KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

ESITYSLISTA

2 - 2014

KOKOUSKUTSU

Kokousaika	**23.1.2014 klo 16:00**
Kokouspaikka	**Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)**
Käsitellään	**Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Kiinteistölautakunta

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
Alv.nro
FI02012566

Asia		Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ		
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Asiantuntijoiden kuuleminen	2
3	Ilmoitusasiat	3
4	Kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden toteutuminen vuoden 2013 osalta	4
TILAKESKUS		
1	Mäkipellontie 19:n koulurakennuksen osittaisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen	5
2	Mäkipellontie 19:n aulatilojen ja julkisivujen korjaus, urakoitsijavalinnat	8
3	Osoitteessa Hämeentie 178 sijaitsevien rakennusten myyminen	11
4	As Oy Helsingin Laivapojan liiketilahuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 1-91 myyminen Atelier 18 Oy:lle	17
5	Pientalon myyminen osoitteesta Tankomäenrinne 18	20
6	Esitys kaupunginhallitukselle Ruotsinkielisen työväenopisto Arbiksen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi	23
7	Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelijan valinta	27
TONTTIOSASTO		
1	Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 sovellettavat enimmäistonttihinnat	31
2	Kahden teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Pitäjänmäestä (Pitäjänmäki, tontit 46038/7 ja 46037/6)	34
3	Pöydälle 09.01.2014 Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäyttösopimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama,	37

Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)

4 Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varauksen jatkaminen Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817) 56

5 Erillispientalotontin (AO) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 18:lle (Mellunkylä, Tankomäenrinne, tontti 47373/1) 61

6 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Konalan Hilapellontie 2:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12216 64

7 Alueen vuokraaminen Kyläsaaresta RL Concerts Oy:lle Weekend Festival -tapahtumaa varten 67

VIRASTOPÄÄLLIKKÖ

5 Päätösten seuraaminen ottoasiat 72

6 Viraston tiedotuksia 73

7 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano 74

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Pihlajan (varalla T. Rantanen) ja M. Rantasen (varalla Sademies) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

2
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

3
Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee merkitä tiedoksi työryhmän raportin ”Selvitys kumppanuuskaavoituksesta 19.12.2013”.

Esittelijä

Kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja rakennusviraston edustajista muodostettu työryhmä on selvittänyt kumppanuuskaavoitushankkeista saatuja kokemuksia. Raportissa on myös esitelty ja arvioitu kuusi hanketta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kumppanuuskaavoitus 2013

4
Kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden toteutuminen vuoden 2013 osalta

HEL 2014-000534 T 02 02 01

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee todeta selvityksenä kiinteistöviraston sitovien tavoitteiden saavuttamisesta seuraavaa:

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta luovutettuun asuntorakennusoikeuteen liittyvää tavoitetta. Tonttiosaston sitovana tavoitteena vuodelle 2013 oli luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä 235 000 k-m². Kaupunki luovutti vuonna 2013 asuntorakennusoikeutta 191 700 k-m², josta omistusoikeudella luovutettiin 30,6 % ja loput vuokraamalla. Sitovaa tavoitetta ei saavutettu, mikä johtui mm. seuraavista toimintaympäristöstä johtuvista muutoksista:

Taloudellisen tilanteen heikentyminen vaikutti asuntorakentamishakkeiden käynnistymiseen hidastavasti. Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa asuntorakentaminen tasaantui, koska uutta kaavavarantoa ei kuluneena vuonna saatu aikaiseksi ja valtaosa kaavoitetusta tonteista oli rakenteilla tai jo valmiina. Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittaminen viivästyi kaavavalitusten vuoksi. Myös tonttien rakentamiskelpoisuuden puute sekä kustannus- ja suunnitteluongelmat siirsivät eräiden asuntohankkeiden aloittamista.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Taske
Kaupunginhallitus

1
Mäkipellontie 19:n koulurakennuksen osittaisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2014-000405 T 10 06 00

091-029-29053-0003

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee hyväksyä Mäkipellontie 19:n koulurakennuksen lukioiden vuosien 2014 - 2019 väistötilakäyttöä varten 14.1.2014 laaditun osittaisen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 708 000 euroa marraskuun 2013 hintatasossa.

Tiivistelmä

Mäkipellontie 19 on vuonna 2003 Helsingin kaupungille valtiolta tontti- ja kiinteistövaihdossa siirretty 2-kerroksinen kivirakenteinen ja tiilikuorinen vuonna 1969 rakennettu noin 10 000 kem²:n koulurakennus.

Rakennusta tullaan syyslukukauden 2014 alusta käyttämään kaupungin yläasteen koulujen ja lukioiden väistötilarakennuksena niiden omien peruskorjausten aikoina. Syksyllä 2014 koulunkäyntinsä siellä aloittavat Brändö Gymnasium, Högstadieskolan Svenska Normallyceum ja Gymnasiet Svenska Normallyceum.

Koulurakennus on tyhjillään kevätlukukauden ja kesän 2014, jona aikana lisätään WC-tiloja sisääntulokerroksessa 4 WC-pisteellä ja henkilökunnan pesutilat rakennuksen asuntojen entisiin saunatiloihin. Aulojen ja käytävien kuluneet linoleum-lattiat uusitaan samoin täydennetään näiden tilojen valaistusta sekä ala-aulan oppilaiden pukukaappien määrää. Koulurakennuksen auditorion istuinpäälliset uusitaan ja kiintokalustusta täydennetään ja kunnostetaan osana hanketta. Ulkopuolisina töinä uusitaan rakennuksen vesikate ja korjataan rakennuksen ikkunat ja ulko-ovet.

Tilakeskuksen johdolla on laadittu rakennuksen osittaisen peruskorjauksen suunnitelmat ja 14.1.2014 päivätty tekninen hankesuunnitelma. Lukioiden väistötilakäytön vaatima korjaustyö suoritetaan pääosin koulurakennuksen ollessa tyhjillään syyslukukauden 2014 alkuun mennessä ja koko hanke joulukuun 2014 alkuun mennessä.

Korjaushankkeen kokonaiskustannus on arvonlisäverottomana enintään 1 708 000 euroa marraskuun 2013 hintatasossa.

Esittelijä

Mäkipellontie 19:n koulurakennus oli aiemmin Helsingin II normaalikoulun käytössä ja se siirtyi Helsingin kaupungille kaupungin rakentaessa korvaavan koulurakennuksen Viikkiin. Rakennuksessa ovat toimineet Länsi-Helsingin lukio, Haagan peruskoulun yläaste ja viimeksi väistössä Haagan ala-asteen koulu vuodenvaihteeseen 2013/2014.

Yleistä osittaisesta peruskorjauksesta

Tilakeskus ja opetusvirasto ovat ohjelmoineet vuosille 2014 - 2020 kahdentoista eri yläasteen koulun ja lukion peruskorjausta. Nämä koulut käyttävät vuorotellen nyt korjattavaa kiinteistöä väistötilanaan. Ensimmäisinä väistöön tulevat Brändö Gymnasium, Högstadieskolan Svenska Normallyceum ja Gymnasiet Svenska Normallyceum.

Peruskorjaus sisältää rakennuksen bitumikatteen uusinnan räystäineen ja osittain vaurioituneen aluslaudoituksen uusinnan, rakennuksen ikkunoiden ja ovien korjaukset ja sisäpuolisina töinä oppilaswc- tilojen lisäyksen nykyisiin sosiaalitiloihin ja märkätiloihin 4 WC-pisteellä, henkilökunnan naisten ja miesten puku- ja pesutilojen rakentamisen aiemmin jo osin käytöstä poistuneiden asuntojen entisiin saunatiloihin, aula- ja käytävätilojen asbestiliimattujen vanhojen linoleumilattioiden ja valaistuksen täydennykset ja uusinnat sekä auditorion kalusteiden kunnostuksen istuinpäällisien uusintoineen ja yhteisten tilojen kiintokalusteiden kunnostamista. Automaatiotöinä parannetaan ison liikuntasalin valaistuksenohjausta ja pienen liikuntasalin ilmanvaihtoa liikeilmaisimin vain käytön mukaisesti toimivaksi.

Sisäpuoliset korjaustyöt suoritetaan ennen syyslukukauden 2014 alkamista, ja hanke valmistuu kokonaisuudessaan joulukuun alkuun 2014 mennessä.

Kustannukset ja rahoitus

Tehtyjen suunnittelutilausten ja avoimella Hilma-ilmoitusmenettelyllä saatujen urakkatarjousten perusteella laskettu hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 1 708 000 euroa kustannustasossa 11/2013. Hankkeen rahoitus on vuoden 2014 talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2014 - 2018 vuonna 2014 toteutettavana hankkeena.

Väistötilaa käyttävien 12 koulujen vuokraa lisätään vain, jos koulun omasta rakennuksesta perittävä ko. peruskorjauksen aikainen vuokra alittaa Mäkipelontie 19:n vuokran. Laskenta tehdään kunkin koulun käytössä olevien tilojen osalta. Mahdollinen lisäys jaetaan 10 vuodelle ao. koulun peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan. Tilakeskuksen asiakaspäällikkö hyväksyttää koulukohtaisesti opetusvirastolla vuokrankorjaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 HS Tekninen peruskorjaus 14.1.2014

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Tilakeskus

2
Mäkipellontie 19:n aulatilojen ja julkisivujen korjaus, urakoitsijavalinnat

HEL 2014-000406 T 02 08 03 00

091-029-29053-0003

Päätösehdotus

A
Lautakunta päättänee hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjouksen Mäkipellontie 19:n osittaisen peruskorjauksen rakennus- ja LVI-töistä arvonlisäverottomalla 1 321 330 euron kokonaishinnalla.

B
Lautakunta päättänee hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjouksen Mäkipellontie 19:n osittaisen peruskorjauksen sähkö- ja rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomalla 46 330 euron kokonaishinnalla.

C
Lautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen Projektit-yksikön käyttämään hankkeen tutkimuksissa, suunnittelussa ja urakoissa mahdollisesti esiintyviin lisä- ja muutostöihin sekä muihin sopimusten edellyttämiin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana yhteensä enintään 220 340 euroa.

