma K & V Oy
4. J. Hakanen Oy
5. PR-Clean Oy.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vertailuhintataulukko IV-puhdistustyöt

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1



## § 27

### Lasitustöiden laskutyöperusteiden puitesopimus 2015 - 2017

HEL 2014-013218 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään lasitustöiden laskutyöperusteiden puitesopimukset 2015 - 2017 seuraavan edullisuusjärjestyksessä vertailuhinnaltaan edullisimman tarjouksen tehneen kuuden (6) yrityksen kanssa:

1. Lasitusliike Kivijärvi Oy
2. Helsingin Lasipaja Oy
3. Itä-Helsingin Lasi Oy
4. Alt-Lasi Oy
5. Lasitusliike Tuhat Ikkunaa Oy
6. Helsingin Lasimarkkinointi Oy.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta vuodeksi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimus on määräaikainen. Sopimus alkaa 1.4.2015 edellyttäen, että sitä koskeva hankintapäätös on tehty ja sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu. Sopimus päättyy 31.3.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonnlisäverottomana yhteensä 4 000 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ei allekirjoita sopimusta ennen kuin 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.



Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Vertailuhintataulukko lasitustyöt

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1

Tilakeskus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus, Stara ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat teettävät rakennusten lasitustöitä. Työt kohdistuvat pääasiassa tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin.

Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta tilakeskus.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.3.2017 saakka. Tarjoukset annetaan yksikköhintoina sopimuskauden ajaksi 31.3.2017 saakka.

Hankintarenkaaseen kuuluvien hankintayksiköiden tekemien puitesopimusten perusteella tilattavien kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan



arvonlisäverottomana yhteensä 5 550 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 4 000 000,00 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 4 - 6 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintarenkaan kaikki jäsenet tekevät saatujen tarjousten perusteella omat hankintapäätökset ja puitesopimuksen piiriin valittujen toimittajien kanssa erikseen omat saman sisältöiset sopimukset.

#### Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus "Lasitustöiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2015 - 2017" TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 4.11.2014.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspalvelun sähköpostiosoite, johon tarjouskilpailuun mukaan haluavat tarjoajat saivat lähettää asiakirjapyynnön, joka toimitettiin edelleen hankinnan käytännön järjestelyistä vastaaville henkilöille.

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille kuudelle (6) niitä pyytäneelle yritykselle.

#### Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin periaatteena mainittiin, että tarjoajan tulee noudattaa kaupunginhallituksen hyväksymää ohjetta harmaan talouden torjumiseksi Helsingin kaupunkikonsernin hankinnoissa. Tarjouspyyntöön liitettiin linkki, josta tarjoajat pääsivät tutustumaan kyseiseen ohjeeseen.

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 6 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai että tämän tuli olla liittynyt Tilaaajavastuu.fi/Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olivat hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.



Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

**Vaatus 7:**

Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan liikevaihdon tulee viimeksi vahvistetun tilikauden tilinpäätöksessä olla vähintään 300 000 euron suuruinen.

**Vaatus 8:**

Tarjoajalla on oltava toimeksiantojen laatuun ja laajuuteen nähden riittävä toiminnan vastuuvakuutus. Vakuutuksesta maksettavan korvauksen enimmäismäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa kussakin vahinkotapauksessa.

**Vaatus 9:**

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä.

**Vaatus 10:**

Referenssit - edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua lasitusurakkaa viimeisen (1) vuoden ajalta. Referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama lasitusurakka on valmistunut yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai jossa kohde on vastaanotettu yli (1) vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää.

**Vaatus 11:**

Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

**Vaatus 12:**

Tarjoajan on sitouduttava pitämään työmaalla työskentelevistä henkilöistä yllä tarjouspyynnön liitteenä toimitetun mallin mukaista tai vastaavat tiedot sisältävää kulkulupaluettelo.

**Vaatus 13:**

Tarjoajalla tulee kaikissa yli 12 000 euron (alv. 0 %) arvoisiin tilauksiin liittyvissä toimeksiantoissa olla työkohteessa käytössä sähköinen kulunseurantajärjestelmä, josta on tulostettava raportti aina laskun liitteeksi. Laskutettavien työtuntien on aina perustuttava kulunseurantajärjestelmän raporttiin. Käytettävä järjestelmä on hyväksyttävä tilaajalla.

**Vaatus 14:**

Tarjoavan yrityksen työnjohdossa tulee olla vähintään yksi henkilö,



jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä. Nimetyn työnjohtajan tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- oltava vähintään viiden (5) vuoden työkokemus lasitustehtävistä,
- oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen sekä
- oltava suomenkielentaitoinen.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan ammattipätevyydestä ammattipätevyyden tunnustamisesta annetun lain (1093/2007) mukaisesti.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn työnjohtajan hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimuksiin liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella "Soveltuvuusselvitykset"-lomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 19.12.2014 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti kuusi (6) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Kaikki tarjouksen jättäneet yritykset täyttivät tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset, ja kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

#### Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on tarjouksen halvin vertailuhinta. Vertailuhinnan muodostuminen on kerrottu vertailuhintataulukossa.

Vertailuhintataulukko on liitteenä nro 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta



Hankintamenettely käynnistetään edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen toimittajan kanssa, jolla on parhaat edellytykset toteuttaa työt tilaajan määrittelemässä aikataulussa. Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti. Tiedot tarjolla olevasta urakasta toimitetaan valitulle toimittajalle sähköpostitse kattohintatarjouksen tekemistä varten. Toimittajan on vastattava 2 vuorokauden kuluessa sähköpostitse, ottaako se urakan tehdäkseen vai ei. Ilmoitus on sitova. Vastauksen puuttuminen tulkitaan kielteiseksi vastaukseksi. Toimittajalla on kattohintatarjouksen antamiseen aikaa 1 viikko omasta ilmoituksestaan lukien. Toimittaja voi ilmoittaa pysyvästä tai määräaikaisesta esteestä töiden vastaanottamiseen.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 4 - 6 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi tulisi lasitustöiden laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2015 - 2017 valita kuusi (6) puitesopimustoimittajaa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavalla kuudella (6) yrityksellä:

1. Lasitusliike Kivijärvi Oy
2. Helsingin Lasipaja Oy
3. Itä-Helsingin Lasi Oy
4. Alt-Lasi Oy
5. Lasitusliike Tuhat Ikkunaa Oy
6. Helsingin Lasimarkkinointi Oy.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vertailuhintataulukko lasitustyöt

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta



22.01.2015

Tila/11

---

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1





## § 28

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kiinteistökartta 77/675 501, Hitsaajankatu 9

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Herttoniemen toimisto- ja liikerakennusten tontti (K) 43011/31 on Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut toimisto- ja liikerakennus.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 11355 (voimaan 1.7.2005) tontti 43011/31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta ja kaavamuuotos on laadittu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tekemän viitesuunnitelman 6.10.2014 pohjalta. Vanhentunut liikerakennus on päätetty kannattamattomana purkaa ja suunnitella tilalle asuinkerrostaloja.

Kaavamuutoksen perusteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen hyvien julkisen liikenteen yhteyksien sekä kattavien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä. Kaavamuuotos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Alueen palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla katutasoon monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. liiketiloina.

Kaavamuutoksella tontista 43011/31 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, josta



enintään 10 900 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrella olevan rakennuksen pohjakerrokseen. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Arvioitu asukasmäärä on 250.

Kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan liike- ja toimistotontin 43011/31 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 3 Asemakaavakartta määräyksineen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.11.2014 (342 §) hyväksymästä asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296.



## Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkeuhkalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6-8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 650 k-m<sup>2</sup> enemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle päätösehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 3 Asemakaavakartta määräyksineen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

Ote  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 12

HEL 2014-006726 T 10 03 03



## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa, osoitteessa Hitsaajankatu 9.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6–8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on edellytykset toteutua ja rakentamisvalmiudet ovat hyvät. Asuinrakentaminen tukeutuu valmiiksi rakennettuun katu ympäristöön ja toimivaan palveluverkoston.

Olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta tontilla.

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutoksen toteuttamisesta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12296 edellä esitetyin huomautuksin.

## Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

## Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

## Ympäristölautakunta 13.01.2015 § 6

HEL 2014-006726 T 10 03 03

## Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

## Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund



22.01.2015

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2014 § 342

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Ksv 3363\_4, Hitsaajankatu 9, karttaruutu J4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 31 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37424

maija.rekola(a)hel.fi

Heikki Hälvä, projektipäällikkö, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.9.2014

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



22.01.2015

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1172-00/14, joka koskee asemakaavan muutosta osoitteessa Hitsaajankatu 9 Kiinteistö OY, Herttoniemenranta

Hitsaajankatu 9:ssä, korttelin 43011 tontilla 31 sijaitsevassa rakennuksessa on toimisto- ja liiketiloja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto KY Jorma Vuorelma vuonna 1974. Rakennus koostuu kahdesta osasta: kadunsuuntainen matala, kaksikerroksinen liikehuoneisto-osa ja siihen liittyvä tontin sisälle vedetty korkea seitsenkerroksinen toimisto-osa. L-n muotoisen rakennuksen julkisivut ovat ajanmukaista pesubetonia.

Kaavamuutoksella nykyinen toimisto- ja liikerakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan 3 asuinkerrostaloa. Ratkaisu on samanlainen kuin naapuritontilla Hitsaajankatu 7:ssä, jossa toimistotalon purkutyöt ja uudisrakennusten rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.9.2014

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.8.2014

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Hitsaajankatu 9:ssä, korttelin 43011 tontilla 31 sijaitsevassa rakennuksessa on toimisto- ja liiketiloja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto KY Jorma Vuorelma vuonna 1974. Rakennus koostuu kahdesta osasta: kadunsuuntainen matala, kaksikerroksinen liikehuoneisto-osa ja siihen liittyvä tontin sisälle vedetty korkea seitsenkerroksinen toimisto-osa. L-n muotoisen rakennuksen julkisivut ovat ajanmukaista pesubetonia.



22.01.2015

---

Kaavamuutoksella nykyinen toimisto- ja liikerakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan 3 asuinkerrostaloa. Ratkaisu on samanlainen kuin naapuritontilla Hitsaajankatu 7:ssä, jossa toimistotalon purkutyöt ja uudisrakennusten rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

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



## § 29

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle sopimuksen tekemiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n kanssa liittyen Herttoniemenrannan tontin 43011/31 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12296

HEL 2015-000082 T 10 01 00

Kiinteistökartta 77/675 501, Hitsaajankatu 9

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 31 (kiinteistötunnus 91-43-11-31) omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n kanssa liitteen nro 4 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA143-5)

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 4.11.2014 (342 §)
- 2 Asemakaavakartta nro 11350
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12296
- 4 Sopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

Ote  
Kaupunginhallitus  
Kv

## Esitysehdotus





Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaavamuutoksella nro 12296 Herttoniemenrannan toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi. Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialeen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 900 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa.

Aloitteen tontin 43011/31 asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontinomistaja Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9.

Kaavamuutoksesta seuraa tontinomistajalle merkittävää hyötyä ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontinomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontinomistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jonka mukaan tontinomistaja suorittaisi osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 013 600 euroa.

## Esittelijän perustelut

### Kaavoitustilanne

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 11355 (tullut voimaan 1.7.2005) tontti 43011/31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

### Maanomistus

Tontti 43011/31 on Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut toimisto- ja liikerakennus.

### Asemakaavan muutosehdotus nro 12296

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta ja kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tekemän viitesuunnitelman 6.10.2014 pohjalta.

Kaavamuutoksessa tontista 43011/31 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialueen



22.01.2015

yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 900 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrella olevan rakennuksen pohjakerrokseen. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla.

#### Tontin arvo nousee

Kaavamuutoksen seurauksena K-tontin 43011/31 arvo nousee merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva sopimusehdotus.

#### Sopimus ja esisopimus

Sopimuksen mukaan tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 013 600 euroa.

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

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

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 4.11.2014 (342 §)
- 2 Asemakaavakartta nro 11350
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12296
- 4 Sopimus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet



22.01.2015

To/2

---

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Kv



**§ 30**

**Tonttien myyminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle ja Kiint. Oy Agenttitalolle (Vartiokylä, tontit 45173/7 ja 14)**

HEL 2014-015446 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Turunlinnantie 8 ja Turunlinnantie 10

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti myydä Kiint. Oy Agenttitalolle (Y-tunnus 0586110-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45173 tontin 7 (osoite Turunlinnantie 8, kiinteistötunnus 91-45-173-7) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on yksi miljoonaa kolmekymmentäkahdeksantuhatta viisisataakahdeksankymmentäkaksi (1 038 582) euroa.

2

Tontin 45173/7 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 13014, laskutustunnus L1145-15) merkitään päättymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja.

(L1145-15)

B

Kiinteistölautakunta päätti myydä Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Y-tunnus 0712236-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45173 tontin 14 (osoite Turunlinnantie 10, kiinteistötunnus 91-45-173-14) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on yksi miljoonaa kahdeksansataakolmetuhatta neljäsataakaksikymmentäyhdeksän (1 803 429) euroa.

2



Tontin 45173/14 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 12296, laskutustunnus L1145-9) merkitään päättymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 2 olevia ehtoja.

(L1145-9)

## Käsittely

Hylkäysehdotus:

Kirsi Pihlaja: Päättösehdotus hylätään.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 8 tontti 7
- 2 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 10 tontti 14
- 3 Ostotarjous
- 4 Asemakaava 9851
- 5 Sijaintikartta Turunlinnan

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

Kv

## Päättösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



Kiinteistölautakunnalle esitetään Kauppakeskus Itiksen käytössä olevien liike- ja toimistotonttien myymistä. Ostajat ovat tehneet kauppahintojen suuruiset ostotarjoukset. Kauppahinnat maksettaisiin kaupantekohetkellä. Hinta on keskimäärin noin 385 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tonttien asemakaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat 3 400 k-m<sup>2</sup> ja 3 900 k-m<sup>2</sup> ja niillä sijaitsevat ostajien omistamat liike- ja toimistorakennukset.

Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu ja toteuttaisi osaltaan talousarvion 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

## Esittelijän perustelut

### Tarjous

Kiint. Oy Agenttitalo ja Kauppakeskus Itäkeskus Oy tekivät tonteista 9.12.2014 päivätyn ostotarjouksen. Tonttia 7 tarjotaan ostettavaksi 1 038 582 euron hinnalla ja tonttia 14 tarjotaan ostettavaksi 1 803 428 euron hinnalla. Tarjous on tonttiosaston ja ostajien käymien neuvotteluiden mukainen.

### Kaupan muut ehdot

Kaupan muista ehdoista on neuvoteltu kaupungin ja tarjoajien kesken. Kaupan toteuttaminen edellyttää, että konsernin hollantilaisen emoyhtiön Wereldhave N.V:n hallitus on hyväksynyt kaupan. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus laatia maaliskuun 2015 puoleen väliin mennessä. Tontteihin liittyviä rasitteita, joista laaditaan tarvittaessa erilliset rasitesopimukset.

### Tietoja ostajista

Ostajayhtiöt kuuluvat Wereldhave-konserniin, joka hallinnoi ja vuokraa Kauppakeskus Itistä. Konsernin emoyhtiö on Wereldhave N.V. Ostajakonserniin kuuluvat kiinteistöyhtiöt omistavat jo ennestään useita Itiksen tonteista, joten tonttien myynti selkeyttää alueen omistusta.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonteilla on voimassa asemakaavan muutos nro 9851, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.1991 ja tullut voimaan 14.1.1992. Tontit kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).



Tontti 7 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.8.1992. Tontin pinta-ala on 1 053 m<sup>2</sup> ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettu 3 394 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Tontti 14 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.1992. Tontin pinta-ala on 2 575 m<sup>2</sup> ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 3 900 k-m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettu 3 975 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

#### Nykyiset vuokrasopimukset

Tontti 45173/7 on vuokrattu Kiint. Oy Agenttitalolle toimistorakennusta varten ajaksi 1.3.1985 - 31.12.2040. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 51 929 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 305 e/k-m<sup>2</sup>.

Tontti 45173/14 on vuokrattu Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle liikerakennusta varten ajaksi 1.7.1982 - 31.12.2040. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 90 171 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 454 e/k-m<sup>2</sup>.

#### Perustelut

Ostotarjous on alueen liike- ja toimistotonttien hintatason mukainen ja tarjouksen ehdot kaupungin kannalta hyväksyttävät. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa naapuritontit, joten tontit muodostavat jatkossa yhden omistuskokonaisuuden. Esitetty kauppahinta on keskimäärin noin 385 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kyseisillä tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat pääosin toimistokäytössä ja ainoastaan ensimmäisen kerroksen tiloja on ravintola- ja pankkisalikäytössä. Käyttötarkoitus ja nykyinen vuokrasopimus huomioon ottaen kauppahintoja voidaan pitää käypinä.

Esittelijä pitää tonttien myymistä kaupungin edun mukaisena. Kaupat toteuttaisivat osaltaan vuodelle 2015 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 8 tontti 7
- 2 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 10 tontti 14
- 3 Ostotarjous
- 4 Asemakaava 9851



22.01.2015

To/3

5 Sijaintikartta Turunlinnan

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

Kv

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.01.2015 § 8

HEL 2014-015446 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Turunlinnantie 8 ja Turunlinnantie 10

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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





## § 31

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin myymiseksi Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45173/22)

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Itäkatu 1A

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Y-tunnus 0712236-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelissa 45173 sijaitseva, ostajalle maanvuokrasopimuksella vuokrattu tontti 22 (kiinteistötunnus 91-45-173-22, osoite Itäkatu 1A, pinta-ala 6 560 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenen miljoonaa yhdeksäntoistatuhatta yhdeksänsataakolmekymmentäneljä (10 019 934) euroa.

2

Tontin 45173/22 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 19150, laskutustunnus L1145-35) merkitään päättyään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja.

