



03.04.2014

Kokousaika 3.4.2014 klo 16:00 - 17:06

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

Läsnä

Jäsenet

Pakarinen, Pia
Hamid, Jasmin

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
178 - 193 §, klo 16:04 - 17:06

Das Bhowmik, Elina
Hytti, Antti
Rantanen, Tuomas
Sademies, Olli
Parkkonen, Jouni
Pulkkinen, Joonas
Vierunen, Maarit

varajäsen
varajäsen
varajäsen
178 - 193 §, klo 16:07 - 17:06

Muut

Kousa, Tuuli

kaupunginhallituksen edustaja
184 - 193 §, klo 16:17 - 17:06

Penttilä, Hannu
Vainio, Pirkko
Aarnio, Minna
Hiltunen, Arto
Patrikainen, Esko
Kuusi, Virve
Meha, Mika
Montell, Kristina
Sario, Marja

apulaiskaupunginjohtaja
vs. virastopäällikkö
kiinteistöjen kehittämisspäällikkö
tilakeskuksen päällikkö
vs. osastopäällikkö
vs. viestintäpäällikkö
IT-asiantuntija
lakimies
taloussuunnittelija
asiantuntija
178 §, klo 16:03 - 16:09

Puheenjohtaja

Pakarinen

Pöytäkirjanpitäjä

Montell

Esittely



03.04.2014

Virastopäällikkö	Vainio § 177 - 179 ja 192 - 193
Hallinto-osasto	Vainio § 191
Tilakeskus	Hiltunen § 180 - 181
Tonttiosasto	Patrikainen § 182 - 190



03.04.2014

§	Asia	
177	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
178	Vp/2	Asiantuntijan kuuleminen (Vp/3)
179	Vp/3	Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste sekä toiminnan osavuosikatsaus 2014
180	Tila/1	Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
181	Tila/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Seurasaaren vesijohtoverkon ylläpitovastuusta
182	To/1	Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17071/1)
183	To/2	Maa- ja biokaasun tankkausasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen
184	To/3	Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20815 toimitilarakennusten (KTY) tontin 2 ja asuinkerrostalotontin (AK) 3 toteutussuunnitelman hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20815/2 ja 3)
185	To/4	Katsaus kaupungin maanmyyntitilanteeseen ja -näkyymiin sekä esitys kaupunginhallitukselle toimenpiteiksi maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi
186	To/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemäntoista muun valtuutetun valtuustoaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien uudelleenmäärittämistä
187	To/6	Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)
188	To/7	Määräalan uudelleen vuokraaminen Burger-In Oy:lle (Mellunkylä, määräala tontista 47166/3)
189	To/8	Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/3)
190	To/9	Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Katajanokka, tontti



03.04.2014

8006/1)

- | | | |
|-----|------|---|
| 191 | Ha/1 | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen |
| 192 | Vp/4 | Viraston tiedotuksia |
| 193 | Vp/5 | Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano |



03.04.2014

Vp/1

§ 177

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Das Bhowmikin (varalla Tuomas Rantanen) ja Pulkisen (varalla Parkkonen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Tossavaisen (varalla Das Bhowmik) ja Pihlajan (varalla Mari Rantanen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio



03.04.2014

Vp/2

§ 178

Asiantuntijan kuuleminen (Vp/3)

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/3 osalta taloussuunnittelija Marja Sariota.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio



§ 179

Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste sekä toiminnan osavuosikatsaus 2014

HEL 2014-003259 T 02 02 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2014 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote
Taske

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2014 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

5 21 Kiinteistölautakunta ja -virasto

Käyttötalous

Kiinteistöviraston ensimmäisen ennusteen mukaan tulot ylittävät tulosbudjetin 9,8 milj. eurolla, ja menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti.



Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus

Käyttötalous Kiinteistölautakunta ja -virasto 5 21	Tilinpäätös 2013 1000 euroa	Talousarvio 2014 1000 euroa	Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	664 638	648 469	668 749	678 572	+9 823	+1,5%
Menot yhteensä	-257 162	-268 836	-274 390	-274 390	+0	+0,0%
Toimintakate	407 476	379 633	394 359	404 182	+9 823	+2,5%
Poistot	-159 364	-170 690	-170 700	-170 710	+10	+0,0%
Tilikauden tulos	248 111	208 943	223 658	233 471	+9 813	+4,4%
Tuottotavoite	-246 000	-248 000	-248 000	-248 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	2 111	-39 057	-24 342	-14 529	9 813	+40,3%

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Talousarviokohdan käyttötalouden tuloennuste ylittää tulosbudjetin 9,8 milj. eurolla. Tuloista ulkoisten maanvuokratulojen osuus on 166 milj. euroa.