D
Lautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen Projektit-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeen sopimukset ja tilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Tiivistelmä

Mäkipellontie 19 on noin 10 000 kem²:n 2-kerroksinen kivirakenteinen vuonna 1969 valmistunut tyydyttävänkuntoinen koulurakennus. Rakennus on tyhjillään tammikuusta elokuuhun 2014, jonka jälkeen siellä on vuorotellen väistötiloissa 12 kaupungin yläasteen ja lukion koulua, joista ensimmäisinä syyslukukauden 2014 alusta Brändö Gymnacium, Högstadieskolan Svenska Normallyceum ja Gymnasiet Svenska Normallyceum.

Rakennushankkeessa uusitaan rakennuksen useasti paikattu vesikate, korjataan sen ikkunat ja ulko-ovet sekä sisätiloissa uusitaan aulojen ja käytävien linoleum-lattiat ja osittain valaistus sekä kunnostetaan ja

täydennetään kiintokalustusta ja saniteettitiloja vastaamaan tulevaa oppilasmäärää, joka on enimmillään 900 oppilasta.

Kiinteistölautakunta on hyväksynyt aiemmin erillisesti tämän osittaisen peruskorjauksen hankesuunnitelman arvonlisäverottomalla 1 708 000 euron kokonaishinnalla.

Lukioiden ja yläasteiden tulevaa väistötilakäyttöä varten toteutettavat korjaustyöt tehdään sisätiloissa syyslukukauden 2014 alkuun mennessä ja koko hanke joulukuun 2014 alkuun mennessä.

Esittelijä

Yleistä

Tilakeskus on kilpailuttanut urakat avoimella kansallisella Hilma-kilpailutusmenettelyllä ilmoituksin 28.11.2013. Liitteenä on tarjousten avauspöytäkirjat.

Kohteen rakennus- ja LVI-urakkatarjouspyynnöt lähetettiin kuudelle urakoitsijalle, joista kaikki jättivät hyväksyttävän tarjouksen. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 321 330 - 2 898 000 euroa.

Kohteen sähkö- ja rakennusautomaatiotöiden urakkatarjouspyynnöt lähetettiin kymmenelle urakoitsijalle, joista viisi jätti hyväksyttävän tarjouksen. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 46 330 - 70 634,84 euroa.

Rakennus- ja LVI-urakasta sekä myös sähkö- ja rakennusautomaatiourakasta halvimmat ja hyväksyttävät tarjoukset antoi Rakennus AK Voutilainen Oy, jonka tarjouspyynnön vastaavuus ja luottotiedot on tarkistettu.

Kohteen toteutuksen aikaisiin tutkimuksiin, lisäsuunnitteluun ja urakoiden mahdollisiin lisä- ja muutostöihin sekä urakoiden lisävelvoitteisiin varataan peruskorjaushankkeille yleisen 15 % tason mukaisesti enintään arvonlisäverottomana 220 340 euroa.

Rahoitus

Rahoitus on hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisesti vuosien 2014 - 2018 talousarvion rakennusohjelmassa vuonna 2014 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461
kari.hartikainen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1	Avauspöytäkirja rakennustyöt
2	Avauspöytäkirja, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt
3	Tarjousten avauspöytäkirjat, allekirjoitukset

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Rakennusurakat, tarjouksen jättäneet, kohta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähköurakat, tarjouksen jättäneet, kohta B	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

3
Osoitteessa Hämeentie 178 sijaitsevien rakennusten myyminen

HEL 2014-000431 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, sijaitsevat rakennukset hintaan 940 000 euroa perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Rakennusten kokonaishinta on 940 000 euroa.

2

Kauppasumma maksetaan kokonaan kaupantekotilaisuudessa.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin siirtyvät ostajalle tontin pitkäaikaisen ja siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen sekä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä kauppasumman tultua kokonaan maksetuksi.

4

Rakennukset niissä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat hallinta-/omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin ostajalle rakennusten korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

6

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja on täysin tietoinen rakennusten kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksista esitettyihin tietoihin.

7

Ostaja maksaa kaupan perusteella suoritettavan varainsiirtoveron.

8

Ostaja vastaa rakennuksiin liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9

Lopullinen kauppa maanvuokrasopimuksineen on tehtävä viimeistään huhtikuun 2014 loppuun mennessä.

10

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Tilakeskuksen toimitilapäälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Hämeentie 178, 00560 Helsinki, sijaitsevat entisen Helsingin Veden työsuhdeasuntoina olleet rakennukset. Alueen rakennuksista mikään ei ole ollut kaupungin omassa käytössä eikä näkyvissä ole myöskään tarvetta omaan käyttöön tulevaisuudessa.

Valtaosa rakennusten nykyisistä asukkaista on laatinut ostosuunnitelman rakennusten ostamiseksi kaupungilta.

Ostosuunnitelmassa esitetään, että Helsingin kaupunki harkitsee Hämeentie 178:n rakennusten myymistä nykyisille asukkaille sekä varaa kohteet heille ostohankkeen valmistelua ja toteuttamista varten. Varausajaksi ehdotetaan vähintään kolmea kuukautta, sillä taloyhtiön perustaminen sekä osakkaiden asuntolainaneuvottelut ja -päätökset tulevat viemään aikaa. Kaupan voisi toteuttaa aikaisemminkin, jos kaupunki sitoutuu myymään kohteet allekirjoittaneille.

Suunnitelma on laadittu oletuksella, että Helsingin kaupunki varaa ja samalla sitoutuu myymään Hämeentie 178:n rakennukset perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, jonka perustajaosakkaat koostuvat tarjouksen tekijöistä. Tarjous tehdään yhteisvastuullisesti niin, että jonkun tarjoajan vetäydyttyä tarjouksesta muut tarjoajat vastaavat hänen osuudestaan.

Rakennusten ostaminen ja peruskorjaukset tehdään perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin. Rahoitus taloyhtiön perustamiseen ja rakennusten ostamiseen hoidetaan lähes kokonaan henkilökohtaisilla asuntolainoilla sekä tuleviin peruskorjauksiin ja muihin kunnostuksiin

otetaan remonttilaina taloyhtiön nimiin. Taloyhtiön remonttilainaa on tarkoitus nostaa osissa korjausten edetessä, jolloin myös korjauskustannukset tarkentuvat. Catella Property Oy:n arvion mukaan rakennusten korjauskustannukset ovat noin 800 000 euroa.

Tarjoushinta perustuu tuoreeseen hinta-arvioon, jonka on tehnyt ulkopuolinen konsulttiyritys Catella Property Oy. Arviokirjan on tilannut tilakeskus. Catella on tehnyt Hämeentie 178:n rakennusten (B- ja C-asuinrakennukset, sauna-/pesutuparakennus sekä ulkovarasto) kokonaisvaltaisen hinta-arvioinnin joulukuussa 2013 ja siinä on otettu huomioon myös aikaisemmin teetetyt kuntotutkimukset.

Tarjouksen tekijät tarjoavat Helsingin kaupungille Hämeentie 178:n rakennuksista Catellan tekemän hinta-arvion mukaista kauppasummaa. Catella on arvioinut, että Hämeentie 178:ssa sijaitsevien rakennusten kokonaisarvoksi muodostuisi nykyisessä kunnossa 940 000 euroa. Tontti vuokrataan yhtiölle tontinvuokrasopimuksella 30 vuodeksi.

Rakennukset

Tontilla sijaitsee neljä rakennusta, jotka on aikanaan rakennettu viereisen vesivoimalan henkilökunnan asunnoiksi. Rakennukset B ja C ovat asuinrivitaloja, joiden lisäksi on varasto- sekä saunarakennus. Kaikki rakennukset ovat suojeltuja.

Rakennus B on tiilirakenteinen rivitalo. Siinä on yhteensä neljä asuntoa, joiden tilajako on seuraava:

B1 / 2h+k 75 m²

B2 / 2h+k 62 m²

B3 / 2h+k 52 m²

B4 / 1h+k 41 m²

Yhteensä 203 m².

Rakennus sijaitsee tontin koilliskulmassa. Se on tyyliltään vesivoimalan miljööhön kuuluva näyttävä punatiilirakennus, jossa on tumma peltikatto. Rakennus on kohtalaisessa kunnossa.

Rakennus C on puurakenteinen asuintalo, jossa on asuntoja kahdessa kerroksessa. Niitä on yhteensä seitsemän ja tilajako on seuraava:

C1 / 2h+k 74 m²

C2 / 2h+k 59 m²

C3 / 3h+k 74 m²

C4 / 1h+k 46 m²

C5 / 2h+k 64 m²

C6 / 1h+k 44 m²

C7 / 1h+k 44 m²

Yhteensä 405 m².

Rakennus sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa Hämeentien varrella. Käynti asuntoihin on porraskäytävistä, joita on kaksi kappaletta, ja kahteen asunnoista suoraan ulkoa. Rakennuksen seinät ovat vaaleanpunaista lautaverhoilua ja katto tummaa peltiä. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa, mutta rakennuksen vesikatto on uusittava vesivahinkojen estämiseksi. Nykyisin osa huoneistoista on käyttökiellossa homevaurioiden johdosta.

Tontilla sijaitseva puurakenteinen varastorakennus on pinta-alaltaan 101 m². Siinä sijaitsee asuntokohtaisia pienempiä varastoja, pyörävarasto sekä yksi suurempi, yhteiskäytössä oleva varastotila. Rakennus on kunnoltaan vaatimaton. Tontin luoteiskulmassa sijaitsee saunarakennus. Se on pinta-alaltaan 62 m². Sen tiloja ovat sauna, pesuhuone, pukuhuone ja pesutupa sekä kylmä ullakko. Tilat ovat yleisilmeeltään perussiistit, mutta tasoltaan melko vaatimattomat. Pesuhuoneen pintamateriaalina on laatta. Rakennuksessa on tiilikatto ja ulkoseinät ovat rapatut.

Tontilla on melko laajasti piha-aluetta, mutta se on yleisilmeeltään hieman epäsiisti johtuen lähinnä runsaasta kasvustosta. Parkkialue on hiekkapohjainen ja sijoittuu tontin keskelle rakennusten väliin.

Asemakaava nro 10950 on vahvistettu 10.10.2003. Rakennukset on suojeltu merkinnällä SR-2. Rakennukset sijaitsevat omalla kaupungin vuokratontilla. Rakennukset ovat merkitty kaavamerkinnällä KLH (hotellirakennusten ja muiden matkailua palvelevien majoitusrakennusten korttelialue). Poikkeamispäätös asuinkäyttöön on vireillä.