(L1145-35)

### Käsittely

Hylkäysehdotus:

Kirsi Pihlaja: Päätösehdotus hylätään.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



## Liitteet

- 1 Kaupakirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Ostotarjous
- 3 Asemakaava 10684
- 4 Sijaintikartta Itäkatu

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Ostaja

Kv

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Kauppakeskus Itiksen käytössä olevan liike- ja toimistotontin myymistä. Ostaja on tehnyt kauppahinnan suuruisen ostotarjouksen. Kauppahinta maksettaisiin kaupantekohetkellä. Hinta on keskimäärin noin 633 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 10 900 k-m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee ostajan omistama liikerakennus, jonka koko on 12 937 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinnan osana korvataan naapuritontille 45173/21 siirretty rakennusoikeus.

Kiinteistölautakunnalle on esiteltävänä tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla myös kahden muun tontin myyminen samalle ostajalle. Näiden kolmen tontin kokonaiskauppahinta on noin 12,9 miljoonaa euroa. Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu ja toteuttaisi osaltaan talousarvion 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

## Esittelijän perustelut

### Tarjous

Kauppakeskus Itäkeskus Oy on tehnyt tontista 9.12.2014 päivätyn ostotarjouksen. Tontti 22 tarjotaan ostettavaksi 10 019 934 euron hinnalla. Tarjous on tonttiosaston ja ostajan käymien neuvotteluiden mukainen.



## Kaupan muut ehdot

Kaupan muista ehdoista on neuvoteltu kaupungin ja tarjoajan kesken. Kaupan toteuttaminen edellyttää, että konsernin hollantilaisen emoyhtiön Wereldhave N.V:n hallitus on hyväksynyt kaupan. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus laatia maaliskuun 2015 puoleen väliin mennessä. Tonttiin liittyy rasitteita, joista laaditaan tarvittaessa erillinen rasitesopimus.

## Tietoja ostajasta

Ostajayhtiö kuuluu Wereldhave-konserniin, joka hallinnoi ja vuokraa Kauppakeskus Itistä. Konsernin emoyhtiö on Wereldhave N.V. Ostajakonserniin kuuluvat kiinteistöyhtiöt omistavat jo ennestään useita Itiksen tonteista, joten tontin myynti selkeyttää alueen omistusta.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 10684, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.6.1999 ja tullut voimaan 6.8.1999. Tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Tontti 22 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.8.1992. Tontin pinta-ala on 6 560 m<sup>2</sup> ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 8 100 k-m<sup>2</sup> saa olla pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja 2 800 k-m<sup>2</sup> on varattu alueen sisäisille jalankulkuyhteyksille. Tontille on rakennettu 12 937 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus.

## Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45173/22 on vuokrattu Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle liike- ja toimistorakennusta varten ajaksi 1.11.1999 - 31.12.2055. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 500 997 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 633 e/k-m<sup>2</sup>. Tontin ali kulkee metrotunneli, jota koskevat ehdot sisältyvät vuokrasopimukseen.

## Siirretty rakennusoikeus osana kauppahintaa

Kauppahinta 10 019 934 euroa perustuu rakennusoikeuteen 15 837 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu tontin 45173/22 käytetystä rakennusoikeudesta 12 937 k-m<sup>2</sup> ja ostajan omistamalle tontille 45173/21 siirretystä rakennusoikeudesta 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto päätti 1.9.1999 (251 §), että myynti voidaan toteuttaa myös siten, että tontti 22 hinnoitellaan käytetyn rakennusoikeuden mukaisen rakennusoikeuden (12 940 k-m<sup>2</sup>)



perusteella ja asemakaavan muutoksessa tontilta 22 tontille 21 siirretty rakennusoikeus (2 900 k-m<sup>2</sup>) korvataan samanaikaisesti tontin myynnin kanssa erikseen tehtävän sopimuksen perusteella.

Tontin hinta ja korvaus muodostavat tässä tapauksessa yhdessä mainittujen kerrosalojen suhteessa kokonaiskorvauksen alkuperäisestä tontilla 22 olevasta rakennusoikeudesta, poikkeusluvalla tontille 22 rakennettavasta laajennuksesta ja tontille 21 siirretystä rakennusoikeudesta.

#### Perustelut

Ostotarjous on alueen liiketonttien hintatason mukainen ja tarjouksen ehdot kaupungin kannalta hyväksyttävät. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa naapuritontit, joten tontit muodostavat jatkossa kokonaisuuden. Esitetty kauppahinta on keskimäärin noin 633 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esittelijä pitää tontin myymistä kaupungin edun mukaisena.

Kiinteistölautakunnalle on esiteltävänä tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla myös kahden muun tontin myyminen samalle ostajalle. Näiden kolmen tontin kokonaiskauppahinta on noin 12,9 miljoonaa euroa. Kauppa toteuttaisi osaltaan vuodelle 2015 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Ostotarjous
- 3 Asemakaava 10684
- 4 Sijaintikartta Itäkatu

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Ostaja

#### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1



22.01.2015

To/4

---

Kv

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.01.2015 § 9

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Itäkatu 1A

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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



22.01.2015

Vp/2

## § 32

### Asiantuntijoiden kuuleminen

#### Päätös

Merkittiin tiedoksi, että ennen kokousta hallituksen puheenjohtaja Timo Everi ja toimitusjohtaja Ilkka Kilpimaa selostivat Helsinki Garden -hanketta.

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana tilakeskuksen esittelyssä olevien asioiden Tila/1 ja Tila/2 osalta projektinjohtaja Tarja Lehtoa.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkosta.

Lisäksi lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/10 osalta toimistopäällikkö Sami Haapasta.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



## § 33

### Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2015

HEL 2015-000212 T 02 02 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä kiinteistöviraston toimintasuunnitelman vuodeksi 2015 ja vuoden 2015 tulosbudjetin seuraavasti:

Talousarviokohta 5 21 01 kiinteistövirasto ilman tilakeskusta; käyttötalouden tulot ja menot jaetaan osastoittain liiteasiakirjan erittelyn mukaan. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään talousarviokohdan käyttötalouden menot.

Talousarviokohta 5 21 03 tilakeskus; tilakeskuksen tulot ja menot ovat liiteasiakirjan erittelyn mukaiset. Lautakuntaan nähden sitovaksi määritellään toimintakate.

Talousarviokohta 5 21 05 avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen; talousarvio on tulosbudjetti. Määräraha osoitetaan asunto-osaston käyttöön.

Talousarviokohdan 8 01 03 investointimenot kiinteistöjen hankintaan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, kaavoituskorvauksiin sekä täydennysrakentamiskorvauksiin ja korvausinvestointeihin kiinteistölautakunnan käytettäväksi osoitetaan tonttiosaston käyttöön.

Talousarviokohta 8 09 36 irtaimen omaisuuden perushankinta osoitetaan osastojen käyttöön liiteasiakirjan mukaisesti niin, että sitovuustaso lautakuntaan nähden on kohdan menot yhteensä.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu



22.01.2015

Vp/3

## Otteet

### Ote

Kaupunginkanslia

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti perustuvat kaupunginvaltuuston 5.11.2014 hyväksymään vuoden 2015 talousarvioon ja lautakunnan 15.5.2014 hyväksymään talousarvioehdotukseen. Valtuuston hyväksymään talousarvion toimintasuunnitelmaosaan on määritelty vastuut osastoittain. Lisäksi suunnitelma sisältää osastojen täsmentävät suunnitelmat.

Sitovat tavoitteet ovat seuraavat:

- Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv, enintään 5
- Tyhjien tilojen osuus tilakannasta, enintään 4 %
- Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv, enintään 19
- Ulkoiset maanvuokratulot, vähintään 195 milj. euroa
- Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m<sup>2</sup>, vähintään. 260 000 k-m<sup>2</sup>

## Vuoden 2015 käyttötalouden tulosbudjetti

Kiinteistölautakunnan ja -viraston tulosbudjetti on lautakunnan hyväksymän talousarvioehdotuksen mukainen. Tulosbudjetti on esitelty tarkemmin liiteasiakirjassa.

## Investointitulot ja -menot 2015

Kiinteistövirastossa toteuttaviin kiinteistöomaisuuden myynteihin ja investointeihin on talousarviossa varattu määrärahoja alla olevan laskelman mukaan. Osa näistä määrärahoista on osoitettu kaupunginhallituksen käyttöön ja niitä anotaan erikseen hankkeiden edistymisen mukaan.





Kiinteän omaisuuden myynti	100,0 milj. euroa
Muu pääomatalous	35,0 milj. euroa
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset	10,0 milj. euroa
Alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet	7,0 milj. euroa
Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, täydennysrakentamiskorvaukset ja korvausinvestoinnit	4,0 milj. euroa
Talonrakennuksen määrärahat	174,9 milj. euroa
Irtain omaisuus ylitysoikeuksineen	1,0 milj. euroa
Osakkeiden ostaminen	2,3 milj. euroa

#### Vuoden 2015 toimintasuunnitelman seuranta

Kiinteistölautakunta seuraa kiinteistöviraston vuoden 2015 toimintasuunnitelmaa ja tulosbudjetin toteutumista kuluvan vuoden huhtikuussa (31.3. tilanne), elokuussa (31.7. tilanne), lokakuussa (30.9. tilanne) ja joulukuussa (30.11. tilanne) sekä seurantaraportissa helmikuussa 2016.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginkanslia



## § 34

### Kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden toteutuminen vuonna 2014

HEL 2015-000493 T 02 02 01

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta selvityksenä kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden saavuttamisesta seuraavaa:

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta luovutettuun asuntorakennusoikeuteen liittyvää tavoitetta. Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrää 250 000 k-m<sup>2</sup> ei saavutettu. Kaupunki luovutti vuonna 2014 asuntorakennusoikeutta 233 000 k-m<sup>2</sup>, josta omistusoikeudella luovutettiin 44 % ja loput 56 % vuokrattiin.

Luovutettu asuntokerrosala jäi alle sitovan tavoitteen, koska kaupungin omaa asuntotuotantoa käynnistyi alle normaali määrä. Tähän vaikutti taloustilanteen lisäksi myös Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen ja Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginkanslia  
Kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot



22.01.2015

Vp/4

---

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginkanslia  
Kaupunginhallitus



## § 35

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitteluvarauksen tekemiseksi Töölön Eläintarhan alueelta Projekti GH Oy:lle Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 73/674 495, Mäntymäenkennttä ja Mäntymäki

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

## Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen Osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) liitekartan nro 4/PES-Arkkitehdit 27.8.2014 mukaiset yhteensä noin 60 715 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Hankkeen suunnittelu ja sen toimintaedellytysten selvittäminen on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja muiden hallintokuntien kanssa sekä museoviraston ja Pisaran suunnitteluryhmän kanssa.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla:



### 3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen tarkastelu

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana laatimaan vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Eläintarhan maankäytön periaatteissa (13.5.2014) hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

### 3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus välttämättömine liikennetiloineen ja ajoyhteyksineen ja kaikki tilavaatimukset ovat selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilatarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

### 3.3

Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilatarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilatarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava, että monitoimihalli sekä sen tilaisuudet ja oheistoiminnot eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilatarpeita.

### 3.4

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Varauksensaajan tulee varausaikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Töölön ja Kallion nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.

Suur tapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella palvelujen ulkopuolista käyttöä sekä asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

### 3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää varausaikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteensovittaen.



### 3.6

Stadionin - Mäntymäen kentän alueen käyttäjätarpeet, kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot, ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

### 3.7

#### Liikenne

Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäen itäpuolelle ja länsisivulle.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöllä altista suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.

### 3.8

#### Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja on Munkkisaari - Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö - Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki-Pasila-Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radan ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

### 4

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

### 5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen varsinaisten ja vaihtoehtoisten hankesuunnitelmien ja muiden hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

### 6

Kaupunki tekee suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten



mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteutusta koskevasta aluevarauksesta.

7

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueille ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja varsinaista toteutusta koskevaa tonttivarausta sekä tonttien luovuttamista varauksensaajalle.

(L2114-xR)

## Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle suunnitteluvarauksen tekemistä Projekti GH Oy:lle Eläintarhan alueen Osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka.

Projekti GH Oy, jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey AB ja lähellä IFK:ta olevat tahot, on tehnyt kaupungille varaushakemuksen (14.5.2014) Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua varten kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumpptaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke sisältää monitoimiareenan, joka palvelisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Varaushakemuksen ja siitä annettujen kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston ja rakennusviraston lausuntojen pohjalta varausmenettelylle esitetään kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus monitoimihallin sijoittamisesta kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan (Mäntymäki - Kisahalli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta aluevarauksesta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Projekti GH Oy (jäljempänä GH), jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey Ab ja lähellä IFK:ta olevat yksityishenkilöt, esittävät hakemuksessaan



(14.5.2014), että kaupunki tekisi yhtiölle suunnittelualuevarauksen Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke on monipuolinen kiinteistökokonaisuus, jonka ytimenä on noin 11 000 katsomopaikan monitoimiareena, joka toimisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla hotelli, asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Osittain maan alle rakennettava Helsinki Garden olisi 2020-luvun maailmanluokan tapahtuma-areena, joka tarjoaisi myös ympärivuotisia päivittäis- ja erikoispalveluja helsinkiläisille. Gardenin uskotaan tuovan myös lisäkysyntää ympäröiville kulttuuri- ja tapahtumakeskuksille, kuten Kansallisoopperalle, Linnanmäelle sekä Sonera- ja Olympiastadionille.

Kiinteistön kokonaiskonseptia on suunniteltu vuosien 2010 - 2014 aikana yhdessä käyttäjien, vuokralaisten, sijoittajien, kaupunkisuunnitteluviraston, kansallisten ja kansainvälisten arkkitehtitoimistojen sekä maailman johtavien Smart Building -teknologiaratkaisuja toteuttavien yritysten kanssa.

Konseptista on esitetty kaupungin edustajille 10.12.2013 päivätty KPMG:n laatima hankkeen taloudellisten vaikutusten ja toteuttamismahdollisuuksien arvioinnin evaluointiraportti. Rakennusvaiheen arvioidaan suoraan työllistävän keskimäärin 2 800 henkilötyövuotta, ja toimintavaiheen suora työllistämisaikutus on noin 700 henkilötyövuotta/vuosi. Verotuloja syntyisi rakennusvaiheessa valtiolle noin 13 Me ja kuntasektorille 20 Me sekä toimintavaiheessa valtiolle 43 Me ja kuntasektorille 9 Me.

Hakemus liitteenä nro 2.

Hankkeesta pyydetty kaupungin hallintokuntien lausunnot

Kaupunkisuunnitteluvirasto (17.6.2014)

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa mm., että hakemuskirjeen lähtökohtien ja tietojen perusteella ei ole mahdollista tehdä suunnittelualuevarauspäätöstä. Keskeisen keskuspuiston eteläosan, liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyyymiin, joka kaupallisten hyötyjen saavuttamiseksi tulisi lisäksi keskittää samalle paikalle. Hakemuksen rakennusvolyyymi vastaa Kampin keskuksen tai Töölönlahden kokonaiskerrosalaa.





22.01.2015

Yleiskaava 2002:ssa Eläintarhan alue on kaupunkipuisto, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Uuden yleiskaavan laatiminen on vireillä. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) alueella on maanlaisia teknisen huollon tilojen varauksia sekä varaus Pisara-radalle.

Suunnittelussa onkin edettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla. Erityisesti suunnittelun ja selvitysten alussa tulee keskittyä varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa.

Hakemus perustuu korostuneesti hakijan kehittämään liikeideaan, taloudelliseen kokonaiskonseptiin ja kokonaisrakennusvolyyymiin sekä näiden luomiin monitoimihallin taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin.

Varausalue on kuvattu viitteellisesti. Hakemuksessa ei ole varsinaista suunnitelmaa, mutta talouskonseptin yhteydessä viitataan aiempiin, vuoden 2012 Helsinki Garden -suunnitelmiin. Aiemmat suunnitelmat ovat alueelle 13.5.2014 hyväksytyjen maankäytön periaatteiden ja Olympiastadionin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden vastaisia.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä asiassa tulee edetä seuraavasti:

1

Varausalue rajataan Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden (13.5.2014) mukaisille muutosalueille Osa-alueella B. Hakijan tulee tämän lisäksi laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

2

Varausaika määritellään normaalilla tavalla 1,5 - 2 vuoden mittaiseksi, jotta hakijalla on aikaa laatia asiaan vaadittavat suunnitelmat ja selvitykset. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteella kaupunki päättää erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

3

Hakija käynnistää asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla.



### 3.1

#### Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen sijaintitarkastelu

Suunnittelun tulee ensivaiheessa keskittyä monitoimiareenan suunnitteluun, koska sen tila- ja toimintavaatimukset siihen liittyvine oheistoimintoihin, apu- ja huoltotiloihin ja välttämättömyyden yleisön, pysäköintiliikenteen ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittävällä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaisemaan sekä Pisara-radon suunnitelmiin.

Hakijan tulee tämän vuoksi suunnitteluvarauksen aikana laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

### 3.2

#### Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus ja tilavaatimukset on selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilantarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

### 3.3

#### Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilantarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilantarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava, että monitoimihalli sekä sen tilaisuudet ja oheistoiminnot eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilantarpeita.

### 3.4

#### Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Palveluiden osalta hakija korostaa, että ne palvelevat ympäröiviä asuntoalueita. Erityisesti päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisella on vaikutus Töölön ja Kallion kaupunginosien nykyiseen palveluverkkoon. Useat muutkin palvelut mm. ravintoalopalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.



Hakijan tulee suunnitelmavarauksen aikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Kallion ja Töölön nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.

Suurtapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella sijaitsevien palvelujen ulkopuolista käyttöä sekä asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

### 3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriöitä ja kulkurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriöitä ja rajoituksia.

Asumista ei tule sijoittaa alueelle niin, että olisi mahdollista esittää ympäristölainsäädännön mukaisia, Eläintarhan alueen pääkäyttöä - urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia - rajoittavia, perusteltuja vaatimuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää suunnitteluvarauksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteensovittaen.