Talousarviokohdan käyttötalouden menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Tilinpäätös 2013 1000 euroa	Talousarvio 2014 1000 euroa	Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
Tulot yhteensä	223 477	224 469	224 469	234 292	+9 823	+4,4%
Menot yhteensä	-21 218	-21 732	-21 732	-21 732	+0	+0,0%
Toimintakate	202 259	202 737	202 737	212 560	+9 823	+4,8%
Poistot	- 647	- 690	- 700	- 710	+10	+1,4%
Tilikauden tulos	201 612	202 047	202 037	211 850	+9 813	+4,9%
Tuottotavoite	-150 000	-152 000	-152 000	-152 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	51 612	50 047	50 037	59 850	+9 813	+19,6%

52103 Tilakeskus

Tilakeskuksen käyttötalouden tulojen ja menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti. Sitova toimintakate toteutuu.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous



Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Tilinpäätös Talousarvio		Tulosbudjetti 2014 1000 euroa	Ennuste 2014 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	
	2013 1000 euroa	2014 1000 euroa				
Tulot yhteensä	441 161	424 000	444 280	444 280	+0	+0,0%
Menot yhteensä	-235 049	-245 974	-251 244	-251 244	+0	+0,0%
Toimintakate	206 112	178 026	193 036	193 036	+0	+0,0%
Poistot	-158 717	-170 000	-170 000	-170 000	+0	+0,0%
Tilikauden tulos	47 395	8 026	23 036	23 036	+0	+0,0%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
Tilikauden ylijäämä	-48 605	-87 974	-72 964	-72 964	+0	+0,0%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menojen ennustetaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot

Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 100 milj. euroa. Tavoitteen saavuttamiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Ennuste tälle vuodelle on 100 milj. euroa.

Investoinnit, menot

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin käytettävä määrärahaennuste on 23,5 milj. euroa.

Alueiden käyttöönoton edellyttämiin selvityksiin ja toimenpiteisiin sekä tonttien rakennuskelpoisiksi saattamiseen arvioidaan käytettävän 14,3 milj. euroa. Täydennysrakentamiskorvauksiin arvioidaan käytettävän 2,5 milj. euroa.

Rakennusinvestointeihin on käytettävissä yhteensä 192,7 milj. euroa. Määrärahaa ennustetaan käytettävän 179,9 milj. euroa eli 93,4 % käytettävissä olevasta määrärahasta. Uudisrakentamismäärärahaa on käytettävissä 63,4 milj. euroa; määrärahan käyttö toteutuu ennusteen mukaan 82 %:sti. Korjaushankkeisiin on käytettävissä 119,9 milj. euroa, määrärahan käyttö toteutuu 99,1 %:sti. Keskustakortteleiden kehittämismäärärahaa on 9,4 milj. euroa; määrärahaa ennustetaan käytettävän 100 %.

Irtaimen käyttöomaisuuden määräraha ennustetaan käyttävän kokonaan.

Taulukko 4. Investoinnit



	TP-2013	TA-14	YI.OIK	ENN-2014	ero ENN14- TA 14
INVESTOINTITULOT	99 123	125 100	0	116 100	-9 000
INVESTOINTIMENOT	236 347	193 522	37 190	225 118	+5 594
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	45 347	10 500	9 191	23 491	-3 800
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV. KORV., TÄYDENNYSRAK.	12 290	3 500	8 613	16 807	-4 694
TALONRAKENNUS	173 559	174 242	18 450	179 904	+12 788
ARVOPAPERIT	4 140	4 700	0	3 400	+1 300
LÄHIÖRAHASTO	336	0	676	676	+0

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

Tavoitteiden toteutuminen

Ennusteen mukaan viraston sitovat tavoitteet toteutuvat.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

	TP-13	TA-14	ENN-14	ero enn/ta
Hyvinvointi ja palvelut				
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.	4,18	7	2,6	-4,4
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	3,9	5	5	0
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	15,4	18	18	0
Kaupunkirakenne ja asuminen				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	191 700	250 000	250 000	0
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	161,5	166	166	0

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

Osastojen toiminta - yhteenveto

Kiinteistöjen kehittämisyksikkö koordinoi kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä. As. Oy Hermanninkulman Auroranlinnaan sulauttamisen valmistelu on käynnissä. Tilakeskuksen ja Heka Oy:n yhteistyön kehittämistä jatketaan. KKOY Helsingin Korkotukiasuntojen hallinnoimia asuntoja koskevan palvelusopimuksen laatiminen Heka Oy:n kanssa on valmisteilla. Kiinteistöjen



kehittämisyksikkö osallistuu Töölönlahden, Jätkäsaaren, Herttoniemen, Kalasataman sekä Hakaniemen kehittämishankkeisiin.