Myynnin perusteet

Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen, joka oikeuttaa käymään myyntineuvottelut pitkäaikaisten vakiintuneiden vuokralaisten kanssa ja Klk:n 6.9.2012 (457 §) tekemään päätökseen myydä sellaiset rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

”Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäviksi:

- Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.
- Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.
- Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.
- Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.
- Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita.”

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ismo Aalto, diplomi-insinööri, puhelin: 310 40356
ismo.aalto(a)hel.fi

Liitteet

1	Rakennusten sijainti
2	Ostosuunnitelma/tarjous
3	Kauppakirjaluonnos

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjoajat	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3
Tilakeskus Tonttiosasto	

4
As Oy Helsingin Laivapojan liiketilahuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 1-91 myyminen Atelier 18 Oy:lle

HEL 2014-000467 T 10 01 03

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Asunto Oy Helsingin Laivapojan 53,5 m²:n suuruisen liiketilahuoneiston LT 1 hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1-91 Atelier 18 Oy:lle 55 000 euron suuruisesta velattomasta kauppahinnasta.

Osakekauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Samalla lautakunta päättänee oikeuttaa toimitilapäällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia kauppakirjaan.

Esittelijä

Myynnin yleisperiaatteet

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.2012 (457 §) hyväksyä seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen lautakunnan päätettäväksi:

Asuintalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.

Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.

Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.

Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin käyttöön.

Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.”

Tilakeskus on valmistellut myyntiedellytykset täyttävistä osaketiloista suurempia kokonaisuuksia ns. myyntisalkkuja, jotka voidaan myydä.

Nyt myynnissä olevien liike- ja toimitilojen yhteispinta-ala on kaikkiaan 5 760 m². Myytävät toimisto- ja liiketilat sijaitsevat 15 asuntoyhtiössä. Myytäviä huoneistoja on kaikkiaan 56 kpl. Kaupunki on vähemmistöosakkaana kyseisissä yhtiöissä, ja pääosa tiloista on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Lisäksi osa tiloista on tyhjänä.

Tilat sijaitsevat keskeisillä paikoilla Helsingin alueella; mm. Kampin kolmiossa on näistä tiloista yhteensä 3 473 m².

Myynti nykyisille vuokralaisille

Ennen suurempien osakesalkkukokonaisuuksien myymistä kunkin kohteen nykyiselle vuokralaiselle on tarjottu mahdollisuus ostaa sen käytössä oleva liike- tai toimistotila markkinahinnalla. Halukuutta ostamiseen tiedusteltiin kirjeitse. Markkinahinnan määrittämisessä käytettiin apuna kahta ulkopuolista arvioitsijaa. Kaikkiin myytäviin liike- ja toimistotiloihin käytiin tutustumassa paikan päällä ja markkinahinta arvioitiin jokaisen kohteen osalta erikseen.

Tähän mennessä on myyty 11 huoneistoa nykyisille vuokralaisille.

Osoitteessa Laivapojankatu 3 sijaitsevassa 53,5 m²:n suuruisessa liiketilassa toimiva vuokralainen Elena Vuori / Atelier 18 Oy on ilmoittanut halukkuutensa ostaa ko. liiketila. Elena Vuori omistaa kokonaan Atelier 18 Oy:n, joka olisi ostajana tässä kaupassa.

Kauppakirja

Osakekauppa tehdään saman kauppakirjamallin mukaan kuin aikaisemmat vastaavat osakekaupat on tehty.

Myyntihinnan perusteena on velaton markkinahinta 55 000 euroa. Velattomasta kauppahinnasta vähennetään osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön pitkäaikaisesta lainasta 413,54 euroa.

Kauppakirjan mukaan omistusoikeus osakkeisiin siirtyy, kun koko kauppahinta on maksettu. Osakekaupan yhteydessä lakkaa tilaan kohdistuva nykyinen vuokrasopimus, ja tilakeskus palauttaa vuokranmaksun vakuudeksi annetun vakuuden. Osakekirjat siirretään ostajalle samanaikaisesti kauppakirjan allekirjoituksen kanssa.

Ostaja vastaa kaikista kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuvista kuluista sekä hoito- ja pääomavastikkeista, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan. Tätä edeltävään aikaan kohdistuvista kuluista vastaa myyjä.

Kaupantekokuukauden vastikkeista vastaa myyjä, joka saa myös vuokratuoton kaupantekokuukaudelta.

Osakekaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa ostaja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirja Asunto Oy Helsingin Laivapoika

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Tilakeskus	

5
Pientalon myyminen osoitteesta Tankomäenrinne 18

HEL 2013-015888 T 10 01 03

Kiinteistökartta L5 P4, Tankomäenrinne (entinen Melatie)

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee myydä Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 18 -nimiselle yhtiölle osoitteessa Tankomäenrinne 18 (entinen Melatie 15), 00950 Helsinki, sijaitsevan asuinrakennuksen asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kauppakirja tehdään seuraavin ehdoin:

1
Rakennuksen kauppahinta on 68 000 euroa.

2
Kauppahinta on suoritettava ennen rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan ja tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3
Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyvät ostajalle tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4
Rakennus siinä olevine varusteineen luovutetaan siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5
Myyjä ei vastaa vuokramiehelle rakennuksen korjauksen tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

Myyjä ei ole suorittanut mahdollisten vesivahinkojen rakennukselle aiheuttamien vaurioiden osalta tutkimuksia.

Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisen aiheuttamista kustannuksista tai muista seuraamuksista.

6
Ostaja on huolella tarkastanut myytävän rakennuksen. Ostajalla ei ole huomauttamista rakennuksesta esitettyihin tietoihin eikä se tule

esittämään kaupungille luovutuksen jälkeen rakennuksen kuntoon liittyviä vaatimuksia.

7
Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Ostaja vastaa tontin muodostamiskustannuksista.

8
Sähköliittymä siirtyy ostajalle vastikkeetta kaupan myötä.

9
Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Tankomäenrinne 18 (entinen Melatie 15), 00950 Helsinki, vuokrakäytössä liikehuoneiston vuokrasopimuksella olleen asuinrakennuksen. Vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2012. Kyseinen rakennus ei sovellu kaupungin hallintokuntien tarpeisiin. Tästä johtuen kiinteistöviraston tilakeskus esittää kiinteistölautakunnalle rakennuksen myymistä. Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään, pientaloja koskevan periaatepäätökseen.

Rakennus ilmoitettiin ostettavaksi tarjouskilpailun perusteella internetissä (www.oikotie.fi) 8.11. - 12.12.2013 välisenä aikana sekä tilakeskuksen sivuilla www.tilakeskus.fi. Rakennuksen myynti edellyttää 634 m²:n suuruisen tontin vuokraamista. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 258 kävijää; käyntejä oli 282. Rakennusta esiteltiin neljä (4) kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan. Asiakkaalle jaettiin liitteenä oleva myyntimateriaali.

Tilakeskukselle toimitettiin määräaikaan 12.12.2013 klo 15.00 mennessä neljä (4) tarjousta. Yksi tarjous jouduttiin peruuttamaan jatkoneuvottelun perusteella. Tarjoukset vaihtelivat 1 007,00 euron ja 68 000,00 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy tarkemmin ilmi, miten tarjoukset jakaantuivat. Parhaimman tarjouksen teki Sisco Tec Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Vuonna 1944 valmistuneessa puurakenteisessa asuinrakennuksessa on kaksi maanpäällistä kerrosta sekä pieni varastotila rakennuksen betoniperustassa. Ensimmäisessä kerroksessa on 3h + k ja toisessa kerroksessa 1h sekä avointa tilaa. Rakennuksessa on sähkölämmitys sekä huopakatto. Kiinteistöllä on oma vesi- ja viemärijärjestelmä.

Alueelta puuttuu kunnallistekniikka. Rakennus on kokonaisuudessaan erittäin huonossa kunnossa.

Vuokrattavalla tontilla 47373/1 on voimassa 29.6.2012 vahvistettu asemakaava nro 12008. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Rakennusoikeus on AO/II 180 m² + ta. Tontille on merkitty rakennusala (ta), jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuojan sekä sauna-, työ- tms. tiloja sisältävän enintään 30 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Muuta autosuojaa tontille ei saa rakentaa.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan osoitteessa Tankomäenrinne 18, 00950 Helsinki, sijaitseva tontti 47373/1 noin 30 vuodeksi. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.1.2014. Tontin pinta-ala on 634 m². Tontin vuokraaminen on tonttiosaston asiana tällä esityslistalla.

Esittelijän mielestä Sisco Tec Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tekemä tarjous tulisi hyväksyä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Nils Smeds, myyntineuvottelija, puhelin: 310 40354
nils.smeds(a)hel.fi

Liitteet

1 Myyntimateriaali

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjousten tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

6
Esitys kaupunginhallitukselle Ruotsinkielisen työväenopisto Arbiksen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2013-016450 T 10 06 00

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee

- esittää kaupunginhallitukselle 30.12.2013 päivätyn Ruotsinkielisen työväenopisto Arbiksen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 979 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 598 000 euroa kustannustasossa 10/2011 ehdolla, että Ruotsinkielinen työväenopisto Arbis puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta lainvoimaista päätöstä.

Tiivistelmä

Hankkeen lähtökohtana ovat sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja toiminnalliset parannustarpeet. Hankkeessa ehdotetaan toteutettavaksi rakennukseen uusi koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä ja yksi uusi hissi. Lisäksi vesi- ja viemäriverkosto sekä sähkötekniset järjestelmät uusitaan sekä ikkunat ja ulko-ovet korjataan.

Rakennuksessa ei alun perin ole ollut teknisen käsityön tiloja. Ne on rakennettu myöhemmin kellaritiloihin eivätkä ne täytä nykyajan turvallisuusvaatimuksia. Nämä tilat siirretään maan tasoon.

Opettajien ja hallinnon yhteistyötä parannetaan keskittämällä hallinto- ja työtilat samaan kerrokseen.

Liikuntaesteet poistetaan.

Työn valmistumisen tavoiteaikataulu on 4/2016 - 4/2017.

Hankkeen laajuus on 5 979 brm², 3 414 htm², 3 880 kem².