### 3.6

Stadionin - Mäntymäen alueen käyttäjätarpeet, kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot, ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

### 3.7

Liikenne

Stadionin perusparannus sekä nykyaikainen monitoimihalli lisäävät alueen tilaisuuksien ja yleisön määrää huomattavasti. Myös ehdotetulla muulla maankäytöllä ja ulkopuolelle suunnatuilla kaupallisilla palveluilla lisätään alueen käyttäjien määrää merkittävästi nykyisestäään. Kaikki tämä vaikuttaa alueen liikennejärjestelyihin ja alueen saavutettavuuteen. Lisääntyvä maankäyttö kuormittaa myös aluetta ympäröivää katuverkkoa. Alueen saavutettavuus eri liikennemuodoilla ja alueen käytettävyys edellyttää alueen liikennejärjestelyjen muuttamista ja parantamista.



Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäenkentän itäpuolelle ja länsisivulle.

Pysäköintilaitokseen kohdistuu päällekkäiskäyttöä kaupan asiakkaista ja asukkaista sekä tapahtumayleisöstä. Suunnittelutehtävänä tästä tulee haastava, koska eri ryhmillä on erityisvaatimuksia hallin sisäänkäyntiyhteyksille.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöille alttiita suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.

### 3.8

#### Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari - Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö - Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki - Pasila - Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radon ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

### 4

Varauspäätös ei saa sitoa tai rajoittaa kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla hakemuksen mukaisen suunnittelualuevarauksen tekemistä. Keskuspuiston eteläosan, Stadionin ympäristön liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyyymiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että monitoimihallin selvitystyössä tulee edetä seuraavasti. Edellä olevien ehtojen mukaisesti monitoimihallin suunnittelulle ja selvittämiseksi kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan on mahdollista myöntää rajoitettu suunnittelualuevaraus.

Suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehdään erikseen päätös alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.



Keskuspuistossa sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisesti keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan verrattavan arvoympäristön takia alueen uudisrakennuksien suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtuurikilpailut.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 hyväksymät Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet ovat liitteenä nro 3.

#### Liikuntavirasto (17.6.2014)

Liikuntavirasto toteaa lausunnossaan mm., että se pitää aloitetta uuden, monikäyttöisen urheiluun ja kulttuuriin soveltuvan tapahtuma-areenan rakentamisesta lähtökohtaisesti myönteisenä. Helsinki Garden -hanke voisi toteutuessaan lisätä Olympiastadionin ja Eläintarhan alueen ympäristön merkittävyyttä virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena.

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa tulee etsiä sellaisia vaihtoehtoja, jotka esittäisivät liikunnan kannalta tarpeellisen monitoimiareenan synnyttämisen alueen arvokas luonne huomioon ottaen. Kaupungin kannalta on tärkeää ja rakentavaa taloudellisten asioiden perusteellinen selvittäminen. Hankkeen rahoituksen riskitön varmistaminen on päätöksiä tehtäessä välttämätöntä.

#### Rakennusvirasto (19.6.2014)

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan mm., että uuden tapahtuma-areenan rakentamisen suunnittelu tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatimisprosessin kautta. Myös alueen käyttäjät tulee osallistaa vahvasti prosessiin. Konseptin jatkokehittämisessä tulee noudattaa kaupunkisuunnitteluviraston laatimia Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita ja rakennusviraston lausunnossa esittämiä täsmennyksiä.

Rakennusviraston mielestä hakemuskirjeen lähtökohtien ja hankkeen suunnittelutietojen tarkkuustaso ei riitä suunnittelualuevarauspäätöksen tekoon. Vaihtoehtoista sijaintia tulee tutkia Eläintarhan alueen luoteisosassa, nykyisen jäähallin läheisyydessä Nordenskiöldinkadun varressa. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

#### Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä puoltaa Projekti GH Oy:n varaushakemusta ja varauksen tekemistä kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon mukaisin rajoituksin ja ehdoin.



Koska hakijan varaushakemus ei sisällä varsinaista hankesuunnitelmaa eivätkä aiemmat suunnitelmat vastaa Eläintarhan alueelle hyväksytyjä maankäytön periaatteita, Helsinki Garden -hankkeen suunnittelussa edettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla.

Hankkeen varausmenettelyssä esitetään siten käytettäväksi kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehdoisessa paikassa (Mäntymäki - Kisa-halli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta varauksesta.

Hakija on hakemuksessaan asettanut ensisijaiseksi varausalueeksi Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden mukaisen Eläintarhan alueen Osa-alueen B (Mäntymäki - Kisa-halli). Hakija on täydentänyt hakemustaan tarkentamalla varausaluetta PES-Arkkitehdit Oy:n 27.8.2014 laatimalla liitteenä nro 4 olevalla kartalla, jossa monitoimiareenan sekä palvelujen ja asumisen maanpäällinen ja maanalainen aluevaraus olisi 26 650 m<sup>2</sup> ja maanalaisen pysäköintilaitoksen aluevaraus 34 065 m<sup>2</sup>.

Päätösehdotuksesta ilmenevät varausehdot on valmisteltu annettujen lausuntojen pohjalta sekä yhteistyössä hallintokuntien ja hakijan edustajien kanssa. Niihin on sisällytetty ensimmäisen vaiheen suunnittelua ja selvitystyötä koskevat ehdot.

Toteutusta koskevat ehdot tultaisiin sisällyttämään myöhemmin erikseen tehtävään mahdollista kaavamuutosaluetta koskevaan varsinaiseen varauspäätösesitykseen. Toteutukseen liittyviä ehtoja olisivat mm. asemakaavan muutoksen laatiminen, kumppanuuskaavoitusmallin käyttö, arkkitehtuurikilpailun järjestäminen, varsinainen varausalue, hankkeen rahoitus- ja toteutussuunnitelmien hyväksyminen investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kunnallistekniset reunaehdot, pysäköinti- ja yhteisjärjestelyt, rasitteet sekä tontinluovutus (myynti tai vuokraus).

Ennen varsinaisen varauspäätöksen tekoa hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi työllisyys- ja verovaikutuksineen päivitetäisiin mahdollisen kaavamuutoksen viitesuunnitelmia vastaavaksi.

Rajoitettu suunnitteluvaraus olisi voimassa 30.6.2016 saakka.



22.01.2015

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varaushakemus
- 3 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet
- 4 Varattava alue

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus

**Päätöshistoria**

Rakennusvirasto 19.6.2014

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää rakennusviraston lausuntoa 19.6.2014 mennessä Projekti GH Oy:n 14.5.2014 päivätystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Varaushakemuksessa ei ole selkeää aluerajausta tai suunnitelmaa. Liitteessä 1 varaushakemuksen alue on kuvattu laajalla Olympiastadionilta Mäntymäelle ulottuvalla ympyrällä. Hakemuksessa on viitteellinen PES Arkkitehdit Oy:n laatima, Mäntymäen kentän ja puiston alueille sijoittuva asemapiirros.

Hakemuksessa korostetaan hakijan kehittämää kokonaiskonseptia ja rakennusvolyyymia sekä siitä seuraavaa hankkeen taloudellista kannattavuutta ja toteuttamismahdollisuutta. Konseptista on esitetty 10.12.2013 päivätty KPMG:n laatima evaluointiraportti, jonka aineistona on käytetty hakijan 11.4.2012 päivättyä Helsinki Garden -suunnitelmaa.

Hakija haluaa pitkäaikaisen varauksen hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen ajaksi. Hakija haluaa käynnistää



kumppanuuskaavoituksen konseptilleen varauksen ja koko kaavoitus- ja suunnitteluprosessin keston ajaksi.

Varaushakemuksen alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueet ovat Mäntymäen kenttää lukuun ottamatta rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Rakentaminen alueella edellyttää asemakaavan laatimista.

#### Lausunto

Rakennusviraston näkemys on, että uuden tapahtuma-areenan rakentamisen suunnittelu tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatimisprosessin kautta. Myös alueen käyttäjät tulee osallistaa vahvasti prosessiin. Konseptin jatkokehittämisessä tulee noudattaa kaupunkisuunnitteluviraston laatimia Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita ja seuraavia täsmennyksiä.

#### Töölönlahden ja Eläintarhan maisema

Mäntymäki, kaupunginpuutarha Talvipuutarhoineen ja Eläintarha toimivat tärkeänä Töölönlahden ja Keskuspuiston välisenä viheryhteytenä. Alueet muodostavat Töölönlahden pohjoispään maisematilan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden. Maisematilat avautuvat laajalle Töölönlahdelle. Mäntymäki on näiden maisematilojen merkittävä reuna ja jakaja. Rakennusmassojen tuonti tähän maisematiilaan voi vaarantaa maisema-arvoja. Töölönlahden ja Töölönlahteen purkautuvan puron laakso ja maisemaa rajaavat lakialueet tulee säilyttää ensisijaisesti viheralueina puustoisia ja kallioisia alueita sekä kukkuloilta avautuvia näkymiä vaalien.

Mäntymäen lähiympäristössä on muutamia vanhoja rakennuksia, joista ainakin mäen länsirinteessä, kentän laidalla sijaitseva, vuoden 1952 olympialaisiin valmistunut käymälärakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

#### Tapahtuma-aukiot ja massatapahtumat

Helsingin kaupungin strategiassa tapahtumien järjestäminen on nostettu tärkeäksi toiminnaksi. Olympiastadion ja sen edustan aukiot ovat kantakaupungin tärkein suurille massatapahtumille vuokrattavissa oleva paikka. Aukiot ovat myös maisemahistoriallisesti arvokkaita ja ne tulee säilyttää avoimina.

Garden Helsinki -hanke ei saa estää tai rajoittaa Eläintarhan alueen ja erityisesti Olympiastadionin urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia esimerkiksi uuden asuinrakentamisen myötä.





## Maanalaiset tilat

Hankkeen maanalaisten tilojen suunnittelussa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Varauspäätös ei saa sitoa kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Nykyisiä maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari–Mäntymäki-viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö–Alppila-yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki–Pasila–Vallila-viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä.

Alueen suunnittelu Pesararadan osalta on parhaillaan käynnissä.

Mäntymäkeä on tarkasteltu mahdollisen lumensulatusluolaston sijoituspaikaksi. Sen sijainti palvelee koko kantakaupunkia ollen talvikunnossapidon onnistumisen kannalta strategisesti hyvä. Alustavasti on sijoitusta tutkittu Vauhtitien varteen, mutta myös Mäntymäki on ollut keskusteluissa mukana. Mäntymäen ali kulkee sekä Pesararadan että kaavaillun lumensulatusluolaston huoltoyhteys. Lumensulatusluolaston liikennejärjestelyt ja luolaston tilavaraukset tulee sisällyttää alueen maankäytön suunnitteluun.

## Urheiluhallit ja -kentät

Uusi urheilurakentaminen tulee sovittaa maisemaan ja kaupunkirakenteeseen liittämällä se esimerkiksi tiiviisti korttelirakenteeseen ja olemassa olevan jäähallin massoihin. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee rakennusviraston mielestä ensisijaisesti sijoittaa Eläintarhan alueen luoteisosaan, jäähallin viereen, Nordenskiöldinkadun varteen. Näin sen käyttö ja huolto tukeutuu jo vilkkaasti liikennöityyn katuun.

Uuden tapahtuma-areenan vaikutukset nykyisiin liikunta- ja tapahtumatiloihin (mm. jäähalliin) ja niiden toimintaan pitää selvittää hankkeen yhteydessä.

Toteutuessaan urheiluhalli synnyttää huomattavasti myös henkilöautoliikennettä alueelle. Sen vaikutukset alueen katuverkon toimivuuteen tulee ottaa huomioon suunnittelun yhteydessä. Pyöräilyn uusi tuleva pääreitti kulkee Mäntymäen kentän kautta, mikä tulee huomioida.



22.01.2015

Hyväksyttävien selvitysten jälkeen hankkeesta pitää mahdollisessa jatkosuunnittelussa järjestää alueen keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan verrattavan ympäristön edellyttämä suunnittelukilpailu tai muulla tavalla varmistaa korkeatasoinen lopputulos.

#### Yhteenveto

Rakennusviraston mielestä hakemuskirjeen lähtökohtien ja hankkeen suunnittelutietojen tarkkuustaso ei riitä suunnittelualuevarauspäätöksen tekoon. Vaihtoehtoisia sijaintia tulee tutkia Eläintarhan alueen luoteisosassa, nykyisen jäähallin läheisyydessä, Nordenskiöldinkadun varressa. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

#### Lisätiedot

Tomas Palmgren, projektinjohtaja, puhelin: 310 38586  
tomas.palmgren(a)hel.fi

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto 17.6.2014

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa Projekti GH Oy:n 14.5.2014 päivätystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Varaushakemuksessa ei ole selkeää aluerajausta tai suunnitelmaa. Liitteessä 1 varaushakemuksen alue on kuvattu laajalla Olympiastadionilta Mäntymäelle ulottuvalla ympyrällä. Hakemuksessa on viitteellinen PES Arkkitehdit Oy:n laatima, Mäntymäen kentän ja puiston alueille sijoittuva asemapiirros.

Hakemuksessa korostetaan hakijan kehittämää kokonaiskonseptia ja rakennusvolyyymia sekä siitä seuraavaa hankkeen taloudellista kannattavuutta ja toteuttamismahdollisuutta. Konseptista on esitetty 10.12.2013 päivätty ja KPMG:n laatima evaluointiraportti, jonka aineistona on käytetty hakijan 11.4.2012 päivättyä Helsinki Garden -suunnitelmaa.

Hakija haluaa pitkäaikaisen varauksen hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen ajaksi. Hakija haluaa käynnistää välittömästi kumppanuuskaavoituksen konseptilleen varauksen ja koko kaavoitus- ja suunnitteluprosessin keston ajaksi.



Varaushakemuksen alueet ovat kaupungin omistuksessa sekä kiinteistöviraston hallinnoinnissa. Alueet ovat Mäntymäenkenttää lukuun ottamatta rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Rakentaminen alueella edellyttää asemakaavan laatimista.

Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelelee varausesitystä kiinteistölautakunnan kautta kaupunginhallituksen käsittelyyn ja pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta 19.6.2014 mennessä kommentteja sekä tietoja, miten ja millä ehdoin hakemusta tulisi viedä eteenpäin.

### Kaavoitustilanne

#### Maakuntakaava ja yleiskaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa varaushakemuksen alue on virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa varaushakemuksen alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde joka on valtakunnallisesti merkittävä.

Varaushakemuksen alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (Olympiarakennukset, RKY 2009).

Eläintarhan alueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunki ja Liikennevirasto 2012), jossa esitetään arvio Eläintarhan alueen nykytilanteesta ja säilyneisyydestä sekä määritellään vaalittavat ominaispiirteet ja alueen kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutavoitteet. Selvityksessä osoitetaan Eläintarhan alueen merkitys Helsingin keskustan ainutlaatuisena virkistysalueena.

Yleiskaava 2002:ssa Eläintarhan alue on kaupunkipuisto, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Uuden yleiskaavan laatiminen on vireillä. Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) alueella on maanalaisia teknisen huollon tilojen varauksia sekä varaus Pissarakadalle.

Varaushakemuksen alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on puisto-, katu- ja torialuetta, jolla on mm. Oopperan velvoitepysäköintipaikkoja. Alue on pääosin rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Alueella on tekeillä Olympiastadionin ja Pissarakadan asemakaavat. Pissarakadan tilanvarauksilla on huomattava vaikutus varaushakemuksessa esitetyn alueen käyttömahdollisuuksiin rakentamisen aikana ja valmiin radan



ollessa käytössä. Alueelle valmistellaan lisäksi maanalaisen lumensulatuslaitoksen hankesuunnitelmaa, jonka eräs vaihtoehtoinen sijainti on Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alaisissa kalliotiloissa.

Alueella on yhdyskuntateknisen huollon kallioiloja ja -tunneleita. Samoin kuin muualla kaupungissa, tiloja toteutettaessa ei ole laadittu erillisiä maanlaisia kaavoja, vaan tilat on toteutettu lausuntomenettelyinä. Kun alueiden kaavamuutokset ovat tulleet ajankohtaisiksi muista syistä, on yhdyskuntatekniset tilat merkitty kaavoihin. Näin menetellään myös tällä alueella. Käynnissä olevan Pissararadan kaavoituksen aikana alueelle kaavoitetaan maanlaisia rautatie- ja huoltotunneleita.

#### Aluetta koskevat päätökset

##### Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.5.2014 §145 hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen ja lautakunnassa hyväksytyjen vastaehdotusten mukaiset Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi (liite). Periaatteissa varaushakemuksen aluetta koskevat erityisesti:

- koko aluetta koskeva Tavoite -kappale
- Osa-alue A Olympiastadionin alueen maankäytön periaatteet
- Osa-alue B Mäntymäen–Kisahallin alueen maankäytön periaatteet
- Maanalaisten tilojen periaatteet

#### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hakemuskirjeen lähtökohtien ja tietojen perusteella ei ole mahdollista tehdä suunnittelualuevarauspäätöstä. Keskeisen keskuspuiston eteläosan, liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeukselliseen suureen uudisrakennusvolyyymiin, joka kaupallisten hyötyjen saavuttamiseksi tulisi lisäksi keskittää samalle paikalle. Hakemuksen rakennusvolyyymi vastaa Kampin keskuksen tai Töölönlahden kokonaiskerrosalaa.

Suunnittelussa onkin edettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla. Erityisesti suunnittelun ja selvitysten alussa tulee keskittyä varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa.



Hakemus perustuu korostuneesti hakijan kehittämään liikeideaan, taloudelliseen kokonaiskonseptiin ja kokonaisrakennusvolyymiin sekä näiden luomiin monitoimihallin taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin.

Varausalue on kuvattu viitteellisesti. Hakemuksessa ei ole varsinaista suunnitelmaa, mutta talouskonseptin yhteydessä viitataan aiempiin, vuoden 2012 Helsinki Garden -suunnitelmiin. Aiemmat suunnitelmat ovat alueelle 13.5.2014 hyväksytyjen maankäytön periaatteiden ja Olympiastadionin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden vastaisia.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä asiassa tulee edetä seuraavasti:

1.

Varausalue rajataan Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden (13.5.2014) mukaisille muutosalueille Osa-alueella B. Hakijan tulee tämän lisäksi laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

2.

Varausaika määritellään normaalilla tavalla 1,5–2 vuoden mittaiseksi, jotta hakijalla on aikaa laatia asiaan vaadittavat suunnitelmat ja selvitykset. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteella kaupunki päättää erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

3.