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä on sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite 166 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Toisena sitovana tavoitteena on luovutettu asuntorakennusoikeus 250 000 kem². Asuntorakentamisen tasaantuminen Jätkäsaarella ja Kalasatamassa sekä Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen siirtyminen valitusten johdosta vaikeuttavat sitovan tavoitteen toteutumista. Asuntotontteja on luovutettu maaliskuuhun mennessä 34 000 kem² vastaava määrä. Koko vuoden ennuste tässä vaiheessa on 250 000 kem². Maaliskuun puolivälissä päättyi asuntotonttien yleinen varauskierros, jossa haettavana on noin 90 000 kem² asuntotontteja eri puolilta kaupunkia. Lisäksi on käynnissä uudentyyppinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuntotonttien luovuttamiseksi. Vastaava menettely on myös Jätkäsaarella, jossa etsitään toteuttajaa 14 400 kem²:n asuntorakennusoikeudelle.

Toimitilojen suuresta vajaakäyttöasteesta johtuen uusia rakentamishankkeita on käynnistymässä niukasti. Pasilan tornialueen kilpailua valmistellaan yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Yhtiöitettävien Helsingin Sataman ja Helsingin Energian kanssa on valmistelutyö käynnissä uusien maanvuokrasopimusten aikaansaamiseksi. Östersundomissa on jatkettu aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Kaupungin strategiaohjelman mukaisen maanmyyntitavoitteen toteuttamiseksi on laadittu maanmyynnin viisivuotisohjelma ja toimenpiteet tavoitteen toteuttamiseksi.

Geoteknisen osaston käyttömenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti. Uusia geoteknisiä projekteja on aloitettu maaliskuun loppuun mennessä 39 kpl. Vastaava luku edellisenä vuonna oli 35 kpl. Tavoitteena on aloittaa 150 kpl uusia geoteknisiä projekteja vuoden aikana. Osaston uusittu maksullinen Soili-palvelu avattiin maaliskuun alussa.

Kaupunkimittausosaston palvelujen kysyntä on vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ollut samalla tasolla kuin edellisenä vuotena vastaavana ajankohtana. Kevään ilmakeuhusten kilpailutus on käynnissä. Tavoitteena on toteuttaa laaja koko kaupungin ja saariston kattava kuvaus. Helmikuussa julkaistiin Internetiin uudistettu paikkatietopalvelu Helsingin karttapalvelu. Ennusteen mukaan sitova tavoite, viiden keskeisen palvelun keskiarvo, saavutetaan.



Asunto-osaston investoinnit kohdistuvat pääasiassa sähköisen asioinnin parantamiseen. Toimintavuonna uudistetaan Hitas-järjestelmä teknisesti, parannetaan asunnonvälityksen sähköisen järjestelmän toiminnallisuutta ja laajennetaan palvelussuhdeasuntojen sähköistä välitystä. Asunto-osaston sitova tavoite on "Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv". Toteutumisennuste on alle 3 päivää, kun sitova tavoite on enintään 7 päivää.

Tilakeskuksen ennusteen mukaan tulosbudjetin sitova toimintakatetavoite 193,0 milj. euroa saavutetaan. Sitovan tavoitteen toteutuminen (tyhjiä tilojen osuus tilakannasta enintään 5 %) tullaan saavuttamaan. Talonrakennusinvestointeihin osoitettua määrärahaa käytetään ennusteen mukaan 179,9 milj. euroa.

Investointiennuste perustuu tehtyihin tilauksiin ja arvioituun laskutukseen sekä aikaisempien vuosien toteutuksen analysointiin. Hankkeita on käynnissä 31.3.2014 noin 550 kappaletta.

Vuonna 2013 korjausrakentamisessa panostetaan edelleen laajasti hallintokuntien teknisiin peruskorjauksiin ja -parannuksiin sekä etenkin sisäilmaongelmien ratkaisuun.

Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu kulutuksen aleneminen 2 %:lla vuosittain lähtötasona vuosi 2010. Energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi on jatkettu kiinteistön huollon energiatehokasta toimintamallia yhteistyössä Palmian kanssa. Erityisesti huomiota kiinnitetään rakennusautomaatiojärjestelmien päivittämiseen sekä kiinteistöjen talotekniikan etäseurannan ja ohjauksen kehittämiseen.

Heinäkuun alussa voimaan tulevan tiedonantovelvollisuuslain edellyttämän käytännön toteutuksen suunnittelu on käynnissä.

Kaupungille ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan tavoitteena korjausinvestointien tarpeen pienentäminen. Talousarvion tavoitteeksi on asetettu 25 milj. euron myyntitulot. Tiedossa olevien myyntien sekä tällä hetkellä tarjouskilpailussa ja neuvotteluissa olevien myyntikohteiden perusteella ennustetaan pääomatuloja kertyvän vuoden aikana noin 15 milj. euroa.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Lisätiedot

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



03.04.2014

Vp/3

Liitteet

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

Otteet

Ote
Taske



§ 180

Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta L6 P1, Fallpakankuja 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- hyväksyä LPK Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotuksen siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta 10.3.2014 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaisesti on arvonlisäverottomana 4 335 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto tai -lautakunta antaa puoltavan lausunnon korotuksesta.
- oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan rakentamisen ja urakoitsijan valinnan valmisteluja odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Lasten päiväkoti Fallpakka tullaan rakentamaan Vuosaaren kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin.

Päiväkoti Fallpakka tulee osaksi Mellunkylän päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Uusi päiväkoti tarvitaan turvaamaan päivähoitopalvelut lähipalveluina Mellunmäen ja Keski-Vuosaaren lapsimäärälle, joka on ennusteen mukaan kasvava.

Kohde sijaitsee suojellulla pohjavesialueella. Pohjaveden todellista korkeusasemaa on havainnoitu koko toteutussuunnittelun ajan ja GEO-suunnittelussa tarkentui pohjaveden todellinen korkeusasema, joka oli ylempänä kuin hankesuunnitelmassa oli oletettu.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Kiinteistölautakunta hyväksyi 15.12.2011 (647 §) LPK Fallpakan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäveroineen 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 4 170 000 euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uuden nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 10.3.2014 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana lasketut kustannukset arvioidaan 4 335 000 euroksi eli 3577 euroa/brm² joulukuun 2013 hintatasossa.

Kohde sijaitsee suojellulla pohjavesialueella. Tämän vuoksi rinnetontin piha-alueelle piti suunnitella hulevesien imeytys- ja viivytykenttä, jota ei hankesuunnitteluvaiheessa oltu huomioitu. Hankesuunnitelman jälkeen tarkentui GEO-suunnittelussa pohjaveden todellinen korkeusasema, joka oli ylempänä kuin hankesuunnitelmassa oli oletettu. Se aiheutti lisäkustannuksia hankkeen perustusrakenteisiin ja pintaveden hallintajärjestelmiin.

Hankesuunnitteluvaiheessa (kausi 3/2011) rakennuskustannusindeksi oli 130,6 ja tarjouskustannusindeksi oli 152,4. Päivitetyt hankesuunnitelman aikana rakennuskustannusindeksi oli 136,4 ja tarjouskustannusindeksi 150,8. Rakennuskustannusindeksi on siis noussut 5,8 % ja tarjouskustannusindeksi laskenut 1,6 %.

Vuokravaikutus

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



Arvioitu vuokra on ollut 22,42 euroa/htm² kuukaudessa.
Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta
enimmäishinnan korotuksen kustannusten perusteella on:

- tontinvuokra 0,54 euroa/htm²/kk
- pääomavuokra 19,22 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk
- Yhteensä 23,26 euroa/htm²/kk.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentamisen on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2014, ja työn on
tarkoitus valmistua elokuussa 2015.

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa
vuosina 2014 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 07.11.2013 § 88

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kv 8084937, Kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 47267, tontti 4, karttalehti L6P1, Fallpakankuja
9, 00970 Helsinki



Päätös

Suunnitelmien kuvaus

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy:n laatimat Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen 31.5.2013 päivätyt, seuraavasti numeroidut luonnospiirustukset: 2001, 2002, 3001, 3002, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 5001 ja 5002.

Lasten päiväkoti Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa.