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

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

”Arbis”, Ruotsinkielinen työväenopisto on arkkitehti Woldemar Baeckmanin suunnittelema rakennus Dagmarinkatu 3:ssa Töölössä Helsingissä. Rakennus on valmistunut vuonna 1958. Rakennus sijoittuu Dagmarinkadun varteen siten, että sen pitkä pääsisäänkäyntijulkisivu (koillisjulkisivu) avautuu Museon puistoon. Rakennuksen Dagmarinkadulle suuntautuvasta päädystä kulkee porttikongi sisäpihalle, jolle avautuu kolme sisäpihajulkisivua. Rakennus on alun perin suunniteltu Ruotsinkielisen työväenopiston käyttöön. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta ja viisi maanpäällistä kerrosta, joiden lisäksi rakennuksessa on matala ullakko ja ullakon tasolla oleva pieni hissi- ja IV-konehuone. Pohjamuodoltaan rakennus on litteän u:n muotoinen: pitkä keskirunko ja kaksi lyhyttä siipeä. Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia.

Hankkeen lähtökohtana ovat sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja toiminnalliset parannustarpeet. Hankkeessa ehdotetaan toteutettavaksi rakennukseen uusi koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä ja yksi uusi hissi. Lisäksi vesi- ja viemäriverkosto sekä sähkötekniset järjestelmät uusitaan sekä ikkunat ja ulko-ovet korjataan.

Hankesuunnitelmassa lähtökohtana on, että kaikki arvokkaiksi määritellyt sisätilat pyritään säilyttämään alkuperäisinä ja siellä, missä muutokset ovat välttämättömiä, ne toteutetaan noudattaen alkuperäistä arkkitehtuuria.

Talotekniikan uusiminen on tehty laajentamalla rakennuksen alkuperäisiä pystykuiluja ja talotekniikan reittejä sekä hyödyntäen olemassa olevia talotekniikkatiloja. Luokkahuoneissa tuloilma- ja poistoilmajärjestelyt toteutetaan niin, että luokkien alkuperäinen ilme on mahdollista säilyttää.

Uusien IV-konehuonetilojen ja ilmanvaihtolaitteiden sijoitus ja tekniikka on ratkaistu siten, että ne soveltuvat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen arkkitehtuuriin.

Teknisen käsityön opetustilat nostetaan Dagmarinkadun tasoon tiloihin, joissa nykyisin sijaitsee keramiikkaluokka. Keramiikkaluokka siirtyy viereiseen tilaan, josta tekstiilityö siirtyy ylempiin kerroksiin.

Tekniselle käsityölle järjestetään asianmukaiset ja turvalliset tilat ja esteetön kulku muualle rakennukseen hissillä. Purunpoisto toteutetaan pihatasolle huollon kannalta toimivaan paikkaan. Valmiiden töiden ja

materiaalien varastointi tapahtuu kellarissa kuten nykyäänkin, mutta työ- ja varastotilojen välille tulee hissiyhteys.

Opettajien ja hallinnon yhteistyötä parannetaan keskittämällä hallinto- ja työtilat samaan kerrokseen.

Rakennuksen kaikki opetustilat järjestetään niin, että ne voidaan saavuttaa esteettömästi ja niissä työskentely on turvallista. Esteetön yhteys ulkotiloista sisääntuloaulaan on mahdollista järjestää Dagmarinkadun ja Töölönkadun kulmasta alkavaa puistokäytävää pitkin. Sisätilojen liikkumisesteet poistetaan arkkitehdin tekemän esteettömyyssuunnitelman mukaan.

Hankkeen laajuus on 5 979 brm², 3 414 htm², 3 880 kem².

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Kiinteistöviraton tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 598 000 euroa kustannustasossa 10/2011.

Vuokravaikutus

Omakustannusvuokra laskettuna edellä mainituista investointikustannuksista on 19,42 euroa/htm², 93 177 euroa/kk, 1 118 266 euroa/vuosi. Vuokra jakaantuu seuraavasti: pääomavuokra 15,92 euroa, tontin vuokra 1,05 euroa, ylläpitovuokra 3,50 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2013 - 2018 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena.

Työn valmistumisen tavoiteaikataulu on 4/2016 - 4/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja rakennuksen ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 ARBIS_hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Ruotsinkielinen työväenopisto
Arbis
Tilakeskus
Talous- ja konserniohjaus
Kaupunginhallitus

7
Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelijan valinta

HEL 2013-012188 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

A
Lautakunta päättänee hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Ramboll Finland Oy:n tarjouksen Helsingin keskustakirjaston rakennesuunnittelutehtävistä arvonlisäverottomaan 1 488 900 euron kokonaishintaan.

B
Lautakunta päättänee hyväksyä hankkeen edellä mainitun suunnittelun lisä- ja muutostyövaraukseksi sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 10 % edellä mainitun tarjouksen arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta yhteensä arvonlisäverottomana 148 890 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

C
Lautakunta päättänee oikeuttaa tilakeskuksen tekemään konsulttisopimuksen edellä mainitun hyväksytyn tarjoajan kanssa sekä tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan konsulttisopimuksen ja mahdolliset lisä- ja muutostyötilaukset.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti keskustakirjaston suunnittelusta avoimen 2-vaiheisen kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun 5.1.2012 - 20.2.2013. Tuomaristo valitsi 544 kilpailuehdotuksen joukosta voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen ”Käännös”. Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelu tilataan kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimisto ALA Oy:ltä hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) perusteella kiinteistölautakunnan 12.12.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

Voittanut kilpailuehdotus on haasteellinen suunnittelutehtävä. Siinä on mm. uudentyyppisiä rakenneratkaisuja puu-, lasi- ja teräsrakenteiden osalta. Hankkeelle on asetettu korkeat energia- ja materiaalitehokkuustavoitteet. Keskustatunnelivaraus kulkee hankkeelle varatun rakennuspaikan alitse. Keskustakirjastohanke on valittu Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlien päähankkeeksi.

Esittelijä

Tarjouspyyntömenettely

Rakennesuunnittelun hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen 2-vaiheista rajoitettua hankintamenettelyä. Hankinnasta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 10.7.2013. Hankintailmoituksessa oli ilmoitettu, että osallistumishakemusten jättäneiden joukosta valitaan 5 - 7 toimistoa, joille tarjouspyyntö toimitetaan.

Rakennesuunnittelun hankintaan saapui määräaikaan mennessä yhdeksän osallistumishakemusta. Näistä seitsemän vertailussa eniten pisteitä saanutta rakennesuunnittelutoimistoa valittiin tilakeskuksen rakennuspäällikön päätöksellä 10.10.2013 keskustakirjaston rakennesuunnittelutehtävien tarjoajaksi. Rakennuspäällikön päätös perusteluineen on annettu tiedoksi kaikille osallistumishakemuksen jättäneille. Osallistumishakemuksen jättäneiden tarjoajien valintaperusteet lähetetään vielä kertaalleen rakennuspäällikön päätöksen sisältäneen virheellisen muutoksenhakuohjauksen johdosta.

Suunnittelutarjoukset

Rakennesuunnittelutehtävistä lähetettiin tarjouspyynnöt seitsemälle yritykselle, joista kuusi jätti tarjouksen määräaikaan 13.12.2013 klo 14.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 1 198 500 - 4 200 000 euroa.

Päätösehdotuksen mukaisen yrityksen soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnönmukaisuuden täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein.

Valinta perustuu vertailuhinnan ja laatuarvioinnin yhteispistemäärään, joka lasketaan Arkkitehtitoimistojen Liiton (ATL), Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liiton (SKOL) ja Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) teettämällä standardointimenetelmällä. Laatutekijöiden (=laatupisteet) ja tarjoushinnan (=tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 60/40 %.

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

Standardointimenetelmä lyhyesti: Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (60/40) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta vertailuhinnasta (x) vähennetään vertailuhintojen keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan vertailuhintojen hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = (vertailuhinta € - vertailuhintojen keskiarvo €) / (vertailuhintojen hajonta €). Tarjouksen laatupisteet = (laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).

Laadunarvioinnin kokemusprojektien tietojen oikeellisuutta on varmennettu joiltakin tietojen antajilta. Lisäksi yhden kokemusprojektin pisteytyksen oikeellisuudelle on pyydetty lausunto HKR:n arkkitehtuuriosaston teknisen toimiston päälliköltä. Lisätietoja, jotka voisivat parantaa pisteytystä, ei ole huomioitu. Tämän jälkeen laadunarvioinnin pisteytystä on tarkistettu, mikäli edellä kuvatut toimenpiteet ovat sitä vaatineet.

Rahoitus

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 96 miljoonaa euroa. Suunnittelukustannukset sisällytetään toteutuvan mukaisina hankkeen kokonaiskustannusarvioon.

Helsingin kaupungin talousarviossa vuodelle 2014 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2014 - 2016 hankkeelle on varattu yhteensä 48 miljoonaa euroa.

Valtio on ilmoittanut rahoittavansa hanketta yhteensä 30 miljoonalla eurolla (alv 0). Valtion keskustakirjastolle kohdennetun 30 miljoonan euron rahoitusosuutta koskevan asetuksen valmistelu on parhaillaan käynnissä opetus- ja kulttuuriministeriössä.

Mikäli hankkeen rahoitusta ei vahvisteta tai päätöstä hankkeesta ei tehdä kiinteistölautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa, suunnittelusopimus voidaan katkaista. Tällöin konsultille maksetaan korvaus suoritetusta työstä sekä peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset, korvaukset ja kulut konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE95:n mukaan.

Aikataulu

Hankesuunnittelu aloitetaan alustavan aikataulun mukaan tammikuussa 2014.

Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana sekä hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto 6.12.2018 mennessä. Tässä

aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1	Osallistumishakemuksen jättäneiden tarjoajien valintaperusteet
2	Vertailuhintataulukko
3	Laadunarviointimuistio, laadun arviointikriteerit ja laadun arviointi
4	Vertailuhinta-laatu vertailutaulukko (standardointimenetelmä)

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tilakeskus Suunnittelutoimistot (A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 3 Liite 4

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.01.2014 § 7

10.10.2013 Lausunto annettu

1
Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2013-016372 T 10 00 00

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 31.12.2013 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 ja lähettää sen tonttiosastolle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

Esittelijä

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 31.12.2013 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. ARA:n päätöksen mukaan pääkaupunkiseudun vuoden 2014 enimmäistonttihinnat säilyvät vuoden 2013 hintatasossa.