Hakija käynnistää asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla.

3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen sijaintitarkastelu

Suunnittelun tulee ensivaiheessa keskittyä monitoimiareenan suunnitteluun, koska sen tila- ja toimintavaatimukset siihen liittyvine oheistoimintoineen, apu- ja huoltotiloineen ja välttämättömine yleisön, pysäköintiliikenteen ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittäväällä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaisemaan sekä Pissararadan suunnitelmiin.

Hakijan tulee tämän vuoksi suunnitteluvarauksen aikana laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön



periaatteissa 13.5.2014 hyväksytylle Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

### 3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus ja tilavaatimukset on selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilantarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

### 3.3

Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilantarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilantarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava että monitoimihalli, sen tilaisuudet ja sen oheistoiminnat eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilantarpeita.

### 3.4.

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Palveluiden osalta hakija korostaa, että ne palvelevat ympäröiviä asuntoalueita. Erityisesti päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisella on vaikutus Töölön ja Kallion kaupunginosien nykyiseen palveluverkkoon. Useat muutkin palvelut mm. ravintoalapalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.

Hakijan tulee suunnitelmavarauksen aikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Kallion ja Töölön nykyisiin kaupan palveluverkkoon.

Suur tapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella sijaitsevien palvelujen ulkopuolista käyttöä ja asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

### 3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriöitä ja kulkurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on



jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriöitä ja rajoituksia.

Asumista ei tule sijoittaa alueelle niin, että olisi mahdollista esittää ympäristölainsäädännön mukaisia, Eläintarhan alueen pääkäyttöä - urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia - rajoittavia, perusteltuja vaatimuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää suunnitteluvarauksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueelle, hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteen sovittaen.

### 3.6.

Stadionin–Mäntymäen alueen käyttäjätarpeet kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

### 3.7

#### Liikenne

Stadionin perusparannus sekä nykyaikainen monitoimihalli lisäävät alueen tilaisuuksien ja yleisön määrää huomattavasti. Myös ehdotetulla muulla maankäytöllä ja ulkopuolelle suunnatuilla kaupallisilla palveluilla lisätään alueen käyttäjien määrää merkittävästi nykyisestäään. Kaikki tämä vaikuttaa alueen liikennejärjestelyihin ja alueen saavutettavuuteen. Lisääntyvä maankäyttö kuormittaa myös aluetta ympäröivää katuverkkoa. Alueen saavutettavuus eri liikennemuodoilla ja alueen käytettävyys edellyttää alueen liikennejärjestelyjen muuttamista ja parantamista.

Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäenkentän itäpuolelle ja länsisivulle.

Pysäköintilaitokseen kohdistuu päällekkäiskäyttöä kaupan asiakkaista ja asukkaista sekä tapahtumayleisöstä. Suunnittelutehtävänä tästä tulee haastava koska eri ryhmillä on erityisvaatimuksia hallin sisäänkäyntiyhteyksille.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöille altista suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.



22.01.2015

3.8.

Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari–Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö–Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki–Pasila–Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radon ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

4.

Varauspäätös ei saa sitoa tai rajoittaa kaupungin suunnittelu- ja toiminta-mahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla hakemuksen mukaisen suunnittelualuevarauksen tekemistä. Keskuspuiston eteläosan, Stadionin ympäristön liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeukselliseen suureen uudisrakennusvolyyymiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että monitoimihallin selvitystyössä tulee edetä seuraavasti. Edellä olevien ehtojen mukaisesti monitoimihallin suunnittelulle ja selvittämiseksi kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan on mahdollista myöntää rajoitettu suunnittelualuevaraus.

Suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehdään erikseen päätös alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Keskuspuistossa sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisesti keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan verrattavan arvoympäristön takia alueen uudisrakennuksien suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtuurikilpailut.

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

[mika.kaalikoski\(a\)hel.fi](mailto:mika.kaalikoski(a)hel.fi)

Niko Palo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220

[niko.palo\(a\)hel.fi](mailto:niko.palo(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)





22.01.2015

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302  
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liikuntavirasto Liikuntajohtaja 17.6.2014

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Liikuntavirasto lausuu kiinteistöviraston tonttiosastolle seuraavaa  
Projekti GH Oy:n 14.5.2014 päiväystä hakemuksesta  
suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-  
alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan  
pumppaamon alueille.

Liikuntavirasto pitää aloitetta uuden, monikäyttöisen urheiluun ja  
kulttuuriin soveltuvan tapahtuma-areenan rakentamisesta  
lähtökohtaisesti myönteisenä. Helsinki Garden -hanke voisi  
toteutuessaan lisätä Olympiastadionin ja Eläintarhan alueen  
ympäristön merkittävyyttä virkistyksen, urheilu, matkailun ja kulttuurin  
alueena.

Liikuntavirasto kuitenkin huomauttaa, että ennen Helsinki Garden -  
hankkeen suunnitteluvarausta tulee huolellisesti selvittää mahdollisuus  
nykyisen Nordenskiöldinkadun jäähallin lisärakentamiseen ja käytön  
kehittämiseen jääurheilun ja tapahtumien tarpeisiin. Samalla tulisi myös  
pohtia hallin uutta omistuspohjaa. Ennen varauksen hyväksymistä on  
syytä myös selvittää vanhan jäähallin muuttaminen monitoimiareenaksi  
kustannusten ja mahdollisen uuden ylläpitäjän osalta.

Liikuntavirasto muistuttaa, että ko. alue, jolle suunnitteluvarausta on  
haettu, on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Olympiastadionin  
läheisyydessä haasteellinen sekä uusien rakennusten massoitte-  
lun että sijoittelun kannalta. Mikäli Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua  
jatkettaisiin, tulee huomioida Olympiastadionin alkuperäiseen  
suunnitelmaan kuuluneet pitkänomaiset etuaukiot, alueen riittävä  
avoimuus ja yhteys Töölönlahden kulttuuripuistosta aina Keskuspuiston  
virkistysmetsäjaksoon asti. Olympiastadionin tulee jatkossakin olla  
keskeinen kaupungin urheilu-, konsertti- ja muiden yleisötapahtumien  
mahdollistaja, mikä vaatii stadionrakennuksen lisäksi myös avointa  
tilaa.

Suunnitteluvarauksen hakija on suunnitellut maanalaista  
pysäköintihallia alueelle, johon rakennetaan myös Pissarakat.  
Periaatteessa liikuntavirasto näkee hankkeessa esitetyn maanalaisen  
pysäköinnin rakentamisen kannatettavana, sillä jo nykyisellään alueella  
on suurten tapahtumien ajankohtina pysäköintiin liittyviä ongelmia.  
Maanalaisen pysäköinnin maan päälle tulevat laitteet ja ajoyhteydet on



kuitenkin suunniteltava ensisijaisesti tähän puistoympäristöön sopivalla tavalla.

Liikuntaviraston mielestä hanke tulee suunnitella huomioiden kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 hyväksymät Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet. Alueen maankäytön periaatteissa mahdollisina maanalaisina rakentamisalueina ko. alueella osoitettu Mäntymäki, joka poikkeaa Projekti GH Oy:n hakemuksen liitteenä toimitetussa kartassa osoitetusta rakentamispaikasta. Liikuntavirasto huomauttaa, että nykyisen pysäköintialueen itäreunaan ja mäen länsipuolelle on mahdollista suunnitella vähäisemmän esteen avoimuudelle aiheuttava hallisuunnitelma kuin mitä Projekti GH Oy hakemuksessaan esittää.

Projekti GH Oy:n hakemuksen liitteenä on toimitettu KPMG:n laatima hankkeen vaikuttavuuden arviointi, jossa useat kohdat herättävät huomiota. KPMG:n arvioinnin mukaan Helsinki Garden -hankkeen laskelmat ja perustelut ovat ristiriitaisia ja keskeneräisiä. Liikuntavirasto toivoo, että näin massiivisen hankkeen kannattavuusarvioinneilta ja suunnitelmilta vaaditaan erityistä huolellisuutta.

Liikuntatoimen hallinnassa alueella on Töölön kisahalli, jonka toiminnan häiriötön jatkuminen tulee mahdollisesti jossakin muodossa etenevän hankkeen yhteydessä turvata. KPMG:n alueen toiminnallisuuteen liittyvässä vaikutusarvioinnissa on mainittu synergiaetuna kisahallin peruskorjaus. Liikuntaviraston mukaan synergiaetu tulee ainakin nykyisten liikunta- ja tapahtumatilojen sekä niiden toiminnan osalta selvittää. Liikuntavirasto kuitenkin muistuttaa, että kisahallin toiminnalliset ja rakennustekniset muutokset ovat kaupungin museon tarkkailuissa. Tämä rajoittaa kiinteistön muutoksia, jotka liittyvät etupäässä kiinteistön ikääntymisestä johtuviin teknisiin perusparannuksiin.

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä sellaisia vaihtoehtoja, jotka esittäisivät liikunnan kannalta tarpeellisen monitoimiareenan synnyttämisen alueen arvokas luonne huomioon ottaen. Kaupungin kannalta on tärkeää ja rakentavaa taloudellisten tosiasioiden perusteellinen selvittäminen. Hankkeen rahoituksen riskitön varmistaminen on päätöksiä tehtäessä välttämätöntä.

Lisätiedot

Asko Rahikainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87785



## § 36

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-000226 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 11.12.2014 päivätyn Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

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

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Metropolian Myllypuron kampus hankesuunnitelma 11.12.2014
- 2 Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

##### Ote

Kaupunginhallitus  
Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Oy  
Tilakeskus

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Metropolian Myllypuron kampuksen tontti sijaitsee välittömästi Kehä I:n Myllypuron liittymän pohjoispuolella, Myllypuron metroaseman ja Liikuntamyyllyn eteläpuolella. Tontin avokaivantona oleva länsireuna katetaan kansirakenteella, joka yhdistyy esteettömästi metroaseman edustan Myllyaukioon.

Myllypuron kampukselle tulevat sijoittumaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n rakennus- ja kiinteistöalan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutus- ja innovaatiotoiminnat. Lisäksi kampukselle sijoittuvat korkeakoulun hallinto ja yhteiset keskitetyt palvelut. Nämä toiminnot ovat nykyisin seitsemässä toimipisteessä eri puolilla pääkaupunkiseutua. Opiskelijoita näissä koulutuksista ja toiminnoista tulee Myllypuron kampukselle noin 6000 ja henkilökuntaa noin 540.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Hankesuunnitelman lähtökohtana on Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n 25.11.2011 päivätty tilastrategia, joka perustuu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 tekemään linjaukseen. Tilastrategian mukaan Metropolia Ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampusta, jotka sijaitsevat Myllypurossa ja Arabianrannassa (Helsinki), Leppävaarassa (Espoo) ja Myyrmäessä (Vantaa). Kokouksessaan 20.5.2014 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n varsinainen yhtiökokous vahvisti Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen päättämän tilastrategian.

Helsingin kaupunki antoi lausunnon Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiasta (Khs 25.6.2012, 771 §). Lausunnossaan kaupunki totesi pitävänsä kannatettavana tilastrategian mukaista neljän kampusalueen mallia samoin kuin sitä, että Helsingin alueella sijaittisi kaksi ammattikorkeakoulun kampusta Arabianrannassa ja Myllypurossa.

Käsitellessään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kampusratkaisuja (Khs 24.6.2013, 741 §) Helsingin kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulun käyttöön tarkoitetun Myllypuron kampuskiinteistön hankesuunnitelmaa ja tarvittaessa käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden hankinnan sekä suunnittelun tarvittavilta osin sekä kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen



22.01.2015

kanssa selvittämään ja valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä tällä hetkellä olevien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 3.11.2014 (1117 §) sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n neljän kampuksen tilastrategialinjauksen tavoitteena on synergiaetujen nykyistä parempi hyödyntäminen, monialaisen osaamisen edistäminen, yhteisöllisen toimintakulttuurin synnyttäminen sekä tilatehokkuuden parantaminen.

Myllypuron kampukselle tulevat sijoittumaan rakennus- ja kiinteistöalan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutus- ja innovaatiotoiminnot. Lisäksi kampukselle sijoittuvat korkeakoulun hallinto ja yhteiset keskitetyt palvelut. Nämä toiminnot ovat nykyisin seitsemässä toimipisteessä, osittain vanhoissa tiloissa, jotka eivät enää mahdollista oppimisympäristöjen modernisointia. Moninkertaiset tukipalvelut ovat nykyisin merkittävä kustannuserä. Opiskelijoita näissä koulutuksista ja toiminnoista tulee Myllypuron kampukselle noin 6000 ja henkilökuntaa noin 540.

#### Hankkeen sijainti

Helsingin kaupunki osoitti kampuksen sijoituspaikaksi Myllypurosta tarkoitukseen sopivan tontin metroaseman vierestä korttelista 45165. Paikka on liikenteellisesti erinomainen; joukkoliikenteen, kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat hyvät. Korkeakoulun sijoittaminen Myllypuroon on osa Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa. Korkeakoulu tuo alueelle elinvoimaisuutta ja vireyttä, ja alue tarjoaa vastaavasti ammattikorkeakoululle erinomaiset mahdollisuudet oman palvelutarjontansa kehittämiseen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tavoitteena on aktiivinen vuorovaikutus alueen toimijoiden kanssa ja yrittäjyyden edistäminen. Tämä luo uusia liiketoimintaedellytyksiä alueelle ja mahdollisuuden kampuksen kehittymiseksi innovaatio- ja liiketoimintakeskittymäksi. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on jo käynnistänyt yhteistyön alueen toimijoiden kanssa.

Kortteli 45165 on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista. Kortteli on asemakaavassa kahtena ohjeellisena tonttina, jotka kampusta varten on kiinteistötoimituksella lohkottu yhdeksi tontiksi. Sillä on rakennusoikeutta yhteensä 48 500 kerrosalaneliömetriä, josta 7 000 kerrosalaneliömetriä on osoitettu pihatason alapuolelle. Lisäksi pysäköinti on asemakaavassa esitetty



toteutettavaksi maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut, että Kehä I:n Myllypuron liittymä rakennetaan eritasoliittymäksi. Sitä ei ole vielä toteutettu, ja nykyisen tasoliittymän ramppi on asemakaavan mukaisella kampuksen tontilla. Kehä I:n Myllypuron liittymän suunnittelu erotasoliittymäksi on käynnissä Helsingin kaupungin rakennusvirastossa. Hankesuunnittelun aikana on neuvoteltu hankkeiden yhteensovittamisesta. Kampushankkeessa on otettu huomioon eritasoliittymän suunnitelmat, ja hanke voidaan toteuttaa riippumatta eritasoliittymän toteutuksen aikataulusta. Kehä I:een ja eritasoliittymään liittyen hankesuunnittelun aikana on järjestetty neuvottelu myös ELY-keskuksen kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat ovat olleet mukana hankesuunnitteluvaiheessa, ja viraston ohjeistus on otettu huomioon. Hankkeen toteuttamisen edellyttämät asemakaavasta poikkeamiset on käyty läpi kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston edustajien kanssa ja niille haetaan jatkosuunnittelussa poikkeamista. Poikkeamisia ovat tontin ajoneuvoliittymän sijainti, rakennuksen ulottuminen tontilla olevan nykyisen ajoneuvorampin lähialueen reunalle, autopaikkamäärän vähennys, sisäänkäyntitason korkeusaseman korottaminen, rakennusaloista poikkeava sallitun rakennusoikeuden sijoittuminen tontilla sekä keskialueen kerrosluku.

Myllypuron metroaseman peruskorjaushankkeen toteutus on käynnistynyt vuonna 2014. Hankesuunnittelun aikana on neuvoteltu metroaseman peruskorjaushankkeen ja kampushankkeen suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamisesta. Kampuksen rakentamisen yhteydessä toteutetaan metroradan ylittävä kansirakenne. Metroradan päällä ja läheisyydessä oleviin perustuksiin tehdään tärinävaimennetut anturat. Metroradan aiheuttamaa sähkömagneettista kenttää vastaan suojaudutaan sijoittamalla metroradan puoleiseen kellariseinään teräspeltisuojaus.

Tontin länsiosa on avokalliota, mutta itä- ja kaakkoisosissa esiintyy paksuja hiekkakerroksia sekä paikoin savea. Tontilta siirretään pois Liikuntamylyn vesi- ja sprinkleriliittymäjohdot. Nykyisin avo-rajassa tontilla kulkevat hulevedet ohjataan Kehä I:n ali hulevesiverkostoon.

## Hankkeen sisältö

Kampus rakennetaan koko alueen näkyvimpään paikkaan ja sen asema kaupunkirakenteessa tulee korostumaan. Hankesuunnitelmassa rakennuskokonaisuus on ratkaistu maanpäällisiltä osiltaan osin 6-kerroksisiin ja osin 5-kerroksisiin osiin. Lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joihin sijoittuvat erityistä korkeutta vaativat opetustilat,



22.01.2015

varasto-, huolto- ja pysäköintitilat sekä väestönsuojatilat, jotka ovat osa pysäköintitilaa. Tavoitteena on luoda Metropolia Ammattikorkeakoulun rakennuksesta maamerkki Kehä I:n ja Myllypuron keskustan suuntaan. Tavoitteena on myös, että kampus edistää vuorovaikutusta paitsi ammattikorkeakoulun sisällä myös suhteessa ympäröivään yhteiskuntaan.

Rakennuksen tilaratkaisujen lähtökohtana ovat tilankäytön tehokkuus, korkea käyttöaste ja muunneltavuus. Opetuksen kehittyessä tarvittavat tilamuutokset ovat mahdollisimman pieniä, mikä tarkoittaa mm. riittävää kerroskorkeutta, avoimien oppimisympäristöjen mahdollisimman laajaa käyttöä, tilojen muunneltavuutta ja monitilakonseptin käyttöä. Oppimistilojen suunnittelussa otetaan huomioon muuntuvat ryhmäkoot. Tilojen muunneltavuus otetaan huomioon taloteknisessä suunnittelussa: luokka- ja työtilojen kokoa ja järjestystä voidaan muuttaa mahdollisimman pienin taloteknisin toin. Ilmanvaihtokoneiden ja kanavistojen mitoituksessa varaudutaan ilmavirtojen kasvuun. Konehuoneisiin, kuiluihin ja alakattotiloihin varataan tilaa jälkiasennuksille.