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen ja se suunnitellaan kokopäivä- ja esiopetustoimintaan 1-6-vuotiaille lapsille. Varsinaiset päiväkotitilat sijaitsevat pääosin toisessa kerroksessa pihan leikkialueen tasossa. Keittiö on suunniteltu kuumennuskeittiöksi. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Tontti sijaitsee I-luokan suojellulla pohjavesialueella. Pohjoisosan puusto on kaavassa suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Rakennuksen sijoittelussa tontilla on huomioitu koko rakennusoikeuden käyttämisen mahdollistavan laajennuksen sijoittaminen tontille.

Rakennus perustetaan teräsbetonisille lyöntipaaluille ja osin teräsbetonianturoille maanvaraan. Rakennuksen alemman kerroksen runkona ovat kantavat seinät, jotka tehdään teräsbetonista paikalla valaen tai teräsbetonielementeistä. Ylempi kerros on puurunkoinen. Rakennuksen julkisivut ovat maalattua hienosahattua puuta ja vesikate maalattua konesaumattua ja sinkittyä peltiä.

Hankkeen rakennuttajana toimii HKR-Rakennuttaja. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy. Suunnitelmat on laadittu yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa.

Asemakaava ja tontti

Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin. Luonnossuunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset.

Laatutaso

Hanke toteutetaan tämän päivän päiväkotirakennusten laatutasoa noudattaen siten, että rakentamisessa otetaan huomioon Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeet sekä tehdyt tutkimukset ja selvitykset.



Rakennus-, sähkö- ja lvi-teknisissä suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, äänenvaimennukseen ja turvallisuuteen.

Suunnittelussa on noudatettu kestävän kehityksen periaatetta tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan sekä käyttökustannuksiltaan edulliset ratkaisut, rakenteet ja materiaalit.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman 25.7.2013 päivätyn luonnossuunnitelmavaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta (3 441 euroa/brm²), luonnosvaiheen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman hintatasossa (maaliskuu 2011).

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia.

Aikataulu ja rahoitus

Hanke on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2013 - 2017 vuosina 2013 – 2014 toteutettavana hankkeena. Rakentaminen alkaa huhtikuussa 2014 ja valmistuu toukokuussa 2015. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Lausunnot

Varhaiskasvatusviraston edustaja on hyväksynyt luonnossuunnitelmat suunnittelukokouksessa 9. 9.10.2013.

Varhaiskasvatusviraston työsuojelujaos on antanut suunnitelmista lausunnon 2.4.2013. Lausunto on liitteenä 1.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on antanut suunnitelmista lausunnon 23.10.2013. Lausunto on liitteenä 2.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 15.12.2011 (§ 647) hyväksyä Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.

Lisätiedot

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



irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 647

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta L6 P1, Fallpakankuja 9

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 1.7.2011 päivätyn lasten päiväkotit Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Käsittely

15.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Esityksen perustelujen kohtaa Tiivistelmä muutetaan siten, että lasten päiväkotit Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Sosiaalilautakunta 16.08.2011 § 320

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotit Fallpakan 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen



sekä päätti antaa hankesuunnitelmasta kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon.

Päiväkoti Fallpakan hankesuunnitelmaan sisältyvässä tarveselvityksessä kuvataan päiväkodin rakentamistarve Mellunkylän päivähoitoalueella.

Päiväkoti Fallpakka tulee sijaitsemaan Mellunkylän peruspiirissä osoitteessa Fallpakankuja 9, 00970 Helsinki.

Tontti 47267/4, jolle päiväkotia rakennetaan, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu julkisille lähipalveluille. Tontin pinta-ala on 5275 m² ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennusalan, jonka kerrosala 1450 m². Tontin kerrosalasta vähintään 200 m² on varattava asukkaiden yhteistilaksi. Yhteistilavaatimus huomioidaan hankkeessa siten, että osa päiväkodin tiloista on suunniteltu soveltuvaksi myös ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Tontin perustamisolosuhteet ovat hankalat, mikä lisää hankkeen kustannuksia. Tontti on etelään laskeva rinnetontti, jonka korkeuserot ovat enimmillään noin yhdeksän metriä. Tontti sijaitsee suojellulla pohjavesialueella ja tontin luoteiskulmassa on suojeltua puustoa. Päiväkodin piha sijoittuu samalle tontille ja pihalle on suora käynti kaksikerroksisen rakennuksen kummastakin kerroksesta.