Vuosi 2014 on jo 38. 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 2013 syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 364 pientalotonttien kauppaa, mikä on noin 15 % enemmän kuin vuosi

sitten syyskuussa. Toimikunnan yhteinen yleisesti tonttimarkkinoita koskeva käsitys kuitenkin on, että tällä hetkellä tonttien kysyntä on hiljentynyt merkittävästi.

Vuoden 2012 hintoihin verrattuna pientalotonttien hinnat ovat keskimäärin nousseet lievästi. Kaupunginosittainen hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla vuoden 2013 tammi-syyskuussa 2,8 % verrattuna vuoteen 2012.

Tammi-syyskuussa 2013 pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 207 euroa, Espoossa 1 036 euroa ja Vantaalla 683 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä. Kauniaisissa kerrosneliön hinta on ollut 1 176 euroa.

Tonttien hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla viimeisten kymmenen vuoden aikana jatkuvasti. Tonttimaan ARA-hintoja on vastaavana aikana tarkistettu maltillisesti, joten ero markkinahintoihin on kasvanut. Vuodelle 2013 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.

Vuoden 2013 hinnat ja käyrien linjaukset säilyvät ennallaan. Käyriä ei vielä tällä kierroksella ole esitetty jatkettavaksi Sipoosta Helsinkiin liitetylle alueelle, koska Östersundomiin ei ole tulossa tontinluovutuksia vuonna 2014.

Myös soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	ARA:n kirje 31.12.2013
2	Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2014

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto/tonttiosasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto

2
Kahden teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Pitäjänmäestä (Pitäjänmäki, tontit 46038/7 ja 46037/6)

HEL 2014-000267 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta F5 R4, Takkatie 9 ja 14

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättänee vuokrata uudelleen Pitäjänmäen Puu Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46038 tontin nro 7 (os. Takkatie 14, pinta-ala 1 296 m²) 1.4.2014 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteen nro 1 mukaisin ehdoin.

(T1146-225)

B

Lautakunta päättänee vuokrata uudelleen Pitäjänmäen Puu Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46037 tontin nro 6 (os. Takkatie 9, pinta-ala 2 117 m²) 1.4.2014 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

(T1146-226)

Esittelijä

Hakemus

Pitäjänmäen Puu Oy on 8.1.2014 päivätyllä hakemuksellaan pyytänyt, että tonttien 46038/7 ja 46037/6 vuokrasopimuksia pidennettäisiin 20 vuodella.

Nykyiset vuokrasopimukset

Tontti 46038/7 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 662 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 12 333,05 euroa.

Tontti 46037/6 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 762 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 14 196,06 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 46038/7 kuuluu voimassa olevan, sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 296 m² ja sen rakennusoikeus 1 296 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 1 104 m²:n suuruinen rakennus.

Tontti 46037/6 kuuluu voimassa olevan, ympäristöministeriön 4.4.1989 vahvistaman asemakaavan mukaan toimistorakennusten (KT) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 117 m² ja sen rakennusoikeus 2 117 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on yhteensä 661 m²:n suuruiset rakennukset.

Nyt puheena olevat tontit sijaitsevat Pitäjänmäessä ns. Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueella, jossa pääosin maanvuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa. Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue tultaisiin edelleen osoittamaan työpaikka-alueeksi, eikä vuokrasopimusten uusimiselle näin ole estettä.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Tontit 46038/7 ja 46037/6 voitaisiin vuokrata uudelleen hakijalle 31.12.2030 saakka teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Vuokranmääräytymisperusteena on aikaisemmin käytetty joko rakennettua tehokkuutta tai tehokkuusluvun e=0,6 mukaista tehokkuutta. Kun tontille on rakennettu enemmän kuin tehokkuusluvun e=0,6 mukainen tehokkuus, laskentaperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta. Samaa perustetta voitaisiin käyttää edelleen uudelleen vuokrauksessa.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää toteutunutta rakennusoikeutta tontin 46038/7 osalta ja tehokkuusluvun e=0,6 mukaisen rakennusoikeuden tehokkuutta tontin 46037/6 osalta. Vuokra voitaisiin määritellä pääoma-arvon 12,00 euroa/k-m² mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 227 euroa/k-m² (ind. 1894). Hinta vastaa alueella käytettyä vuokratasoa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat muodostuvat seuraaviksi:

	k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1894)	Perusvuosi-vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi-vuokra e (ind.1894)
Tontti 46038/7	1 104	12	227	662	12 538
Tontti 46037/6	1 270	12	227	762	14 432

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Pitäjänmäen Puu Oy 46038/7
2 Pitäjänmäen Puu Oy 46037/6

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kiinteistövirasto	Liite 1 Liite 2

3

Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäyttösopimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama, Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)

Pöydälle 09.01.2014

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päättänee tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päättänee oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehotetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

Tiivistelmä

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100.

Skanska ja Helsingin kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kiinteistökaupan esisopimus koskee asemakaavan muutoksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Esisopimuksen kohteena olevat tontit myydään vaiheittain Skanskalle tai sen perustamille yhtiöille käypään markkinahintaan ja niiden yhteenlaskettu kauppahinta on arviolta vähintään noin 35,74 milj. euroa. Tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että esisopimuksessa mainitut edellytykset täyttyvät.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturi-rakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturi-rakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä ”Elmu”). AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla 20176/17 sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdoin siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita, eikä kaupunginvaltuuston hyväksymä tämänhetkinen investointiraami mahdollista konepajahankkeen toteuttamista. Näin ollen Elmulle joudutaan järjestämään korvaavat tilat muualta. Asiaa koskeva periaatepäätös on sisällytetty päätösehdotukseen.

Esittelijä

Varauspäätös ja sen jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2010 (834 §) varata Skanskalle liitepiirroksessa ”Varausaluekartta 26.5.2010” osoitetun pinta-alaltaan noin 10 085 m²:n suuruisen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 20 osa-alueen varauspäätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä nro 5.

Kiinteistölautakunta päätti 7.2.2013 (58 §) jatkaa edellä mainittua varausta 31.12.2013 saakka entisin ehdoin.

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen sijoittuu tällä hetkellä pääasiassa telakka- ja teollisuuskäytössä oleva nk.

Telakkarannan alue. Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Skanskan omistamasta tontista 20176/17. Skanska on 20.12.2012 ostanut Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä (jäljempänä ”konkurssipesä”) mainitun tontin siihen liittyvine rakennuksineen. Kaupunkikuvallisesti merkittävin tontilla sijaitseva rakennus on punatiilijulkisivuinen nk. konepajarakennus (noin 4 400 k-m²) vuodelta 1916.

Alueella on voimassa vuonna 1982 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 8418, jonka mukaan alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Telakkarannan alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12100, joka tähtää alueen maankäytön tehostamiseen ja kehittämiseen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä ”STX”) 30.6.2013 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturirakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturirakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä ”Elmu”).

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m²:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

Havainnekartta alueen nykytilanteesta (Skanska omistaa nykyisin tontin 20176/17) on liitteenä nro 6.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

Telakkarannan alueella on vireillä Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotus nro 12100. Kaava-alue sijoittuu

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen. Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 hehtaarin suuruisen alueen ja se muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX:lle. Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on siten hajaantunut. Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta antoi 29.11.2012 (624 §) kaupunkisuunnittelulautakunnalle lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta puoltaen kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin. Kiinteistölautakunta totesi muun ohella, että asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Edelleen lautakunta totesi, että kaavamuutos edellyttänee maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa ja ettei kaavamuutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

Erityisesti kiinteistölautakunta kiinnitti huomiota konepajarakennuksen saneerauskustannuksiin. Lautakunta totesi, että ”nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien

suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia".

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä nro 4.

Kaavaehdotuksen ja varauspäätöksen toteuttamisen edellyttämät kiinteistö- ja muut järjestelyt sekä niiden tilanne

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä, ja pääosa kaavaehdotuksen alueelle sijoittuvista rakennuksista on tyhjillään. Sijainniltaan keskeisesti meren ääreen sijoittuvan alueen kehittämiselle on suuri tarve.

Skanska on kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Asemakaavan muutoksen seurauksena Skanskan omistaman tontin arvo nousee merkittävästi, joten Skanskan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena on laadittu liitteen nro 3 mukainen maankäyttösopimus, joka on kaupungin osalta hyväksytty kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §).

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä 393 900 euroa. 166 700 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille konkurssipesältä 20.12.2012 osana tontin 20176/17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia ja kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin. Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m²:n suuruisen määräalan. Kyseinen määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 osoitettu pääosin yleisiksi katualueiksi.

Maankäyttösopimus siihen tehtävine vähäisine tarkistuksineen on tarkoitus allekirjoittaa Skanskan kanssa samassa yhteydessä kuin allekirjoitetaan jäljempänä tarkemmin esiteltävä Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Konkurssipesä ja kaupunki ovat 20.6.2013 allekirjoittaneet erillisen sopimuksen vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta. Mainittu sopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §). Sopimuksen mukaan vakaa hallintaoikeus lakkaa olemasta voimassa mainitun sopimuksen allekirjoituksin eikä kaupunki suorita konkurssipesälle tämän johdosta mitään vastiketta. Samalla kaupunki sitoutuu olemaan esittämättä konkurssipesää kohtaan mitään vaatimuksia, jotka koskevat vakaan hallintaoikeuden alaisella määräalalla olevien rakennusten ym. purkamista, määräalan siivoamista ja kunnostamista tai kyseisen määräalan maaperän puhdistamista.

Kiinteistöjärjestelyjen lähtökohtana on myös, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään viimeistään kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

Skanskan ja STX:n välisen esisopimuksen mukaan Skanska ostaa sopimuksessa määriteltyjen kaupantekoedellytysten täyttyessä 30.6.2014 mennessä STX:n Telakkarannan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden rakennuksineen ja hankkii tällä tavoin itselleen kaikki maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet. Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan STX:n vuokraoikeuden hankkiminen on eräs edellytys sille, että sopimuksen tarkoittamat tontit voidaan luovuttaa Skanskalle.

Asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisten AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että nykyisin ns. Nosturi-rakennuksessa toimivan Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä. Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdoin siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemien ensimmäisten selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneerauskustannukset ovat yli 30 milj. euroa (alv. 0 %) ilman

tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Skanskan tekemien suunnitelmatarkistusten ja kustannuslaskelmien mukaan saneerauskustannukset voitaisiin laskea noin 21 milj. euroon (alv. 0 %) ilman tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Taloudellisia edellytyksiä Elmun toimintojen sijoittamiseksi mainittuihin tiloihin ei ole, koska kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami ei mahdollista konepajahankkeen toteuttamista ja korkeat saneerauskustannukset edellyttäisivät tinkimistä kaupungin tuottotavoitteesta po. tilojen osalta. Näin ollen Elmulle joudutaan etsimään korvaavat tilat muualta.