LVI-järjestelmien ja valaistuksen suunnittelussa järjestelmiä käytetään tarpeen mukaisesti. Kaikki LVI-tekniset laitteet valitaan energiatehokkaiksi. Tiloissa syntyvä lauhdelämpö hyödynnetään lämmityksessä. Rakennukseen tulee ilmanvaihdon koneellinen jäähdytys ja tilakohtainen jäähdytys. Rakennuksen sähkötekniset järjestelmät suunnitellaan ottaen huomioon kaupungin energiankulutusta, käytettävyyttä ja laatutasoa määrittävät ohjeet. Rakennuksen kriittisten toimintojen sähkön saanti varmistetaan varavoimalla. Rakennus varustetaan vaativan turvallisuustason täyttävillä sähköisillä turvajärjestelmillä sekä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä ja automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeiden ja -tavoitteiden mukaisesti. Hankesuunnitelman viitesuunnitelmien perusteella laskettu rakennuksen energialuokan tavoite on B ja rakennuksen E-lukutavoite on 114 kWh/netto-m<sup>2</sup>/vuosi.

Rakennus perustetaan osittain anturoilla suoraan kallion varaan ja osittain tukipaaluilla. Alimmat lattiat voidaan tehdä pääosin maanvaraisina.

Sijainnista johtuvia ulkoisia melulähteitä ovat metroliiikenteen, Kehä I:n ja Myllypurontien tieliikenteen aiheuttama melu sekä metroliiikenteen runkomelu. Akustisella ja värähtelyteknisellä suunnittelulla varmistetaan edellytykset toteuttaa kohteeseen selkeät, vaatimusten mukaiset ja toimintaa tukevat akustiset olosuhteet.



Kampus suunnitellaan esteettömäksi.

#### Hankkeen laajuus

Hankesuunnitelman mukainen hankkeen laajuus: bruttoala 56 015 brm<sup>2</sup> (josta autopaikat, huoltopiha ja ajoramppi 7 236 brm<sup>2</sup>), huoneistoala 41 828 htm<sup>2</sup> ja hyötöala 32 446 hym<sup>2</sup>.

#### Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 165 000 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 946 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat huhtikuun 2014 hintatasossa.

#### Vuokra vaikutus

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy maksaa yhteensä 41 828 m<sup>2</sup>:n suuruista tiloista vuodessa arviolta noin 5,53 milj. euron (noin 11 euroa/m<sup>2</sup>/kk) suuruista peruspääomavuokraa, joka perustuu kaupunginhallituksen 3.11.2014 tekemään päätökseen tilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista.

Peruspääomavuokra on määritetty annuiteetilaskelmalla 25 vuodelle käyttäen korkona 3 %, jossa 2 % on lainan korkoa ja lyhennystä ja muita pankin velottamia kuluja ja loput kiinteistöyhtiön hallinnointikulua. Pääomavuokran perusteena ovat kiinteistöosakeyhtiölle kuuluvat rakentamiskustannukset, joista on vähennetty valtiolta vastikkeetta saatujen Metropolian käytössä olevien tilojen/kiinteistöjen käyvät arvot lisättynä kaupungin niihin kustannuksellaan tekemien investointien kustannuksilla. Laskelmassa on oletettu tämän olevan arviolta 64 milj. euroa.

Metropolialle annetaan vuosittain etukäteen arvio seuraavan vuoden pääomavuokran määrästä. Pääomavuokran määrä tarkistetaan vuosittain jälkikäteen toteutuneita kustannuksia vastaavaksi.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy maksaa pääomavuokraa 25 vuoden ajan rakennuksen valmistumisesta lukien. Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy vastaa vuokraamiensa tilojen hoito-, ylläpito- ja mahdollisista käyttäjäpalvelukustannuksista. Tontin vuokra sisältyy ylläpitokustannuksiin.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu





Rakennus tulee perustettavan Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö myös toteuttaa hankkeen.

Rakentaminen alkaa 05/2016, ja työ valmistuu 08/2019.

#### Hankkeen rahoitus

Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla (tai niiden käypiä arvoja vastaavalla määrällä) tullaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentaminen. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähinnat. Myllypuron kampuksen rakentamisen rahoituskustannukseksi jää kiinteistöjen myyntitulojen ja kampuksen rakentamiskustannusten erotus, joka katetaan kiinteistöosakeyhtiön hankkimalla lainarahoituksella.

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

#### Lausunnot

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on antanut hankesuunnitelmasta lausunnon 18.12.2014. Lausunto on päätöshistoriassa liitteessä nro 2.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Metropolian Myllypuron kampus hankesuunnitelma 11.12.2014
- 2 Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
800012-62637  
Alvno  
FI02012566



22.01.2015

---

Kaupunginhallitus  
Metropolia Ammattikorkeakoulu Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Oy  
Tilakeskus



## § 37

### Metropolian Myllypuron kampuksen rakennuttajakonsultin valinta

HEL 2015-000309 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Ramboll CM Oy:n tarjouksen Metropolian Myllypuron kampuksen rakennuttajakonsulttipalveluista vertailupistein 100. Hankinnan arvonlisäveroton kokonaishinta on 1 650 000 euroa.

B

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään sopimuksen edellä mainitun konsultin kanssa.

C

oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään rakennuttajakonsulttipalveluiden hankinnassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 170 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Valintamuistio 8.1.2015
- 2 Pisteytystaulukko 8.1.2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Rakennuttajakonsulttipalvelutarjouksen jättäneet urakoitsijat (A)

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta



22.01.2015

Liite 1  
Liite 2

Tilakeskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallitus on päätöksessään 24.6.2013 (741 §) kehottanut tilakeskusta käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän rakennuttajakonsultin hankinnan tarvittavilta osin Metropolian Myllypuron kampuksen toteuttamista varten.

## Tarjouspyyntömenettely

Tilakeskus on kilpailuttanut Metropolian Myllypuron kampuksen rakennuttajakonsulttipalvelut avoimena EU-menettelynä.

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä TEM:n ylläpitämässä ilmoituskanava Hilmassa 7.11.2014. Tarjousten jättöaika päättyi 22.12.2014.

Tarjouspyyntöasiakirjat pyysi 9 yritystä. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta, jotka molemmat täyttivät tarjouspyynnössä asetettu soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouspyynnössä valintaperusteena oli taloudellisesti edullisin tarjous. Tarjoukset pisteytettiin laatu- ja hintatekijöillä. Laadun painoarvo oli 60 % sisältäen yrityksen ja hankkeelle nimettyjen avainhenkilöiden laatutekijöitä. Hinnan painoarvo oli 40 %.

## Aikataulu

Rakennuttajakonsultti aloittaa työt keväällä 2015, ja hankinta kattaa myös tulevan kampusrakennuksen takuuajan arviolta vuoteen 2021.

## Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

## Lisätiedot

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



22.01.2015

---

## Liitteet

- 1 Valintamuistio 8.1.2015
- 2 Pisteytystaulukko 8.1.2015

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

## Otteet

### Ote

Rakennuttajakonsulttipalvelutarj  
ouksen jättäneet urakoitsijat (A)

Tilakeskus

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2



## § 38

### Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2015-000279 T 10 00 00

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 19.12.2014 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 ja lähettää sen tonttiosastolle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 ARA:n kirje 19.12.2014
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 (kartta)
- 3 Hintakäyrämuutokset (kartta)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kv/to	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Ksv	Liite 1 Liite 2 Liite 3

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



22.01.2015

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2014 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. ARA:n päätöksen mukaan pääkaupunkiseudun vuoden 2015 enimmäistonttihinnat säilyvät ennallaan vuoden 2014 hintatasossa. Hintakäyrien I-III sijainteihin on kuitenkin tehty pääradan, kehäradan ja metron asemaseuduilla eräitä paikallisia tarkistuksia, jotka nostavat vähäisesti noin 1,5 %:lla koko seudun keskimääräistä hintatasoa.

Vuosi 2015 on jo 39. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttitoimikunta on laatinut valtion aravatuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannussuosituksen. Tonttitoimikunnan tehtävänä on määritellä vuosittain alueittainen yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa. Päätös hinnoista on kuitenkin aina tehty valtion taholla nykyisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa ja aikaisemmin asuntorahastossa sekä asuntohallituksessa.

Järjestelmä on osoittautunut onnistuneeksi ja sillä on helpotettu valtion tukeman asuntotuotannon toteutumista Helsingissä ja muissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Tonttikustannukset eivät ole muodostuneet yksittäistapauksissa erimielisyyksiä ja viivytyksiä aiheuttavaksi tekijäksi.

ARA:n päätöksen perustaksi on tarkasteltu tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien hintatilastojen valossa ja arvioitu ajankohtainen markkinatilanne. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Vuoden 2014 syyskuun loppuun mennessä seudulla oli toteutunut 305 pientalotonttien kauppaa, mikä on noin 16 % vähemmän kuin vuoden 2013 syyskuussa. Toimikunnan yhteinen käsitys tonttimarkkinoiden tilanteesta yleisesti on, että jo vuonna 2013 alkanut tonttien kysynnän hiljentyminen on jatkunut myös vuoden 2014 aikana.

Vuoden 2013 hintoihin verrattuna pientalotonttien hinnat ovat laskeneet hieman, ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2008 taantumana. Kaupunginosittainen hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla vuoden 2014 tammi-syyskuussa -5% verrattuna vuoteen 2013.

Tammi-syyskuussa 2014 pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 136 euroa, Kauniaisissa 1 203 euroa, Espoossa



991 euroa ja Vantaalla 627 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä.

Tonttien hinnat ovat pääkaupunkiseudulla viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet. Tonttimaan ARA-hintoja on vastaavana aikana tarkistettu maltillisesti, joten ero markkinahintoihin on kasvanut. Vuodelle 2014 hyväksytyt pientalotonttien ARA-hinnat ovat noin 40 - 50 % vastaavista markkinahinnoista. Vertailutietona käytetty hintataso sisältää kuitenkin pääosin yksityisten myymiä omakotitontteja, joista on kova kysyntä ja niukka tarjonta.

Erityisenä tavoitteena on ollut pitää huolta keskeisten ARA-tuotannon alueiden tonttien hintatason säilymisestä kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin. Tonttien hinnoitteluun vaikuttavana sijaintitekijänä on korostettu hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitystä erityisesti ratojen varsilla. Hinnoittelulla pyritään parantamaan ARA-tuotannon edellytyksiä hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

Koska kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana riittävästi tilastollisesti edustavia ja kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Vuonna 2015 vuoden 2014 käyrien enimmäistonttihinnat säilyvät ennallaan mutta hintakäyrien I-III sijaintia on tarkistettu pohjoiseen.

Vantaalla tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. tulevien asemien, Kivistön, Aviapolisin ja Leinelän ympäristöihin (II-käyrä lentokentän eteläpuolella). I-käyrä kulkee lentokenttäalueelle ja sen tarkistus noudattelee kuntarajaa aiempaa enemmän. Itä-Vantaalle syntyy tarkistuksen myötä hintatasoltaan aiempaa yhtenäisempi ja loivempi vyöhyke Mellunmäen metroaseman ympäristöstä Länsimäestä Hakunilaan ja Itä-Hakkilaan (II- ja III-käyrät).

Koillis-Helsingissä III-käyrän tarkistuksella on jonkin verran vaikutusta Alppikylän, Jakomäen ja Malmin lentoaseman ympäristössä.

Koska käyräkohtaiset enimmäishinnat eivät muutu, jää paikallisten hintavaikutusten heijastuminen seudun keskimääräisiin hintoihin vähäiseksi. Koko seudun keskimääräistä tonttihintatasoa muutosten on laskettu nostavan 1,5 %.

Hintapäätöksen soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila





22.01.2015

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 ARA:n kirje 19.12.2014
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 (kartta)
- 3 Hintakäyrämuutokset (kartta)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

**Ote**  
Kv/to

Ksv

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## § 39

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Pukinmäki, tontti 37008/3)

HEL 2014-013189 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/681 499, Säterintie 30

## Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5656 mukaisen korttelin 37008 ohjeellista kaavatonttia 3 vastaavan alueen maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8352) 31.12.2044 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alue on asemakaavan muutoksen nro 5656 mukainen Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37008 tontti 3 (pinta-ala noin 24 289 m<sup>2</sup>, os. Säterintie 30) entisen Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37008 ohjeellista kaavatonttia 3 vastaavan alueen, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, (pinta-ala noin 24 280 m<sup>2</sup>, os. Säterintie 30) sijaan.

2

Vuokranantajalla on oikeus 1.1.2031 alkaen määritellä, tai tarvittaessa määrätä, tontin uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan tonttien uudelleen vuokraamista koskevien, myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevien asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitun vuokran tulee kuitenkin olla vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilain (604/2001) ja vastaavan valtioneuvoston asetuksen (666/2001) edellyttämällä tavalla kohtuullinen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksyttävissä ottaen huomioon muun muassa valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat ja muu ohjeistus.

3



22.01.2015

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän peruskorjaamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on kuitenkin oikeus sopia tontin uudelleen vuokraamisesta ehdossa 1 mainitulla tavalla siten, että tontilla on keskeytyksettä voimassa oleva vuokrasopimus.

4

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitus muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

5

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

6

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kustannuksellaan puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

7

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita.



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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

8

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

9

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1137-1)

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta nro 5656

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Muut otteidensaajat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Pukinmäessä sijaitseva kerrostalotontti 37008/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) aravavuokratuloja varten



22.01.2015

31.12.2030 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Mainitulla tontilla sijaitsevat aravavuokratalot on tarkoitus peruskorjata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla ja kohteelle haetaan ARA:n perusparantamiskorkotukilainaa.

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys), ja tontin maanvuokrasopimuksen tulisivin olla voimassa lainan ajan.

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi po. tontin vuokrasopimusta tulisi jatkaa 31.12.2044 saakka siten, että tontin maanvuokraa tarkistetaan alkuperäisen vuokra-ajan päättyessä 1.1.2031 alkaen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Pukinmäki sekä asuntotuotantotoimisto (jäljempänä Att) pyytävät peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi, että tontin 37008/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2044 saakka siten, että tontinvuokrasopimus on voimassa ARA:n vähimmäisvaatimuksena olevat 30 vuotta. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Po. tontilla sijaitsevat aravavuokratalot on tarkoitus peruskorjata ARA:n hyväksymällä perusparannuskorkotukilainalla.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 31.10.1968 vahvistaman ja lainvoiman saaneen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5656 tontti 37008/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Korkein sallittu kerrosluku tontilla on III. Tontin rakennusoikeus on kaavassa ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,50$  (vastaa rakennusoikeutta 12 145 k-m<sup>2</sup>).

Tontin (AK) 37008/3 pinta-ala on noin 24 290 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Sunilantie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.12.2014.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 5656 on liitteenä nro 1.

### Tontin 37008/3 maanvuokrasopimus

Tonttia 37008/3 vastaava alue, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, on



vuokrattu kiinteistölautakunnan 10.12.1965 (1964 §) tekemällä päätöksellä Kiinteistö Oy Sunilantie 9:lle ajaksi 1.1.1966 - 31.12.2030 (sopimusnro 8352, vuokraustunnus A1137-1).

Vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1992 Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle, joka on fuusioitunut 31.12.2011 tontin nykyisenä vuokralaisena olevaan Hekaan.

Vuokra-alueelle (tonttia 37008/3 vastaava alue, joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157) on haettu loppuvuodesta 2014 lohkomista ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Em. seurauksena vuokra-alueen pinta-ala on hieman muuttunut. Tästä johtuen maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi merkitään rekisteritontti 37008/3 (pinta-ala 24 289 m<sup>2</sup>) entisen ohjeellista kaavatonttia 37008/3 vastaavan alueen (pinta-ala 24 280 m<sup>2</sup>), joka muodostuu Malmin kylän (418) tiloista RN:o 5:79, 5:110, 5:111, 5:112, 5:113, 5:114 ja 5:157, sijaan.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

Rakennuttajana toimivan asuntotuotantotoimiston ilmoituksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt korkotukilainan laina-ajaksi noin 30 vuotta, joten vuokrasopimusta tulisi jatkaa 31.12.2044 saakka.

#### Vuokrasopimuksen jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2044 saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n kohteen peruskorjaamiseen hyväksymän perusparannuskorkotukilainan vakuutena (ns. laitoksiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen sopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2030 saakka ja että sen jälkeen vuokra tarkistettaisiin 1.1.2031



alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

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

Esitys on kaupunginvaltuuston aravavuokratulojen tontinvuokrasopimusten vuokranalennusehdon muuttamista koskeneen päätöksen (28.1.2004, 30 §) periaatteiden mukainen. Mainittu päätös koski aravalainojen konvertoimista vapaarahoitteisiksi lainoiksi.

Edelleen todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 5.9.2013 (446 §) ja 11.1.2011 (21 §) noudattaa vastaavaa menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka Jakomäki) vuokratulla tontilla 41201/14 (Suurmetsä, Jakomäki, os. Jakomäentie 8-10) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka Puotila) vuokratulla tontilla 45076/2 (Vartiokylä, Korsholmantie 9) sijaitsevien rakennusten peruskorjaustilanteissa. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

#### Muut ehdot

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

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta nro 5656

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,



22.01.2015

To/6

---

Muut otteidensaajat

kiinteistölautakunta





## § 40

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi koulutustoimintaa varten Planmeca Oy:lle (Vuosaari, Lohiniemenranta)

HEL 2014-014754 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 79/675 506, Lohiniemenranta

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) liitekarttaan nro 1 merkityn yhteensä noin 4 500 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1 koulutuskeskuksen suunnittelua varten Planmeca Oy:lle (Y-tunnus 0112773-2) 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat varattavan alueen rakentamiseksi yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen tontin lopullista luovutussopimusta selvitys hankkeen toteutuksesta.

3

Suunnittelussa on otettava huomioon ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti.

4

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, ettei kaupunki pääätä alueiden luovuttamisesta varauksensaajalle kaavam muutoksen tai tontin luovuttamista koskevan päätöksen takia.



22.01.2015

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Varausaluekartta Lohiniemenranta
- 2 Hakemus Planmeca Oy Lohiniemenranta
- 3 Sijaintikartta Lohiniemenranta
- 4 HarboAcademy JKMM piirros
- 5 Ajantasakaava
- 6 Kaupunkisuunniteluviraston lausunto

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja  
Kaupunginhallitus  
Ksv  
Kv

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Planmeca Oy:lle varattaisiin Vuosaaren Lohiniemenrannasta alue koulutuskeskuksen suunnittelua varten. Kaupunki laatii alueelle tarvittavan asemakaavamuutoksen.

Alueella on jo ennestään Planmeca Oy:n omistamat, koulutuskäytössä olevat Villa Harbo ja Harbo Lounge. Varattavalle alueelle olisi tarkoitus rakentaa koulutus- ja majoituskokonaisuuteen liittyviä koulutustiloja noin 100 vieraalle. Korkean teknologian tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta, joten koulutustoiminnan laajentaminen on tarpeen yrityksen kasvaessa.

**Esittelijän perustelut**

Hakemus



Planmeca Oy on lähettänyt 28.11.2014 hakemuksen alueen varaamisesta suunnittelua varten (liite nro 2).

Sijaintikartta varausalueesta on liitteessä nro 3.

#### Tietoa hakijasta

Planmeca Group on terveysteknologian alalla toimiva yritysryhmä, johon kuuluu kuusi eri yhtiötä. Planmeca Oy on Planmeca Groupin emoyhtiö, joka on maailman suurin yksityisomisteinen hammashoidon laitevalmistaja. Planmeca suunnittelee, valmistaa ja markkinoi laitteita ja ohjelmistoja Helsingin Herttoniemen yritysalueella useassa eri toimipisteessä. Planmeca Groupin liikevaihto ylitti 700 miljoonaa euroa vuonna 2014 ja se työllistää yli 2 600 henkeä maailmanlaajuisesti, joista Helsingin Herttoniemessä on yli 900 henkilöä. Yhtiö on tarjonnut Helsingissä kesätöitä yli 100 nuorelle ja se kuuluu Helsingin suurimpien yhteisöveron maksajien joukkoon.

#### Tietoa hankkeesta

Planmeca Oy:n tiloissa käy vuosittain tuhansia vieraita yli sadasta maasta. Useimmille vierailu on ensimmäinen Suomessa ja Helsingissä. Korkean teknologian tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta. Herttoniemessä koulutetaan asiakkaita Planmeca Academy -konseptinimellä. Vierastilaisuuksia on järjestetty Vuosaaren Harbo Loungessa, jonne mahtuu noin 100 vierasta kerrallaan. Koulutustarve laajenee entisestään, kun hammaslääkäreiden teknologista jatkokoulutusta ryhdytään järjestämään yhdessä yliopistojen kanssa.

Planmeca omistaa kaupungin entisen edustushuvilan Villa Harbon sekä viereiseen rantaan rakentamansa Harbo Lounge –tilan. Lisäksi Planmeca on ostanut Villa Harbon viereisen rakentamattoman asuntotontin, johon on vireillä kaavamuutos majoitustilojen rakentamista varten.

Varattavalle alueelle olisi tarkoitus rakentaa koulutus- ja majoituskokonaisuuteen liittyviä koulutustiloja noin 100 vieraalle. Suunnittelussa huomioidaan rantareitin pysyminen edelleen yleisenä kevyen liikenteen väylänä.

Planmeca Oy pyytää, että alue Lohiniemenrannasta varattaisiin koulustoiminnan suunnittelua varten ja että kaupunki ryhtyisi alueen asemakaavan muuttamiseen. Hakija esittää, että suunniteltava alue vuokrattaisiin myöhemmin hakijalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Hanke lähtisi liikkeelle välittömästi, kun tarvittavat lupa-asiat on saatu ratkaistua. Liitteessä nro 4 on alustava suunnitelma hankkeesta.



## Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 10670, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.1999 ja vahvistunut 16.3.2000. Alue on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Villa Harbon alueelle on tehty majoitus- ja kokoontumistoiminnan mahdollistava asemakaavamuutos jo vuonna 2007. Kartta ajantasaisesta asemakaavasta on liitteessä nro 5.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on antanut puoltavan lausunnon (liite nro 6) alueen varaamisesta. Hanketta pidetään alueelle sopivana ja alueen toiminnallisen kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisena. Asemakaavaosasto varautuu asemakaavamuutoksen käynnistämiseen vuoden 2015 aikana hankkeen kanssa sovittavalla aikataululla.

## Varattava alue

Varattava alue on esitetty liitekartassa nro 1. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 4 500 m<sup>2</sup> ja se on määrääla kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1. Maapinta-alan osuus on noin 1 600 m<sup>2</sup>, ja lisäksi varataan vesialuetta mahdollista laiturin suunnittelua varten. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan tekemään toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiseksi suunniteltavasta tontista.

## Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä puoltaa hakemusta sekä pitää kaupungin elinkeinopolitiikan ja yrityksille tarjottavien palveluiden ja työpaikkojen lisäämisen kannalta perusteltuna, että po. alue varataan koulutustoiminnan suunnittelua varten Planmeca Oy:lle.

Varaus tulisi tehdä 31.12.2016 saakka.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta Lohiniemenranta
- 2 Hakemus Planmeca Oy Lohiniemenranta
- 3 Sijaintikartta Lohiniemenranta
- 4 HarboAcademy JKMM piirros
- 5 Ajantasakaava
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto



22.01.2015

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja  
Kaupunginhallitus  
Ksv  
Kv

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 7.1.2015

HEL 2014-014754 T 10 01 01 00

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Planmeca Oy on jättänyt kasvaviin koulutustarpeisiinsa viitaten kiinteistölautakunnalle hakemuksen alueen varaamisesta Vuosaarella Lohiniemenrannassa. Yrityksen tarkoituksena on laajentaa haetun vuokra-alueen vieressä sijaitsevien edustus- ja koulutuskäytössä olevien Villa Harbon sekä Harbo-loungen toiminnallista kokonaisuutta vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Hankkeeseen liittyy asemakaavan muutostarve myös yhtiön omistaman viereisessä korttelissa sijaitsevan tontin nro 91-54-207-9 siten, että asumisen lisäksi tonttia on mahdollista käyttää koulutuksen edellyttämään majoitustoimintaan.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää Planmeca Oy:n hanketta alueelle sopivana ja alueen toiminnallisen kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisena. Asemakaavaosasto varautuu toiminnansuunnittelussaan asemakaavamuutoksen käynnistämiseen vuoden 2015 aikana hankkeen kanssa sovittavalla aikataululla.

### Lisätiedot

Anri Linden, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37352  
anri.linden(a)hel.fi



22.01.2015

## § 41

### **Asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sekä rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan pidentäminen (Herttoniemi, Herttoniemenranta, tontit 43009/11, 21, 22)**

HEL 2012-007736 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 77/675 501, Suolakivenkatu 11, 13 ja 15

## **Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43009 tontin 11 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle Asunto Oy Helsingin Meritähdelle 29.6.2006), Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43009 tontin 21 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle As Oy Helsingin Purserille 28.12.2006) ja Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43009 tontin 22 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle As Oy Helsingin Matruusille 29.6.2006) seuraavaa:

1

Tontit 43009/11 ja 21 voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona ja tontti 43009/22 valtion tukemana asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004 pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta.

2

Todetaan, että kaikilla rakentamattomilla tonteilla on voimassa oleva rakennuslupa. Mikäli kohde kuitenkin suunnitellaan uudelleen tai suunnitelmiin tehdään merkittäviä muutoksia, tulee hankkeen pääsuunnittelija ja piirustukset hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Tonttien suunnittelu ja toteuttaminen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueryhmän kanssa.

3

Tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa pidennetään 31.12.2017 saakka.

4

Eastendin palvelu Oy:n osakekanta voidaan luovuttaa TA-yhtiöille tai niiden määräämälle osapuolten esittämällä tavalla.



22.01.2015

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11050 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**

Osapuolet

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Muut otteidensaajat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 27.10.2004 (264 §) oikeuttaa 17.6. - 16.8.2004 pidetyn tarjouskilpailun perusteella kiinteistölautakunnan myymään YH-Suomi Oy:lle (nykyinen Avara Rakennuttaja Oy) ja Peab Seicon Oy:lle (nykyinen Peab Oy) tai sen määräämälle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten tontit 43009/11-16 eli nykyiset tontit 43009/11 ja 15-22.

Avara Rakennuttaja Oy:n lopetettua vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamisen ja perustajaurakointiliiketoimintansa se myi 2.7.2010 allekirjoitetulla sopimuksella osuutensa satamakorttelista (Eastend) Peab Oy:lle. Peab Oy on jatkanut yksin mainitun alueen toteuttamista.

Nyt Peab Oy ja TA-Asumisoikeus Oy (tai sen määräämä TA-yhtiö, jäljempänä TA) ovat neuvotelleet Herttoniemenrannan edellä mainitulla alueella vielä rakentamatta olevia tontteja 11, 21 ja 22 koskevista kaupoista. Yhtiöt pyytävät, että tontit 43009/11 (os. Suolakivenkatu 11) ja 21 (os. Suolakivenkatu 13) voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisena asumistuotantona ja tontti 43009/22 (os. Suolakivenkatu 15) valtion tukemana asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004



pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta.

Lautakunnalle esitetään myös, että rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaä jatkettaisiin esitetyn mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

TA pyytää 11.12.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että tontit 43009/11 ja 43009/21 voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona ja tontti 43009/22 asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004 pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta. Edelleen hakemuksessa pyydetään, että tonttien rakentamiselle asetettua määräaikaä jatketaan kahdella vuodella nykyisestä määräajasta 31.12.2015 ja että kaupunki hyväksyy palveluyhtiön osakekannan luovutuksen TA-yhtiöille.

Peab Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat neuvotelleet Peab Oy:n omistuksessa olevien yhtiöiden Asunto Oy Helsingin Meritähden (omistaa tontin 43009/11), As Oy Helsingin Purserin (omistaa tontin 43009/21) ja As Oy Helsingin Matruusin (omistaa tontin 43009/22) kaupasta.

Kauppahinta on 650 euroa/k-m<sup>2</sup>. Palveluyhtiön osalta ei makseta erillistä kauppahintaa, vaan se sisältyy kokonaishintaan. Kauppa on tarkoitus tehdä 31.1.2015 mennessä ja rakentaminen aloittaa vuosina 2015 - 2016.

### Varauspäätös

Kiinteistölautakunta varasi 10.6.2003 (344 §) Herttoniemenrannan satamakorttelin nro 43009 myytäväksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2005 saakka ehdolla, että alueen asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kyseinen asemakaavan muutos nro 11050 on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2003.

Kiinteistövirasto järjesti 17.6. - 16.8.2004 välisenä aikana korttelin nro 43009 ohjeellisia kaavatontteja nrot 11-16 vastaavien alueiden ja Kipparlahden pelastusaseman rakennuksen (varastosiiپی ei sisälly kauppaan) myyntiä koskevan tarjouskilpailun, jossa YH-Suomi Oy ja Peab Seicon Oy tekivät po. alueista hyväksytyн korkeimman kiinteistökaupan yhteishinnan ostotarjouksen.

### Myyntipäätös ja tonttikaupat





Kaupunginvaltuusto päätti 27.10.2004 (264 §) oikeuttaa 17.6. - 16.8.2004 pidetyn tarjouskilpailun perusteella kiinteistölautakunnan myymään alla mainitut tontit YH-Suomi Oy:lle (nykyinen Avara Rakennuttaja Oy) ja Peab Seicon Oy:lle tai niiden määräämälle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten.

Kaupunki on myynyt kaikki tontit rakennuttajien perustamille asunto-osakeyhtiöille kauppakirjojen edellyttämässä määrärajoissa.

Tontti	Kauppa	Ostaja
43009/17	16.2.2005	As Oy Helsingin Kanavanneito
43009/18	24.3.2006	As Oy Helsingin Amiraalinranta
43009/11	29.6.2006	As Oy Helsingin Kippari (nyk. Asunto Oy Helsingin Meritähti)
43009/22	29.6.2006	As Oy Helsingin Matruusi
43009/19	24.11.2006	As Oy Helsingin Aallotar
43009/20	28.12.2006	As Oy Helsingin Merihelmi
43009/21	28.12.2006	As Oy Helsingin Purseri

Myyntipäätöksen mukaan ostaja on muun muassa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävät tontit kokonaan valmiiksi 17.6.2004 päivätyn tarjouspyynnön ehtojen, asemakaavan määräysten ja lähiympäristön suunnitteluohjeiden ilmentämien suunnittelu- ja laatutavoitteiden sekä 16.8.2004 päiväämänsä ja allekirjoittamansa tarjouksen mukaisesti.

#### Rakentamisen määräaika ja sen jatkaminen

Kauppakirjojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava kullekin tontille kahden vuoden kuluessa siitä, kun tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

Tontin 17 rakennukset ovat valmistuneet kesällä 2007, tontin 18 rakennukset ovat valmistuneet vuoden 2007 lopussa, tontin 19 rakennukset ovat valmistuneet vuoden 2008 lopussa ja tontin 20 rakennukset ovat valmistuneet marraskuussa 2014. Tontit 11, 21 ja 22 ovat vielä rakentamattomia.

Rakentamisen määräaika on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 24.6.2008 (470 §), jolloin rakentamisaikaa jatkettiin tonttien 43009/11 ja 22 osalta 29.6.2010 saakka sekä tonttien 43009/20 ja 21 osalta 28.12.2010 saakka.



Tämän jälkeen rakentamisen määräaika on jatkettu lautakunnan päätöksellä 29.6.2010 (478 §) tonttien 43009/11 ja 22 osalta 29.6.2012 saakka sekä tonttien 43009/20 ja 21 osalta 28.12.2012 saakka.

Edelleen määräaika on jatkettu lautakunnan päätöksellä 31.5.2012 (325 §) siten, että tonttien 43009/11 ja 22 osalta rakennukset on rakennettava viimeistään 29.6.2014 mennessä sekä tonteille 43009/20 ja 21 viimeistään 28.12.2014 mennessä.

Viimeisen kerran lautakunta on jatkanut määräaikoja 16.5.2013 (259 §) siten, että rakennukset on rakennettava tonteille 43009/11 ja 20-22 viimeistään 31.12.2014 mennessä. Mikäli yksikin tonteista on valmistunut tähän mennessä, määräaikoja jatketaan muiden tonttien osalta 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen määräaikoja ei enää seuraamuksetta jatketa. Samalla päätöksellä vahvistettiin tonteille 21 ja 22 toteutettavaksi vapaarahoitteisia omistusasuntoja vuokra-asuntojen sijaan.

#### Asuntojen keskipinta-alavaatimus

Asemakaavan mukaan AP-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 120 k-m<sup>2</sup> / asunto. Kaupunginhallitus on päätöksillä 29.8.2011 (732 § - 735 §) myöntänyt poikkeuksen asemakaavaan nro 11050. Myönnetyistä poikkeamisista valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja tämän jälkeen vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 3.1.2013. Poikkeamisen myötä kaavassa edellytetty 120 k-m<sup>2</sup>:n keskipinta-alavaatimus ei enää koske po. tontteja.

Mainittujen päätösten mukaan tontteja 43009/11 ja 20-22 ei myöskään koske Helsingin asunto-ohjelman tavoite, jonka mukaan asuntojen keskipinta-alan tulisi omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

#### Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Luovutusasiakirjojen mukaan kaupan kohteena oleville tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kiinteistölautakunta muutti 31.5.2012 (325 §) tonttien 21 ja 22 käyttötarkoituksen vapaarahoitteisista omistusasunnoista vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi ja 16.5.2013 (259 §) edelleen takaisin vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi.

Nyt tontit 11 ja 21 esitetään toteutettaviksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona sekä tontti 22 asumisoikeustuotantona.

Tontit 43009/11, 21 ja 22 on myyty jo vuosina 2006 - 2007, mutta niiden toteuttaminen ei ole vielä lähtenyt liikkeelle. Jotta po. tontit saataisiin



rakentumaan, esittelijän mielestä ne voitaisiin toteuttaa siten, että alkuperäisistä suunnitelmista poiketen yksi tonteista toteutetaan asumisoikeustuotantona. Tontit voitaisiin esittelijän mukaan lisäksi toteuttaa ilman vaatimusta noudattaa tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaista rakentamista. Tonttien suunnittelun ja toteuttamisen tulisi kuitenkin tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueryhmän kanssa. Lisäksi sekä pääsuunnittelija että tonttien rakentamista koskevat suunnitelmat tulisi hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen rakennusluvan hakemista.

Samalla on perusteltua myöntää nykyinen vapaarahoitteisen asuntotuotannon markkinatilanne huomioiden rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä 31.12.2017 saakka.

Korttelin tontit myytiin hintaan 10 395 600 euroa, joka vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa noin 892 euroa/k-m<sup>2</sup> käytettäessä jakajana poikkeamispäätöksen mahdollistamaa korttelin asuntorakennusoikeutta 11 650 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaa noin 803 euroa/k-m<sup>2</sup> käytettäessä jakajana korttelin kokonaisrakennusoikeutta 12 950 k-m<sup>2</sup>. Peab Oy:n ja TA:n välillä nyt neuvoteltu kauppahinta on 650 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Lopuksi

Tonteille esitetyt muutokset mahdollistavat pitkään rakenteilla olleen Herttoniemenrannan satamakorttelin rakentamisen loppuunsaattamisen ja lisäävät siten alueen viihtyisyyttä. Muutos on perusteltu myös kaupunginhallituksen asettamien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi.

Esitetty muutos lisää kohtuuhintaista asuntotarjontaa alueella. Muutoksella ei ole kuitenkaan merkittävää vaikutusta Herttoniemen alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11050 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**



---

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Osapuolet

Muut otteidensaajat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 10.10.2013 § 506

HEL 2012-007736 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta J4 R2, J4 R1, Suolakivenkatu 11, 13 ja 15, Amiraali Cronstedtin ranta 9

**Päätös**

Lautakunta päätti todeta, että Peab Oy:lle myytyjen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43009 tonttien 11 ja 20-22 kunnosta ja ylläpidosta tehty valitus ei anna aiheutta ryhtyä toimenpiteisiin.