Eräs mahdollinen vaihtoehto on Elmun toimintojen sijoittaminen Sörnäisten Suvilahden teräksiseen Kaasukelloon rakennettaviin tiloihin. Tätä mahdollisuutta on alustavasti selvitetty, mutta Elmu ei ainakaan tässä vaiheessa ole pitänyt sitä mahdollisena korvaavana vaihtoehtona.

Edellä mainitun perusteella asiassa esitetään tehtävän kaupunginvaltuuston periaatepäätös (päätösehdotus D), jonka mukaan kiinteistölautakuntaa kehotetaan jatkamaan neuvotteluja Elmun kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen Elmun huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan. Periaatepäätös on tarkoitus käsitellä kaupunginvaltuustossa samassa yhteydessä kuin käsitellään päätösehdotuksen A mukainen Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttösopimuksen ehtojen tarkistaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoitus muutettiin kulttuuritoimintoja varten varattavasta teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y/s) teollisuushistoriallisesti ja

rakennustaiteellisesti arvokkaaksi palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (PK/s). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saisi sijoittaa mm. palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten. Samalla tontille 5133/1 kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus väheni hieman (370 k-m²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta muutti kokouksessaan 10.12.2013 edellä mainittua asemakaavaosaston esittelijän esittämää käyttötarkoitusta (PK/s) teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueeksi (PYV/s). Kyseistä korttelialuetta koskevan muutetun määräyksen mukaan rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

Esittelijän näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus (PYV/s) on hyvin samankaltainen kuin alkuperäinen käyttötarkoitus (Y/s). Toisaalta, mikäli kaupunginhallitus päättäisi muuttaa käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s), mahdollistaisi tämä varsin avoin käyttötarkoitus monen erityyppisen toiminnan sijoittamisen konepajarakennukseen, jolloin sen lopullinen käyttötarkoitus selviäisi vasta hankkeen rakennuslupasuunnitelmista.

Esittelijä katsoo, että ottaen huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoituksen vähäinen muutos ja sille osoitetun rakennusoikeuden pieni vähennys Skanskan omistaman tontin 20176/17 arvo ei päivitetyssä kaavaehdotuksessa ole olennaisesti muuttunut. Tontin arvon muutos ei olisi olennainen myöskään siinä tapauksessa, että kaupunginhallitus päättäisi palauttaa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s). Näin ollen Skanskan velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ei ole aiheellista tarkistaa.

Maankäyttösopimukseen esitetään kuitenkin tehtävän pieni teknisluonteinen tarkistus johtuen Telakkarannan asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen käsittelystä muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ym. takia kaupunkisuunnittelulautakunnassa (päätösehdotus B).

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 (696 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvään maankäyttösopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

Skanska ja kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta nro 2 ilmeneviä kaupungin omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 20 sekä osin liikennealueesta 5 L 100 muodostuvia asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja. Myytävien tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m², josta yhteensä noin 19 250 k-m² on asuntokerrosalaa ja yhteensä noin 2 120 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Yhteensä 470 k-m² rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Esisopimuksen kohdissa 4.-4.1.2. on sovittu kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset, joiden täyttyessä kaupunki ja Skanska tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin. Kauppojen ehdot perustuvat tällöin esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että

- Asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

- Konkurssipesän vakaa hallintaoikeus ja kaikki siihen perustuvat eri osapuolten vaatimukset päätetään esisopimuksen kohdassa 3.2. mainitulla tavalla.

- Skanska allekirjoittaa maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset ja noudattaa näissä asetettuja ehtoja.

- Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Tonttien luovuttamisen ja kauppahintojen maksamisen määräajat

Kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien Telakkarannan alueen tonttien rakentamisen on tarkoitus edetä kaakosta luoteeseen. Ensin luovutettaisiin siten määräala KTYA / s -tontista 5132/1. Mainitun määräalan rakennusoikeus on yhteensä noin 3 270 k-m², josta noin 2 550 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 250 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. 470 k-m² määräalan rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Edellytysten täyttyessä ensimmäinen kauppa (määräala tontista KTYA / s 5132/1) tehtäisiin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 12100 voimaan tulosta. Kyseisen tontin kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellytysten täyttyessä seuraava kauppa (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1) tehtäisiin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ns. Nosturi-rakennus on siirtynyt kaupungin suoraan hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

Keskimmäinen AK-tontti 5131/1 on jaettu kahteen hankekokonaisuuteen (osa-alueet B1 ja B2) liitekartan nro 2 osoittamalla tavalla. Osa-alueen B1 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Osa-alueen B2 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. AK-tontin 5130/1 rakennusoikeus on yhteensä noin 8 100 k-m², josta noin 7 500 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 600 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

Omistus- ja hallintaoikeus AK-tontteihin 5130/1 ja 5131/1 siirtyisi Skanskalle heti kauppakirjan allekirjoituksin, ja AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluessa AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viimeisen AK-tontin 5130/1 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinnan suorittamisesta.

Edellä kuvattu menettely on tarpeen, jotta Skanska saisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän omistus- ja hallintaoikeuden tontteihin. Tarvittaessa kaupunki vuokraisi lisäksi pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämät kadunalaiset määräalat kiinteistökauppojen yhteydessä esisopimuksen kohdasta 5.2. ilmenevällä tavalla. Kaupungin asema turvattaisiin AK-tontin 5131/1 osa-alueeseen B2 sekä AK-tonttiin 5130/1 parhaalle etusijalle vahvistettavilla kiinnityksillä mainittujen tonttien kauppahintojen maksamisen vakuudeksi. Vaihtoehtoisesti AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 ja osa-alueen B2 sekä AK-tontin 5130/1 kauppakirjat voitaisiin tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa, jolloin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksettaisiin ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi kaupanteossa.

Tonttien valmistumisen määräajat

Telakkarannan alueen tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että ns. Nosturi-rakennus siirtyy kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi-rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirrettäisiin viivästystä vastaavalla määrällä.

Esittelijän mielestä tonttien valmistumisen aikataulua voidaan pitää varsin realistisena ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Mikäli tonttien valmistumisen aikataulua tiukennettaisiin, lisäisi se tarpeettomasti asuntojen kysyntään liittyvää riskiä. Edelleen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturi-rakennus).

Kaupungilla olisi lisäksi esisopimuksen kohdasta 4.3. tarkemmin ilmenevällä tavalla oikeus perustellusta syystä myöntää edellä mainittuihin kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi

kerrallaan. Perusteltuna syynä voitaisiin pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei kuitenkaan katsottaisi sellaiseksi syyksi, jonka perusteella Skanskalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Edellä mainittua ehtoa voidaan esittelijän mielestä pitää hyväksyttävänä, koska näin koko Telakkarannan alueen tonttien toteuttamiseen saadaan tarvittavaa liikkumavaraa. Tämä on myös kaupungin edun mukaista, sillä kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli niille toteutettavien asuntojen keskimääräinen myyntihinta ylittää tietyt raja-arvot (ks. esisopimuksen kohta 4.5.1.).

Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien hinnoittelu on kaksijakoinen. Tonttien kiinteät vähimmäismyyntihinnat perustuvat käypiin mutta maltillisiin markkinahintoihin, jotka on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antamalla arviolausunnolla. Tonttien toteutuksen aikataulu on kuitenkin varsin pitkä, joten alueella tapahtuva mahdollinen tonttimaan arvon kohoaminen, suhdannevaihtelut sekä niiden asuntojen hintoihin heijastuvat vaikutukset on pyritty huomioimaan määrittelemällä tonteille tietty mahdollisesti perittävä lisäkauppahinta. Edellä mainitun perusteella tonttien kauppahintaneuvotteluissa on päädytty seuraaviin hintoihin:

Suunnitellun KTYA / s-tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 600 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7 000 euroa / as-m².

Suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien

osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Suunnitellusta AK-tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 euroa / k-m², pois lukien KTYA / s-tontilla 5132/1 (alue A) sijaitseva rakennus nro 11 (ns. Messinkivalimorakennus), jonka rakennusoikeuden hinta on 600 euroa / k-m². Kyseinen rakennus on kaavassa määrätty suojeltavaksi.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyisi edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa perittäisiin kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille rakennettavat asunnot tulee esisopimuksen ehtojen mukaan tarjota ensisijaisesti kuluttajien ostettaviksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska olisi lisäksi velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta. Tonttien lisäkauppahinnan maksamisesta on kerrottu tarkemmin esisopimuksen kohdassa 4.5.1.

Edellä mainitun perusteella esisopimuksen tarkoittamien tonttien kauppahinnaksi muodostuisi kokonaisuudessaan vähintään noin 35,74 milj. euroa (määräala suunnitellusta KTYA / s-tontista 5132/1 4,56 milj. euroa, suunniteltu AK-tontti 5131/1 17,2 milj. euroa ja suunniteltu AK-tontti 5130/1 13,98 milj. euroa). Näin ollen tonttien myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Skanskan toteutusvelvollisuudesta yleisesti sekä esisopimuksen toteutusvarmuudesta

Kaikki kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit on tarkoitus toteuttaa rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska olisi velvollinen

kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Skanska olisi lisäksi velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Esisopimuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin. Esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki olisi oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa, mikäli Skanska kieltäytyisi esisopimuksessa kuvatun järjestelyn toteuttamisen edellyttämien kiinteistökauppojen tekemisestä tai muuten rikkoisi esisopimuksen ehtoja. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavan sopimussakon määrä olisi 10 % kulloisestakin tontin kauppahinnasta.