16.05.2013 Ehdotuksen mukaan

31.05.2012 Ehdotuksen mukaan

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi



## § 42

### Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12272 (Terassitalokortteli, tontit 120017/2 ja 14, kortteli 20026 jne.)

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Välimerenkatu

#### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin nro 20017 tontteja nrot 12 ja 14, korttelin nro 20027 osaa tontista nro 1 sekä katu- ja satama-alueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12272 seuraavan lausunnon:

#### Yleistä

Alue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Docrates-sairaalan toimitilakortteliin. Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen, josta kaupunginhallitus ei ole vielä varannut tontteja hankkeille.

Kiinteistölautakunta pitää tonttitehokkuutta ja korttelin monipuolista palvelurakennetta sekä yritystoiminnan että matkailun kannalta pääosin hyvänä.

#### Alueen suunnitteluratkaisusta

Kaava-alue käsittää korttelialueita asuinkerrostalo- (AK), toimitila- (KL-1) ja palvelurakennuksille (P) sekä erityisasumiseen (AKS). Asemakaavaluonnos mahdollistaa kolmesta kahteentoista kerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavan kustannustehokkuutta heikentää vaatimus vaihtelevasta kerroskorkeudesta. Autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyä niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Toisaalta hankkeiden mahdollisesti eriaikainen toteutuminen voi johtaa tilapäisiin pysäköintijärjestelyihin.

#### Toimistotonttimarkkinoista

Viime aikoina on korostunut, että toimistotyöpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen. Kaupungilla on varsin rajallinen määrä toimitilatonttitarjontaa riittävän lähellä raideliikenneasemia. Erityisesti Etelä- ja Länsi-Helsingin alueella kysyntä saattaa yleisen taloustilanteen kohentuessa ylittää tarjonnan. Länsimetro lisää tonttikysyntää asemien tuntumassa sekä Helsingin



22.01.2015

että Espoon puolella. Salmisaaren nykyisten toimistokäyttäjien mukaan alue ei ole riittävän hyvin saavutettavissa ja muun muassa sen vuoksi alueen rakentaminen on hidastunut.

Helsingin nykyinen yritystonttivaranto ei sijainniltaan ja laadultaan vastaa kaikilta osin käyttäjien ja sijoittajien kysyntään. Helsingin kilpailukyvyyn säilyttämisen kannalta olisi tärkeää mahdollistaa yritysten sujuva toiminta kaupungissa. Helsinki on strategiansa mukaisesti vuonna 2016 Suomen yritysmyönteisin kaupunki, minkä tulee heijastua myös yritystonttitarjontaan.

#### Vetovoimainen toimitila-alue Jätkäsaaren

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alueen Länsisatamankadun varsi tulisi suunnitella kokonaan toimitilakäyttöön, kuten kiinteistövirasto on asemakaavan suunnittelupalaverissa sekä lausunnossaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tuonut varsin johdonmukaisesti ja selkeästi esille.

Alue on Jätkäsaaren viimeinen rakentamaton paikka, josta on vielä kohtuullinen kävelymatka, noin 600 metriä, Ruoholahden metroasemalle.

#### Autopaikoista

Toimistojen tilatehokkuus on viime vuosina voimakkaasti kasvanut. Asemakaavaehdotuksessa on toimistotiloille ehdotettu pysäköintinormiksi enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>. Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m<sup>2</sup> (4 600 htm<sup>2</sup>), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm<sup>2</sup>/hlö) yli 300 henkilöä.

Kiinteistölautakunta toteaa pysäköintipaikkojen määrän riittämättömäksi. Jätkäsaaren pysäköintinormi on laadittu alueen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, jolloin toimistotilojen käyttö oli huomattavasti nykyistä tehottomampaa. Nykyisellä tilatehokkuudella työntekijöiden määrä vaatii siis vähintään kaksi kertaa enemmän pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellyttäen, että edellä mainitut seikat otetaan huomioon.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



22.01.2015

---

## Liitteet

- 1 Havainnekuva
- 2 Havainnekuva\_suunnitelma
- 3 Kartta 21.10.2014

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.10.2014 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12272. Lausunnon määräaika oli 16.1.2015.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Havainnekuva
- 2 Havainnekuva\_suunnitelma
- 3 Kartta 21.10.2014

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta



## Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 10

HEL 2011-006089 T 10 03 03

### Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Muutos koskee myös Laivapojan aukiota.

Aukiolle ehdotettu kahvilarakennus (Y2) on todennäköisesti liian pieni nykyvaatimusten mukaisen ja kannattavan kahvilatoiminnan järjestämiseen. Kokemus on osoittanut, että yrittäjät haluavat suurempia tiloja, ja he myös hakevat herkästi poikkeamispäätöksiä liian pieniin kerrosalamääräyksiin. Esitetty rakennusala on hyvin kapea kaksikerroksiselle rakennukselle.

Suojeltava puhelinkioskin museaalisen arvon säilyminen tulee määritellä kaavamääräyksissä tarkemmin. Jos rakenne ei ole museaalisesti arvokas tai sen säilymistä ei voida turvata, sen suojele asemakaavamääräyksellä on turhaa ja määräys tulee poistaa.

Erityis- ja palveluasumisen korttelien ympäristö tulee olla esteettömyyden erikoistason aluetta. Kaavaselostuksessa todetaan, että alue on pääosin esteettömyyden kannalta ”normaalialtasoa”. Katu- ja aukioympäristön tulee olla yleisesti vähintään esteettömyyden perustasoa. Erityis- ja palvelurakennusten ympäristöt tulee olla esteettömyyden erikoistasoa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut kustannuksiksi yleisten alueiden muutostöiden osalta noin 2 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12272 edellä esitetyin huomautuksin.

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

### Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi





22.01.2015

Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 142

HEL 2011-006089 T 10 03 03

### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Jätkäsaaren Terassikorttelin asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12272) seuraavan lausunnon.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12272.

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

### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

### Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 12.12.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa koskien Länsisataman kaupunginosan alueella tehtävää asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Messityönkujaan, Messityönkatuun ja Docrates-sairaalan toimitilakortteleihin.

Jätkäsaarenalueella liikennöivät raitiolinjat 8 ja 9. Jätkäsaaren raitiotieliikenneverkostoa laajennetaan alueella maankäytön kehittymisen myötä. Suunnittelualueella kortteliin 20017 ollaan kaavoittamassa erityisasumisen korttelialue. Suunnitelmassa ko. kortteliin on merkitty alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jossa sijaitsee olemassa oleva raitiotieliikenteen sähkösyöttöasema.

HKL on lausunut asemakaavaluonnoksesta 24.10.2014 seuraavaa:

Korttelin 20017 alueella sijaitsevan raitioliikenteen sähkösyöttöaseman ympärille kaavoitettaessa on huomioitava raitioliikenteen sähkösyöttöaseman toimintaedellytykset ja vaikutukset rakennettavaan ympäristöön. Myös rakentamisen aikana sähkösyöttöasema on oltava käytössä ja huollettavissa (huoltoreitti käytettävissä, ilmanottoaukkoja ei tule peittää).



22.01.2015

Sähkösyöttöasemaa ympäröivän rakennuksen suunnittelussa huomioitavia seuraavat seikat:

- syöttöasemasta aiheutuu magneettikenttiä
- syöttöaseman huoltoliikennettä varten on jätettävä autopaikka ja ajoyhteys parkille, syöttöasemalle oltava haalausreitti
- kaapelointireitti syöttöasemalta Välimerenkadulle pidettävä vapaana ja oltava kaivettavissa kaapelivikojen varalta
- sähkösyöttöasemasta aiheutuu runkoääniä (muuntajan matalataajuiset äänet).

Kaavoituksessa huomioitava, että Välimerenkadulle on suunnitteilla raitiotielinja. Raitiotievaunun liikkumisesta aiheutuu melu- ja tärinähaittoja. Raitiovaununrata, ajojohtimet, pylvääät ja ripustukset vaativat oman tilansa Välimerenkadulla ja Länsisatamankadulla.

HKL:n kannanotto on huomioitu kaavan valmistelussa. Liikennelaitoksella ei ole tällä hetkellä lisättävää aiemmin lausuttuun kannanottoon.

24.10.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.12.2014 § 372

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.12.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.11.2014

Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Alueella on tällä hetkellä opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueet

sekä Laivapojanaukio.

Kaava-alueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpaadenpuiston päätteeksi on suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli.

Laivapojanaukiolla sijaitseva punatiilinen sataman hallintorakennus on rakennettu 1930-luvun alussa. Sen suunnittelijana oli arkkitehti Lars Sock, joka suunnitteli useita sataman toimintoihin liittyviä rakennuksia. Aukiolla on lisäksi samalta ajalta betoninen puhelinkoppi. Alkuperäisellä paikallaan säilynyt puhelinkoppi on harvinaisuus Helsingissä. Rakennukset on merkitty kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukaisesti asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi. Sonckin suunnittelema rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana ja arkkitehtuuriltaan merkittävänä rakennuksena. Kaavakartassa on virheellisesti ulotettu aukion rasterointi rakennusalojen päälle.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa Laivapojanaukiolle suojeltavien rakennusten läheisyyteen erityisasumista, pysäköintitalon ja toimitilarakennuksen. Kerroskorkeudet vaihtelevat kuudesta kahteentoista.

Rakennetun ympäristön vaaliminen on otettu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavasta huomautettavaa.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2014 § 323

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Ksv 1601\_2, Länsisatamankatu 18, karttaruutu G2

Esitys



Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.10.2014 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20017 tonttien 12 ja 14, korttelin 20026, korttelin 20027 osaa tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

21.10.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197  
jari.huhtaniemi(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi  
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135  
anna.nervola(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja ilmanlaatu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, maaperän rakennettavuus, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi  
Kati Valkama, diplomi-insinööri, pilaantuneet maa-aineet, puhelin: 310 37254  
kati.valkama(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 22.10.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Jätkäsaaren Saukonpaaden alueelle Terassikortteliin. Aiemmin alue



tunnettiin nimellä Saukonpaaden koulukortteli. Suunnittelualueeseen kuuluvat Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolen korttelialueet rajautuen Messityönkujaan, Messityönkatuun ja Docrates -sairaalan toimitilakortteliin.

Terassikortteliin suunnitellaan koulua, asuntoja, liike- ja toimitilaa ja pysäköintilaitosta. Tavoitteena on toimintojen sijoittaminen korttelialueille siten, että hyvien liikenneyhteyksien, Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen, meren ja puistojen läheisyyteen muodostetaan viihtyisiä katu- ja aukiotiloja, joiden varrella on julkisia ja kaupallisia palveluita.

Opetusvirastolla ei ole olemassa hanketta tähän kortteliin. Nyt kumoutuvan kaavan koulutontin rakennusoikeus oli 12 000 kem<sup>2</sup>. Uudessa kaavassa Y-tontin rakennusoikeus on 1 500 kem<sup>2</sup>. Opetustoimi neuvotteli aiemmin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Jätkäsaaren 2. peruskoulun sijoittamisesta tähän kortteliin, mutta peruskoululle osoitettiin tontti Saukonlaiturin alueelta. Peruskoulun uusi sijainti tulee kuitenkin olemaan Melkinlaiturin alueella.

Opetustoimi odottaa alustavia suunnitelmia Melkinlaiturin koulukorttelista. Erytystä huomiota tulee kiinnittää alueelle sijoitettavan koulun ja sen piha-alueen ympäristöolosuhteisiin, koska kyse on ns. herkän toiminnan sijoittamisesta.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 1.10.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Länsisatamankatu, Välimerenkatu, Terassitalokortteli

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin nro 20017 tontit 12 ja 14, korttelin 20027 osa tontista 1 sekä katu- ja satama-alueen muutosluonnoksesta seuraavaa:

Alue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Docrates -sairaalan toimitilakortteliin. Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen, josta kaupunginhallitus ei ole vielä varannut tontteja hankkeille.



Kiinteistövirasto pitää tonttitehokkuutta ja korttelin monipuolista palvelurakennetta sekä yritystoiminnan että matkailun kannalta pääosin hyvänä.

#### Alueen suunnitteluratkaisusta

Kaava-alue käsittää korttelialueita asuinkerrostalo- (AK), toimitila- (KL-1) ja yleisille rakennuksille (Y) sekä erityisasumiseen (AKS). Asemakaavaluonnos mahdollistaa kolmesta kahteentoista kerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavan kustannustehokkuutta heikentää vaatimus vaihtelevasta kerroskorkeudesta. Autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyä niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Toisaalta hankkeiden mahdollisesti eriaikainen toteutuminen voi johtaa tilapäisiin pysäköintijärjestelyihin. Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) tulisi mahdollistaa monipuolisempien palveluiden toteuttaminen esimerkiksi kaavamerkinnoilla P tai KTY.

#### Vetovoimainen toimitila-alue

Kiinteistövirasto toteaa, että kaava-alueen Länsisatamankadun varsi tulisi suunnitella kokonaan toimitilakäyttöön. Alue on Jätkäsaaren viimeinen rakentamaton paikka, josta on vielä kohtuullinen kävelymatka (noin 600 metriä) Ruoholahden metroasemalle. On havaittu, että työpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen.

#### Autopaikoista

Toimistojen tilatehokkuus on viime vuosina voimakkaasti kasvanut. Asemakaavaehdotuksessa on toimistotiloille ehdotettu pysäköintinormiksi enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>. Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m<sup>2</sup> (4 600 htm<sup>2</sup>), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm<sup>2</sup>/hlö) yli 300 henkilöä.

Kiinteistövirasto toteaa pysäköintipaikkojen määrän riittämättömäksi. Jätkäsaaren pysäköintinormi on laadittu alueen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, jolloin toimistotilojen käyttö oli huomattavasti nykyistä tehottomampaa. Nykyisellä tilatehokkuudella työntekijöiden määrä vaatii siis vähintään kaksi kertaa entistä enemmän pysäköintipaikkoja.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosehdotusta edellä olevin huomautuksin.

#### Lisätiedot



22.01.2015

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

#### Nuorisoasiainkeskus 29.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

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

#### Helsingin Satama -liikelaitos Satamajohtaja 22.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Aatra, suunnittelupäällikkö, puhelin  
satu.lehtonen(a)hel.fi

#### Rakennusvirasto 16.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta (Jätkäsaari/terassitalo) 30.9.2014 mennessä.

Laivapojanaukio jakautuu kahteen osaan Messipojankujan ajoväylän molemmin puoli ja kadun länsipuolelle jäävä katuaukion osuus on melko pieni. Aukion mitoitus tulee tarkistaa niin, että kahvilarakennuksen huoltoliikenne ja terassialueet mahtuvat aukiolle.

Koulun saattoliikennejärjestelyt tulee osoittaa liikennesuunnitelmassa.

Yleisten alueiden laatutasoa ei tule määrittellä asema-kaavamääräyksissä. Tulevaisuuden käyttäjätarpeet voivat vaihdella ja siksi yleiset alueet tulee kaavoittaa joustaviksi ja muunneltaviksi niin toiminnoiltaan kuin materiaaleiltaan. Puurivit ja puut tulee merkitä ohjeellisena asemakaavaan. Myös olemassa olevat istutukset tulee merkitä kaavaan ohjeellisina. Kiveysmateriaalit määritellään hankeohjelmassa ja yleissuunnitelmassa, joissa tulee huomioida kaupunkikuva sekä toimivuus mm. ylläpidon ja esteettömyyden osalta.

Lisätiedot



22.01.2015

---

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

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi





## § 43

### Ryhmärakennuttamishaun hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen

HEL 2014-014438 T 10 01 01 00

#### Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 1 olevan hakuohjeen ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KKK 22.1.2015”.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään hakumenettelyn päätöskohdassa A hyväksytyyn hakuohjeen ja sen liitteiden mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tonttien varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään hakuohjeeseen vähäisiä tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi  
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KKK 22.1.2015
- 2 Sijainti- ja tonttikartat
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kalasataman (Capellan kortteli) alueelliset varausehdot
- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset varausehdot
- 6 Vakiintuneet lisäehdot (vuokraus)
- 7 Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

### Ote

Tonttiosasto  
Kaupunginkanslia /  
aluerakentaminen

### Otteen liitteet

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut vuosina 2013 ja 2014 Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Haagan (29.), Tuomarinkylän (35.), Tapaninkylän (39.), Pitäjänmäen (46.), Mellunkylän (47.) ja Laajasalon (49). kaupunginosista yhteensä 15 tonttia tai usean tontin tonttiryhmää ryhmärakennuttamista varten.

Hakumenettelyn kohteena ovat edellä mainitut tontit, jotka vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyyppiltään (kerrostalo/pientalo). Tontit ovat valikoituneet ryhmärakennuttamistarkoitukseen kaavallisen helppouden ja maaperän rakennettavuuden perusteella. Tonttien on arveltu siten olevan myös eiammattimaisen rakennuttajan toteutettavissa.

Osa tonteista on kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti tarkoitettu välimuodon (asumisoikeus tai Hitas) tuotantoa varten ja osa sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tonteille on laskennallisesti toteutettavissa yhteensä noin 160 asuntoa.

Hakumenettelyyn osallistumiseen oikeutetut hakijat on jaettu kolmeen eri hakijakategoriaan. Hakijaryhmiä ovat luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (ryhmähakijat), yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen, (yhteisöhakijat) ja rakennuttajakonsultit (konsulttihakijat).

Hakumenettelyn keskeisenä tavoitteena on valita haussa oleville tonteille varauksensaajat, jotka toteuttavat tontin ryhmärakennuttamismallilla, ja siten samalla edistää ryhmärakennuttamista Helsingissä.

Hakemusten kesken suoritetaan hakuajan päätyttyä arvonta, jolla valitaan kullekin tontille/tonttiryhmälle neuvottelukumppani.