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä olisi, että Skanska luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Lisäksi edellä mainitut tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi vahvistettavat kiinnitykset turvaavat kaupungin asemaa.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Tonttien luovutusehtojen mukaan niille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että kaupungilla olisi harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin KTYA / s-tontilla 5132/1 sijaitsevan rakennuksen nro 14 (ns. Saharakennus) teknisestä arvosta kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen tilat toimintaansa varten. Tällöin rakennusta varten muodostettaisiin oma tarkoituksenmukainen tontti, jonka kaupunki vuokraisi erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli kaupunki ei olisi 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, voisi Skanska menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin kaupunki vuokraisi rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittuun rakennukseen on kaavailtu sijoitettavan kaupungin merellisyyttä korostavaa toimintaa, mahdollisesti esimerkiksi Helsingin merellisyyteen ja merelliseen historiaan liittyviä näyttelytiloja sekä kahvilatiloja. Ulkopuolinen kiinnostus mainittua rakennusta kohtaan tullaan jatkossa selvittämään.

Nosturi-rakennuksen siirtyminen kaupungin vapaaseen hallintaan ja esisopimuksen raukeaminen AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta

Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki neuvottelee ja pyrkii sopimaan Elmun kanssa sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Näin ollen kaupunki ei sopimusoikeudellisesti sitoudu siihen, että Nosturi-rakennus vapautetaan viimeistään Elmun nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättyessä tai tätä aikaisemmin. Asiassa esitetään kuitenkin tehtävän erillinen periaatepäätös, jonka sisältöä on selostettu tarkemmin edellä.

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että mikäli Nosturi-rakennus ei olisi 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan ja ellei osapuolten välillä toisin sovittaisi, raukeaisi esisopimus AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta. Tällöin kaupungilla olisi mainitussa tilanteessa oikeus menetellä näiden tonttien osalta parhaaksi katsomallaan tavalla, eikä osapuolilla olisi oikeutta vaatia toisiltaan korvauksia. Mainitussa tilanteessa kaupunki olisi velvollinen erikseen tehtävällä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin / -tontit (AK) esisopimuksen kohdassa 4.4. tarkemmin mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

Skanska vastaisi kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja tarvittavissa määrin sedimenttien puhdistamisesta esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella sen ostaessaan.

Esisopimuksen lähtökohtana on, että Skanska suorittaisi tarvittavat viranomaispäätösten edellyttämät pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteet talonrakentamisen yhteydessä esisopimuksen tarkoittamien alueiden osalta myös siltä osin kuin ne kuuluvat kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaisi Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.

Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja olisi velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaisi edellä mainituista myös siltä osin kuin ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, jotka kuuluvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on määritelty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa nro 5.

Skanskalla olisi kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella oikeus hakea Nosturi-rakennuksen purkulupaa. Rakennuksen purkuoikeuden Skanska saisi, kun AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten.

Kaupunki vastaisi Nosturi-rakennuksen purkukustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat sen puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalle alueelle. Mikäli purkukustannukset kohdistuvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalle alueelle, vastaisi Skanska tältä osin purkukustannuksista. Tarkemmin Nosturi-rakennuksen ym. mahdollisesti purettavien rakennusten purkuasiaa on selostettu esisopimuksen kohdassa 5.4.

Esisopimuksen voimassaolosta

Esisopimus olisi voimassa siihen asti, kunnes siinä tarkemmin kuvattuja järjestelyjä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu,

kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei esisopimuksessa mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla olisi seuraamuksitta oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaikaa, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään. Tarkemmin esisopimuksen voimassaolosta ja siirtokelpoisuudesta on mainittu sopimuksen kohdassa 6.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Kiinteistökaupan esisopimus
2	Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
3	Maankäyttösopimus, Helsingin kaupunki ja Skanska Talonrakennus Oy
4	Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
5	Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
6	Havainnekartta alueen nykytilanteesta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Liite 1
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Liite 1 Liite 3
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	Liite 1
Kiinteistövirasto, tilakeskus	Liite 1 Liite 3
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 1
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta C Kaupunginhallitus	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta D	Muutoksenhakukielto, valmistelu
ELMU ry	Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.01.2014 § 20

4
Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varauksen jatkaminen Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817)

HEL 2014-000201 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, mm. Välimerenkatu 6 ja 14

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 varausta Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuu muun ohella suunniteltu kortteli nro 20817, joka on varattu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle 31.12.2013 saakka.

Varauspäätöksen ehtojen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Korttelin asemakaavaa ollaan muuttamassa niin, että varauspäätöksen edellyttämien hankkeiden toteuttaminen olisi mahdollista (asemakaavan muutosehdotus nro 12204).

Varauksensaaja on noudattanut kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 (782 §) ehtoja. Kortteliin toteutettavien hankkeiden rakennuslupasuunnittelu on jo melko pitkällä ja alustavana tavoitteena on, että rakennuslupaa haetaan maalis-huhtikuussa 2014. Tällä aikataululla Hitas- ja Ara-hankkeiden rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2014 ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien hankkeiden rakentaminen vuosien 2014 ja 2015 vaihteessa. Hankkeiden kehitys- ja suunnittelutyön jatkamiseksi sekä niiden toteuttamiseksi kiinteistölautakunnan tulisi jatkaa korttelin nro 20817 varausta 31.12.2014 saakka.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) päätöksestä ilmenevin ehdoin varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan 20 500 k-m², josta 15 700 k-m² on osoitettu asuntorakentamista varten.

Varauspäätös on liitteenä nro 1.

Varauspäätöksen muutos

Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

Edelleen kaupunginhallitus päätti vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman seuraavasti:

- Korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

- Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

- Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen osalta noudatetaan kuitenkin Hitas II -ehtoja.

- Ko. varauspäätös on liitteenä nro 2.

Hakemus

Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. c/o Haahtela pyytää, että kiinteistölautakunta jatkaisi Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 varausta 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Hakemus on liitteenä nro 3.

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2-4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Rakennusten tulee olla 7 -8 -kerroksisia. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m². Välimerenkatuun rajoittuvien tonttien rakennusten ensimmäisten kadun varteen sijoittuvien kerrosten tilat tulee kaavamääräysten mukaan varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelun tiloiksi koko julkisivun pituudelta.

Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap/350 k-m² mukaan. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaarenkallioon rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen sekä osittain korttelin alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 4.

Korttelin nro 20817 asemakaavaa ollaan muuttamassa (asemakaavan muutos nro 12204, joka voimaan tullessaan kumoaa asemakaavan muutoksen nro 11770 osan). Korttelin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan yhteensä noin 23 000 k-m², josta vähintään 1 500 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tonttien tiedot

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2 - 4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Kaikki tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m².

Tontin 20817/1 osoite on Välimerenkatu 14 ja pinta-ala 1 016 m². Tontin 20817/2 osoite on Livornonkatu 2 ja pinta-ala 2 126 m². Tontin 20817/3 osoite on Jätkäsaarenkuja 12 ja pinta-ala 1 927 m². Tontin 20817/4 osoite on Livornonkatu 4 ja pinta-ala 1 692 m².

Kortteliin suunniteltujen hankkeiden tilanne

Hankkeiden toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos nro 12204 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2013. Tavoitteena on, että kaavamuutos on lainvoimainen kesällä 2014.

Kaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä varauksensaajan kanssa, jotta suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen onnistuisi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Hankkeiden rakennuslupasuunnittelu on jo melko pitkällä ja alustavana tavoitteena on, että Hitas-työryhmän käsittelyn jälkeen rakennuslupaa haetaan kahdessa vaiheessa koko korttelin osalta maalis-huhtikuussa 2014. Tällä aikataululla Hitas- ja Ara-hankkeiden rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2014 ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien hankkeiden rakentaminen vuosien 2014 ja 2015 vaihteessa.

Lähtökohtana on, että kortteliin rakennettavia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan yhteensä 9 eri yhtiötä, ja osa yhtiöistä on jo perustettu. Edelleen korttelista on tarkoitus muodostaa tarkoituksenmukaiset rekisteritontit eri hallinta- ja rahoitusmuotoja varten.

Varauksen jatkamisen perustelut

Esittelijän mielestä korttelin nro 20817 varauksen jatkaminen on perusteltua ottaen ensinnäkin huomioon, että varauksensaaja on noudattanut varauspäätöksen ehtoja. Varauksensaaja on lisäksi yhteistyössä kaupungin kanssa vienyt eteenpäin korttelia koskevaa asemakaavan muutosehdotusta. Tonttien luovuttaminen edellyttää kaavan voimaan tuloa, joten varauksen jatkaminen on perusteltua tästäkin näkökulmasta.

Edelleen kortteliin suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää vielä huolellista suunnittelua ja yhteensovittamista, koska rakennettavien asuntojen lisäksi kortteliin on tarkoitus sijoittaa mm. erilaisia kulttuuritoimintoja palvelevia tiloja, kuten Jätkäsaarta palveleva teatteritoimintaan soveltuva tila (Victoria-Sali), sekä kahvila- ja ravintolatiloja ja ruotsinkielinen päiväkoti. Tällä hetkellä näyttää siltä, että Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitoksen ja -väestönsuojatilojen toteuttamisen edellyttämät kallion louhintatyöt ajoittuvat siten, että korttelin nro 20817 rakentamisen aloittaminen on mahdollista edellä mainitussa aikataulussa.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että korttelin nro 20817 varausta voitaisiin jatkaa 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438

kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1	Kaupunginhallituksen varauspäätös 21.6.2010
2	Kaupunginhallituksen varauspäätös 25.6.2012
3	Hakemus
4	Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Länsisatamaprojekti	
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	

5
Erillispientalotontin (AO) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 18:lle (Mellunkylä, Tankomäenrinne, tontti 47373/1)

HEL 2014-000415 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 P4, Tankomäenrinne

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee vuokrata Asunto Oy Helsingin Tankomäenrinne 18:lle (Y-tunnus 2594026-9) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47373 tontin 1 (pinta-ala 634 m², osoite Tankomäenrinne) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.3.2014 - 28.2.2044 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin.

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 216 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuokralainen on velvollinen liittämään vuokraamansa tontin kunnallistekniikkaan. Asuntotontin vuosivuokraan myönnetään 20 %:n alennus, kunnes alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja tontti on mahdollista liittää siihen, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä alennettu vuokra on 31.12.2014 saakka 3 285 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.3.2014 - 31.12.2014 tulee 2 734 euroa alennus huomioiden.

Samalla lautakunta päättänee, ettei vuokrasopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

(A1147-854)

Tiivistelmä

Tilakeskus ilmoitti 8.11.2013 tarjouskilpailulla myytäväksi erillispientalon Mellunkylässä Tankomäenrinteestä. Rakennuksen myynti edellyttää tontin vuokraamista.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen myyntiesitys on tilakeskuksen asiana aiemmin tällä esityslistalla.