Neuvotteluissa hakijoille selvitetään tontin luovutuksen tarkemmat ehdot ja arvioidaan tämän suunnitteleman hankkeen toteutuskelpoisuutta. Mikäli hakija ja tämän hanke arvioidaan toteutuskelpoiseksi ja mikäli hakijan kanssa päästään neuvottelutulokseen tontin luovutuksen ehdoista, esitetään tätä tontin varauksensaajaksi. Kiinteistölautakunta päättää tonttien varaamisesta.

Hakumenettely on tarkoitus aloittaa viipymättä lautakunnan päätöksen jälkeen. Hakuaika esitetään päättyväksi 30.4.2015 klo 15.00, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto päättä jatkaa hakuaikaa.

## Esittelijän perustelut

### Ryhmärakennuttaminen Helsingissä

Helsingissä on toteutettu jo aiemmin useita erityyppisiä ryhmärakennuttamishankkeita.

Rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena on toteutettu esimerkiksi kaupunkipientaloja Sörnäisten Kalasatamassa ja Mellunkylän Fallpakassa sekä erillispientaloja Myllypuron puukaupunkikylässä ja Suutarilan Riddarsbyssa.

Lisäksi Helsingin Jätkäsaarella on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeena kaksi kerrostaloa. Toinen näistä on Koti Kaupungissa ry - Hem i Stan fr:n omatoimisena ryhmärakennuttamisena toteuttama As Oy Helsingin Malta. Rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy:n vetämänä on puolestaan toteutettu Asunto-osakeyhtiö Helsingin Juutinraumankatu 6.

### Ryhmärakennuttamista koskeva lakiesitys

Ryhmärakennuttamista koskien on annettu hallituksen esitys HE 228/2014.

Esityksen mukaan ehdotetulla lailla on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

Ehdotetun lain soveltamisalaan kuuluisivat hankkeet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Soveltamisalan piiriin kuuluisivat sekä asuntoyhteisömuodossa että muussa muodossa toteutettavat hankkeet (ns. kiinteistömuotoiset hankkeet). Lain soveltamisalaan eivät kuuluisi hankkeet, joissa rakennutetaan yhteensä enintään kolme asuntoa tai asumisoikeusasuntoja.



Ehdotetun lain säännökset koskevat muun muassa ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia, rakennuttajakonsultin velvoitteita sekä ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävää sopimusta (ryhmärakennuttamissopimusta).

Varauksensaajan velvollisuutena on selvittää mainitun lainsäädäntöhankkeen vaikutukset suunnittelemaalleen ryhmärakennuttamishankkeelle.

#### Kaupunginhallituksen varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §), 25.8.2014 (836 §) ja 8.12.2014 (1303 §) varata hakuohjeen mukaiset tontit luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ryhmärakennuttamishankkeita varten.

Mainittuihin kaupunginhallituksen varauspäätöksiin eivät kuitenkaan ole sisältyneet Mellunkylässä sijaitsevat tontit 47278/1-3. Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata mainitut tontit Conect Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen omatoimisen rakennuttamisen organisointia varten. Conect Oy:n ilmoituksen perusteella kiinteistölautakunta on merkinnyt varauksen päättyneeksi (Klk 12.6.2014, 340 §). Lautakunta on oikeutettu varaamaan jatkuvan tonttihaun perusteella haettavaksi ilmoitetut tontit. Edellä mainitut tontit olisivat siirrettävissä jatkuvaan tonttihakuun. Tontit ovat kuitenkin soveltuvia ryhmärakennuttamiseen, minkä vuoksi ne on tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän hakuun.

Sörnäisten Kalasatamassa sijaitsevat tontit 10629/3-6 ovat kaupunginhallituksen varauspäätöksen (28.1.2013, 139 §) mukaan varattu ryhmärakennuttamistarkoitukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että lainvoimaiseksi tullessa asemakaavan muutoksessa ovat tonttinumerot muuttuneet tonteiksi 10629/4-7. Muutoin mainittuun kaavaan merkityt muutokset ovat olleet tonttien osalta vähäisiä eivätkä vaikuta niiden soveltuvuuteen ryhmärakennuttamistarkoitukseen.

Tapaninkylässä sijaitsevat tontit 39142/10-13 ovat kaupunginhallituksen varauspäätöksessä edellytetty luovutettavan noudattaen tavanomaisia omakotitalotonttien luovutusehtoja, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä. Tonttiryhmä ilmoitetaan hakuohjeessa toteutettavaksi yhtiömuodossa sen hallinnoinnin helpottamiseksi.

#### Varattavat tontit ja hallintamuodot

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit tai tonttiryhmät sijaitsevat Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Haagan (29.), Tuomarinkylän



(35.), Tapaninkylän (39.), Pitäjänmäen (46.), Mellunkylän (47.) ja Laajasalon (49). kaupunginosissa.

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo).

Sääntelemättömään asuntotuotantoon on kaupunginhallituksen päätöksissä varattu tontit 39142/7-9, 10–13 ja 14-16, 39143/6-7 sekä 47278/1-3. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”vapaa”.

Vaihtoehtoisesti joko sääntelemättömään tai asumisoikeustuotantoon on puolestaan kaupunginhallituksen edellä mainituissa päätöksissä varattu tontit 39235/12, 39246/10 ja 47291/3. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”vapaa tai ASO”.

Muut tontit on varauspäätöksissä osoitettu vaihtoehtoisesti joko Hitas-tuotantoon tai asumisoikeustuotantoon. Näiden osalta hakuohjeessa ilmoitetaan, että hakija voi valita tuotantomuodon. Oletettavaa kuitenkin on, että hakijat valitsevat Hitas-tuotantomuodon. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”välimuoto”.

Tonttien tiedot selviävät tarkemmin liitteenä nro 1 olevaan hakuohjeeseen sisältyvästä tonttiluettelosta.

Sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä nro 2.

## Hakijakriteerit

Hakumenettelyyn voivat osallistua johonkin kolmesta hakijakategoriasta kuuluvat hakijat.

Hakumenettelyyn voivat osallistua ensinnäkin luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (jäljempänä ”ryhmähakijat”). Toisena hakijakategoriasta ovat yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen, (”yhteisöhakijat”). Lisäksi tontteja voivat hakea rakennuttajakonsultointia harjoittavat yhteisöt (”konsulttihakijat”).

Ryhmärakennuttamisen yhtenä perusajatuksena olevan asukaslähtöisyyden edistämiseksi ryhmähakijat ja yhteisöhakijat asetetaan arvonnassa etusijalle konsulttihakijoihin nähden. Ryhmähakijat ja yhteisöhakijat ovat puolestaan keskenään samassa asemassa.

Ryhmähakijoissa ja yhteisöhakijoissa tulee olla asuntojen määrään suhteutettu vähimmäismäärä jäseniä. Tällä varmistetaan hankkeen toteutuskelpoisuus jo alusta saakka.



Konsulttihakijat puolestaan keräävät asukkaiksi tulevat ryhmän jäsenet myöhemmin varausaikana. Konsulttihakijoille asetetaan osaamiseen, kokemukseen ja resursseihin liittyvät kriteerit.

#### Hakukriteerit

Hakemuksen perustietojen lisäksi kaikkien hakijoiden tulee liittää hakemukseensa alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma, jonka perusteella hankkeen yleistä uskottavuutta ja toteutuskelpoisuutta arvioidaan.

Konsulttihakijoilta vaaditaan lisäksi selvitys osaamisesta, kokemuksesta ja resursseista sekä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhakijalta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ja luotokelpoisuutta koskevat todistukset.

Hakemus tulee tehdä tonttikohtaisesti käyttäen hakuohjeeseen liitettävää hakulomaketta.

#### Hakumenettelyn vaiheet

##### Hakuaika ja arvonta

Hakumenettely alkaa hakuajalla, joka päättyy 30.4.2015 klo 15.00. Tonttiosasto voi harkintansa mukaan tarvittaessa jatkaa hakuaikaa.

Jokaiselle edellytetyssä muodossa jätetyille hakemukselle arvotaan etusija. Ensimmäisenä arvontajärjestyksessä oleva ryhmä- tai yhteisöhakija kutsutaan varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakija ja tämän hakemus liitteineen täyttävät niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Mikäli ensimmäinen hakija ja/tai tämän hakemus eivät täytä mainittuja vaatimuksia, kutsutaan varausneuvotteluihin seuraavalle arvontasijalle tullut ryhmä- tai yhteisöhakija.

Neuvottelukumppanin valinnassa etusijalle asetetaan siten edellä kuvatulla tavalla ryhmä- ja yhteisöhakijat. Konsulttihakija kutsutaan tontin/tonttiryhmän osalta varausneuvotteluihin vasta, mikäli hakija- ja hakemuskriteerejä täyttäviä ryhmä- tai yhteisöhakijoita ei ole. Tällä on tarkoitus tukea hankkeita, joiden aloite tulee suoraan asukkaiksi aikovilta tai yhdistyksiltä, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen.

Arvonnassa valitut hakijat kutsutaan varausneuvotteluihin.



## Varausneuvottelut

Varausneuvotteluissa hakijalle selvitetään tämän hakemaa tonttia koskevat tarkemmat tiedot ja luovutusehdot. Hakuohjeen liitteenä on alustavat yleiset varausehdot sekä alueelliset varausehdot (Kalasataman Capellan kortteli 10629 ja Kruunuvuorenranta) sekä vuokrausta koskevat ehdot. Näiden tarkempi sisältö sekä mahdolliset muutokset ja täsmennykset on kuitenkin tarkoitus selvittää hakijoille varausneuvotteluissa.

Varausneuvotteluiden tarkoituksena on lisäksi arvioida hankkeen toteutuskelpoisuutta. Hakijan projekti- ja rahoitussuunnitelman tulee jo alkujaan olla toteutuskelpoinen, mutta sitä voidaan tarvittaessa pyytää täydentämään tai muokkaamaan varausneuvottelujen kuluessa.

Varausneuvottelujen perusteella hakijaa esitetään varauksensaajaksi, mikäli tämän hanke katsotaan toteutuskelpoiseksi ja neuvotteluissa päästään yksimielisyyteen varausehdoista ja tarvittavilta osin myös myöhemmistä luovutusehdoista.

## Varaus ja sen voimaantulo

Kiinteistölautakunta päättää tonttien varauksensaajista. Lautakunnan päätös tulee voimaan erillisellä tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä.

Varauspäätöksen voimaansaattamisen edellytyksenä on kaikkien hakijaryhmien osalta varausmaksun maksaminen. Varausmaksu on 2 euroa kerrottuna tontille/tonttiryhmään toteutettavissa olevan kerrosalan määrä (euroa x k-m<sup>2</sup>) ja aina vähintään 500 euroa. Varausmaksu on ilmoitettu tonttikohtaisesti tonttiluettelossa.

Varausmaksu hyvitetään tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa. Mikäli varauksensaaja ei tee pitkäaikaista vuokrasopimusta, varausmaksua ei palauteta.

Ryhmähakijoiden tulee hankkeen hallinnoinnin, ryhmän päätöksenteon ja tontinluovutuksen helpottamiseksi perustaa rakennuttamishanketta varten yhdistys tai muu yhteisö, kuten asunto-osakeyhtiö. Yhdistyksen tai muun yhteisön perustaminen on edellytyksenä ryhmähakijoiden varauksen voimaansaattamiselle.

Jotta alkuperäiset hakijat ja varauksensaajat säilyisivät pääosin muuttumattomina, vähintään noin 75 % ryhmän jäsenistä on tultava yhdistyksen tai muun yhteisön perustajajäseniksi.

## Varausaika



Varausaikana varauksensaajilta edellytetään muun muassa seuraavia toimenpiteitä:

Ryhmähakijoiden ja yhteisöhakijoiden tulee tehdä ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta sopimus (konsulttisopimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin suunnitteluun. Vaatimuksen tarkoituksena on varmistaa hankkeiden ammattimainen ja luotettava suunnittelu.

Rakennuttajakonsultin on tehtävä asukkaiksi tulevien ryhmän jäsenten kanssa sopimus ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta (ryhmärakennuttamissopimus). Sopimus tulee esittää tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ryhmärakennuttamisen idean toteutumisen arvioimiseksi sopimuksesta on käytävä ilmi muun ohella konsultin palkkio ja sen määräytymisen perusteet.

#### Hankkeiden toteutusmuoto ja vuokraaminen

Varauksensaajien tulee perustaa tonteille toteutettavia hankkeita varten asunto-osakeyhtiö. Yhtiö tulee olla rekisteröitynä siten, että tontin pitkäaikainen vuokraus voidaan tehdä yhtiön kanssa.

Poikkeuksena ovat ne tontit tai tonttiryhmät (4 kpl), joille on laskennallisesti toteutettavissa korkeintaan kolme asuntoa. Nämä tontit / tonttiryhmät voidaan vuokrata tonteittain tai yhteisesti määräosin varauksensaajille.

Ryhmärakennuttamisen tarkoituksen turvaamiseksi näissä edellä mainituissa ns. kiinteistömuotoisissa vuokrauksissa edellytetään varauksensaajilta/vuokralaisilta, että vuokrauksia haetaan yhtä aikaa. Tarkoituksena on siten ohjata hankkeita.

#### Hakijoille annettavat tiedot

Hakuohjeessa on ilmoitettu tonttien perustietojen lisäksi varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat yleiset käytännöt.

Hakuohjeeseen liitetään haettavia tontteja koskevat tekniset asiakirjat, kuten asemakaavat selostuksineen, mahdolliset rakennustapaohjeet, rakennettavuusselvitykset ja toimintaohjeet. Näiden tarkoituksena on antaa hakijoille mahdollisimman paljon informaatiota haettavien tonttien ominaisuuksista.

Lisäksi hakuohjeeseen liitetään myöhemmin tehtävissä varauksissa esitettäväksi aiotut varausehdot sekä alustavat vuokrauksissa käytettävät ehdot.





Tonttien maaperän puhtaus- tai pilaantuneisuustilanne on ilmoitettu erillisessä liitteessä ”Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot”. Mainituissa liitteissä on tuotu esiin muitakin yksittäisiä tontteja koskevia seikkoja, joiden voidaan arvella olevan olennaisia tai muutoin erillisen maininnan arvoisia erityisesti maallikkohakijoille.

Varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat alustavat ehdot ovat liitteinä nrot 3 - 7.

#### Yleisehto ryhmärakennuttamisen perusideasta

Hakuohjeeseen sisällytetään yleisehto, jonka tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamisen perusajatuksen toteutuminen. Perusajatuksena voidaan esimerkiksi pitää tulevien asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia suunnitteluratkaisuihin, pyrkimystä vähentää hankkeen kustannuksia sekä pyrkimystä helpottaa kustannusten muodostumisen arviointia (läpinäkyvyys).

#### Hakumenettelyn järjestäminen ja siitä ilmoittaminen

Lautakunnalle esitetään, että tonttiosasto oikeutetaan järjestämään hakumenettely hakuohjeen mukaisesti. Lisäksi esitetään, että lautakunta oikeuttaisi tonttiosaston tekemään hakuohjeeseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Hakumenettely julkaistaan ja alkaa mahdollisimman pian lautakunnan päätettyä hakuohjeen hyväksymisestä.

Tonttihausta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, tonttiosaston Internet-sivuilla ja mahdollisesti ryhmärakennuttamista koskevilla forumeilla.

#### Hakuohjeeseen ja hakumenettelyyn tehtävät täydennykset

Hakuohjeeseen tehtävinä täydennyksinä tulisivat kyseeseen esimerkiksi hakulomakkeen laatiminen sekä selvitysten, asemakaavakarttojen, rakennustapaohjeiden tai muiden teknisten asiakirjojen liittäminen hakuohjeeseen. Lautakunnan esitykseen ei ole siten liitetty kaikkia hakuohjeessa mainittuja ja siihen myöhemmin liitettäväksi tarkoitettuja asiakirjoja.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että tonttiosasto oikeutettaisiin lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tonttien varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

Esittelijä



22.01.2015

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800

katarina.nordberg(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437

sami.haapanen(a)hel.fi

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964

juha.heikkila(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449

martti.tallila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KLK 22.1.2015
- 2 Sijainti- ja tonttikartat
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kalasataman (Capellan kortteli) alueelliset varausehdot
- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset varausehdot
- 6 Vakiintuneet lisäehdot (vuokraus)
- 7 Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Otteet**

**Ote**  
Tonttiosasto  
Kaupunginkanslia /  
aluerakentaminen

**Otteen liitteet**  
Liite 2  
Liite 1



22.01.2015

Vp/6

## § 44

### Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 12. - 22.1.2015 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen päällikkö	2
Tilakeskuksen asiakkuuksien toimitilapäällikkö	5 - 8
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	9 - 12
Tonttiosaston osastopäällikkö	3 - 6
Tonttiosaston yrittäjätoimiston toimistopäällikkö	6 - 11

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



22.01.2015

Vp/7

## § 45

### Pyydetyt kaavalausunnot

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1  
Östersundom-toimikunnan lausuntopyyntö Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta  
HEL 2012-014214  
Kiinteistölautakunta/Päätätjä  
31.3.2015/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot. Lautakunnan jäsenet <https://hepa.hel.fi/> ja kiinteistöviraston henkilöstö <http://lhp/kik>.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



22.01.2015

Vp/8

---

## § 46

### Viraston tiedotuksia

#### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



## § 47

### 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

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



22.01.2015

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 18 - 20, 23 (A KOHTA), 28 - 29, 31 - 33, 35 - 36, 38, 40, 42 - 43, 45 - 46 §:t**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 23 (C ja D KOHDAT), 34, 44, 47 §:t**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 3

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 21, 23 (B KOHTA), 24, 30, 39, 41 §:t**

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



22.01.2015

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](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot





22.01.2015

## Pöytäkirja

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

4

## MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

### Pöytäkirjan 22, 25, 26, 27, 37 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

## OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

Jos määräjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.



22.01.2015

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

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

### VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

#### Valitusaika

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



22.01.2015

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 lähettämistä, 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 arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



22.01.2015

- 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](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)



22.01.2015

---

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 244 euroa.

### **Pöytäkirja**

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



22.01.2015

---

## Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen  
puheenjohtaja

Kristina Montell  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Antti Hytti

Tuomas Rantanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 30.01.2015.