Esittelijä

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tankovainion asemakaavan muutos nro 12008 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2012 ja se on saanut lainvoiman 29.6.2012. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erillispientalotontti (AO) 47373/1.

Tontin pinta-ala on 634 m² ja rakennusoikeus 180 k-m². Tontille on merkitty rakennusala (ta), jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuojan sekä sauna-, työ- tms. tiloja sisältävän enintään 30 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonttijako nro 12201 on hyväksytty 24.9.2012. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.1.2014.

Tontilla ei ole kunnallistekniikkaa. Alustavan arvion mukaan alueelle on tulossa kunnallistekniikka vuonna 2018.

Tontilla sijaitseva rakennus

Tontilla sijaitsee vuonna 1944 valmistunut puurakenteinen asuinrakennus, jossa on kaksi maanpäällistä kerrosta sekä pieni varastotila rakennuksen betoniperustassa. Rakennusta ei ole suojeltu.

Tilakeskuksen myyntiesitteen mukaan rakennus myydään purkukuntoisena. Ostaja voi itse valita, purkaako hän rakennuksen vai kunnostaako hän sen.

Suunnitelmat

Ostajaksi esitettävä taho on ilmoittanut, että se aikoo korjata rakennuksen vanhaan malliin. Tarkoituksena on säilyttää vanha ulkonäkö mutta muokata huonepohjia vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Vuokra-aika

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

Tontin maanvuokra

Esittelijän mielestä tontin vuokra voitaisiin määritellä 30 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 570 euroa/k-m² (ind. 1901). Vuokra vastaa sitä vuokraa, mitä vastaavilla alueilla on käytetty pientalojen vuokrauksissa viime vuosina.

Maanvuokraan esitetään myönnettäväksi 20 %:n alennus siihen saakka, kunnes alueen kunnallistekniikka on valmis ja tontti on mahdollista liittää siihen. Alennus esitetään myönnettäväksi määräaikaisena enintään 31.12.2018 saakka.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1901)	Perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi-vuokra e (ind. 1901)	Alkuvuosi-vuokra 80 %
180	30	570	216	4 106	3 285

(180 x 30 x 4 %) x 19,01

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liite 1 Muut sopimusehdot
2 Ote asemakaavasta nro 12008
3 Tonttijako nro 12201
4 Sijaintikartta Tankomäenrinne

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kv/to	Liite 1
Kv/hallinto-osasto	Liite 1
Kv/kmo	Liite 1
Taske	Liite 1
HKR	Liite 1
Stara	Liite 1

6
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Konalan Hilapellontie 2:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12216

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Kiinteistökartta F6 P3, Hilapellontie 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12216 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 32067/1 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 32067/2 ja puistoalueen. Tontti 32067/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Heka-Malminkartano Oy:lle ajaksi 1.3.1984 - 31.12.2045.

Asemakaavan muutoksessa tontti 32067/1 jaetaan kahdeksi asuinkerrostalotontiksi 32067/3 ja 4. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen myymäläsiipi puretaan ja tilalle on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 300 k-m².

Kaupungin omistamasta tontista 32067/2 sekä puistoalueen osasta muodostetaan kaksi uuttaa asuinkerrostalojen tonttia (AK). Nykyisille asuinrakennuksille muodostetaan tontti 5 ja uusien asuinkerrostalojen rakennusoikeus 1 350 k-m² on osoitettu tontille 6.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin 32067/1 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Tontin 32067/2 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.11.2013 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12216.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 32067. Korttelin kerrosala kasvaa 2 387 k-m²:llä. Pihojen ja pysäköinnin järjestelyjä muutetaan uudisrakentamisen johdosta.

Vajaakäyttöisen liiketilasiiven purkamisen myötä voidaan Hilapellontien varteen rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Apu- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen, osittain maanalaiseen kerrokseen.

Hilapellon puistoalueen reunaan on mahdollista rakentaa uusi, neljä asuinkerrosta käsittävä asuinkerrostalo. Viidenteen kerrokseen saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Uusien pihajärjestelyjen myötä nykyiset huonokuntoiset pihavarastorakennukset korvataan uusilla. Korttelialue laajenee lounaisrajalla vähäisesti puistoalueelle.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 5.11.2013
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 151

10.12.2013 Ehdotuksen mukaan

05.11.2013 Ehdotuksen mukaan

6.9.2013 Lausunto annettu

11.1.2013 Lausunto annettu

7
Alueen vuokraaminen Kyläsaaresta RL Concerts Oy:lle Weekend Festival -tapahtumaa varten

HEL 2013-000590 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta H4 S3/4, Kyläsaarenkatu 12

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee vuokrata RL Concerts Oy:lle (Y-tunnus 24170370) 10. kaupunginosasta (Sörnäinen) Koskelan kylän tilasta RN:o 1 liitekartan mukaisen noin 8,2 hehtaarin suuruisen alueen rock-konserttien järjestämistä varten ajaksi 4. - 22.8.2014 seuraavin ehdoin:

1

Alueen käytöstä peritään 27 000 euron kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava 30.4.2014 mennessä. Vuokraus oikeuttaa kahden konserttipäivän järjestämiseen vuokra-aikana.

2

Mikäli alueella järjestetään enemmän kuin kaksi konserttipäivää, tulee vuokralaisen maksaa alueen käytöstä lisävuokrana 10 000 euroa/konserttipäivä. Lisävuokra on maksettava 6.6.2014 mennessä.

Jos kahden konserttipäivän yhteinen kävijämäärä merkittävästi nousee arvioidusta 30 000, konsertinjärjestäjä on velvollinen maksamaan 900 euron lisämaksun jokaista 1 000 myytyä lippua kohden. Lisämaksun arvioimiseksi konsertinjärjestäjä toimittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle yhteenvedon myydyistä lipuista 29.8.2014 mennessä.

3

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.4.2014 mennessä, ja vuokralaisen on allekirjoitustilaisuuteen mennessä maksettava 10 000 euron pantti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallinnan kassaan (Kallion virastotalo, Toinen linja 4) tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti tai omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ym. vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

4

Tilaisuuden järjestelyt on suunniteltava yhteistyössä poliisilaitoksen, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston, Helsingin Sataman ja kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

5

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kaikki tarvittavat muut luvat tilaisuuden järjestämiseksi. Mm. sähkö-, vesi-, jätehuolto-, liikenne- ym. vastaavista järjestelyistä on sovittava ao. tahojen kanssa erikseen.

6

Vuokralainen vastaa alueen kunnostamisesta konserttitilaisuuteen soveltuvaksi. Vuokralainen saa poistaa ja lisätä alueen aitoja pelastusviranomaisen ja tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla.

7

Vuokra-alueen rajat osoittaa tarvittaessa kiinteistöviraston tonttiosasto.

8

Leiriytyminen konserttialueella on kielletty.

9

Vuokralainen huolehtii konserttialueen sekä lähialueen siistimisestä välittömästi tilaisuuden päätyttyä tai maksaa kaupungille alueen siistimisestä aiheutuvat kulut.

10

Vuokraoikeutta ei voi siirtää.

11

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09 - 310 2611*) sekä hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

12

Tehdyt aitamuutokset on palautettava ennalleen kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla ja vuokra-alue tyhjennettävä ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

13

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

14

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka ja lisäksi viivästymisestä mahdollisesti aiheutunut vahingonkorvaus peritään vuokralaiselta.

15

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

16

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

(S0110-165)

Esittelijä

Hakemus

RL Concerts Oy pyytää vuokralle Kyläsaaresta noin 8,2 hehtaarin suuruista pääosin aidattua aluetta ajaksi 4. - 22.8.2014. Alueella on tarkoitus järjestää kaksi vuorokautta kestävä Weekend Festival -tapahtuma arviolta noin 30 000 henkilölle.

Tapahtumien toteutus vaatii yhteistyötä monien eri toimijoiden kanssa, ja sen vuoksi tulisi vuokranantajan antaa vuokralaiselle kaikki oikeudet tilaisuuteen liittyvien sopimusten tekemiseen kolmansien osapuolten kanssa. Alueelle tulee onnistuneiden ja laadukkaiden tilaisuuksien aikaansaamiseksi rakentaa useita ruokamyynti-, anniskelu-, fanituote- ja muita myyntipisteitä.

Kohde

Hakemuksen kohteena oleva alue on tulevaa Kalasataman toimitila-/asuntoaluetta. Satama käytti aluetta maahan tuotujen autojen varastona. Alueen siirryttyä kiinteistöviraston hallintaan vuonna 2009 se on ollut pääosin tyhjänä.

Haettu alue on tällä hetkellä ainoa isompi aidattu alue Helsingissä ja soveltuu hyvin tapahtuma-alueeksi myös sijaintinsa ja tasaisuutensa puolesta eikä sille ole muuta käyttöä, joten estettä alueen vuokraamiselle ei ole.

Vastaavanlaisia konsertteja on järjestetty alueella kesästä 2010 lähtien. Lähimmät asuintalot ovat Hermannin rantatien varrella noin 300 metrin päässä olevat uudet asuintalot, joten meluhaitta ei kohdistu aivan lähinaapurustoon. Lähimmälle metroasemalle on matkaa noin 600 metriä, joten alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Vuokra

Kiinteistölautakunta on perinyt kyseisellä alueella järjestetyistä konserteista vuodesta 2011 lähtien samaa taksaa eli 0,90 euroa/myyty lippu eikä esittelijän mielestä sitä ole tarvetta muuttaa.

Weekend Festivalin järjestäjien mukaan lippuja tullaan myymään arviolta noin 30 000 kappaletta, joten alueen käytöstä tulisi periä 27 000 euron kertakaikkinen vuokra.

Jos kävijämäärä ratkaisevasti nousee arvioidusta, pitäisi konsertinjärjestäjä velvoittaa maksamaan 900 euron lisämaksu jokaista 1 000 myytyä lippua kohden 29.8.2014 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi

Liitteet

1 Weekend Festifal 2014_kartta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kaupungin sisäiset	Liite 1

Päätöshistoria

Osastopäällikkö 02.09.2013 § 173

30.01.2013 Ehdotuksen mukaan

5
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomainen)	pvm
xx (=viranomainen)	pvm
...	...
…	…

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

6
Viraston tiedotuksia

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

7
Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee, 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