Hanke turvaa päivähoitopalvelut lähipalveluna Mellunkylän päivähoitoalueen asukkaille. Lisäksi päiväkotia Fallpakka vastaa myös Vuosaaren päivähoitoalueen palvelun tarpeeseen. Päivähoitoalueen lapsimäärä tulee kasvamaan lähivuosina, jolloin palvelun tarve koko alueella kasvaa. Hankkeen tarpeellisuus on arvioitu suhteessa päivähoidon palveluverkon kokonaisuuteen, joka sisältää kunnallisen ja yksityisen päivähoidon, leikkitoiminnan ja avustukset. Sosiaalivirasto on tarkastanut hankkeen tarvekartoituksen 24.8.2010 ja muuttanut alun perin kolmen lapsiryhmän päiväkodiksi suunnitellun päiväkotia Fallpakan viiden lapsiryhmän päiväkodiksi. Kun päiväkotia Fallpakka toteutuu suunnitellussa viiden lapsiryhmän laajuudessa, voidaan Vuosaaren päivähoitoalueelle suunnitellusta Kurki-Moisio päiväkotihankkeesta luopua.

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2011–2015 vuosina 2012–2013 toteutettavana hankkeena.

Päiväkoti Fallpakan laajuus on 105 tilapaikkaa, bruttoala 1212 brm² ja huoneistoala 1093 htm².



Hankkeen rakennuttajan teettämän kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta eli 3 441 euroa / brm². Kustannukset ovat hintatasossa 3/2011 RI 130,6 ja THI 152,4.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen kuukausivuokra tulee olemaan 22,42 euroa / htm², josta pääomavuokran osuus on 19,00 euroa / htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,42 euroa / htm²/kk. Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 22 476,05 euroa eli 269 712,60 euroa vuodessa. Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 214,06 euroa/kk.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 907 294 euroa/vuosi, joista henkilöstömenojen osuus on 690 704 euroa/vuosi.

Käyttökustannukset otetaan huomioon vuoden 2013 talousarvioehdotuksessa.

Kohteen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ratkaisuihin, joilla voidaan vaikuttaa vuokrakustannuksiin alentavasti.

Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin rakentaminen tukee sekä alueen lasten ja perheiden että työntekijöiden hyvinvointia. Tähän asti Fallpakan asuinalueella ei ole ollut päiväkotia ja tämän hankkeen myötä päivähoitopalvelut pystytään tarjoamaan entistä paremmin lähipalveluna alueen asukkaille, millä on myös yhteisöllisyyttä vahvistava vaikutus. Myös mahdollisuus käyttää päiväkodin tiloja asukastilana iltaisin ja viikonloppuisin vahvistaa yhteisöllisyyttä. Rakentamisella on huomattava vaikutus henkilökunnan ja alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset, terveelliset ja ajanmukaiset tilat.

Suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Esteetön kulkuyhteys on ensisijaisesti ajateltu Fallpakankujaan liittyvän etuaukion ja pääsisäänkäynnin puolelta, pohjakerroksen tasolta. Pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä on hissi. Esteetön wc-tila on sijoitettu 1. kerrokseen.

Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnalle, kiinteistöviraston tilakeskukselle, sosiaaliviraston tilayksikölle ja lasten päivähoidon vastuualueelle.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Mikko Mäkelä, suunnittelija, puhelin: 310 24378



03.04.2014

Tila/1

mikko.makela(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



§ 181

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Seurasaaren vesijohtoverkon ylläpitovastuusta

HEL 2013-013974 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Seurasaaren vesijohtoverkon ylläpitovastuusta seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.10.2013 (370 §) Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman 2013 - 2020 ja toiminta-alueen 2014. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet siirtää Seurasaaren vesijohtoverkon ylläpitovastuu HSY:lle.

Kaupunginhallituksen 16.8.2010 (902 §) tekemän päätöksen mukaisesti on liikuntalautakunnan hallinnasta kiinteistölautakunnan hallintaan 1.4.2010 alkaen siirtynyt 6 rakennusta. Tuolloin katsotaan myös vastuun vesijohto- ja viemäriverkosta siirtyneen tilakeskukselle.

Tilakeskuksen vastuulla olevissa rakennuksissa toimivat mm.:

- Seurasaarisäätiö
- Seurasaaren Ystävät ry.
- Helsingin kaupungin rakennusvirasto
- ravintolayrittäjä ja
- Museovirasto.

Tämän lisäksi saarella on museoviraston vastuulla olevia historiallisia huoltorakennuksia sekä liikuntaviraston vastuulla olevia uimarantaa tukevia rakennuksia.

Seurasaaren nykyinen vesi- ja viemäriverkosto on toteutettu vaihteittain eivätkä sen tekniset ominaisuudet ole sillä tasolla, mitä toimivalta kunnallistekniikalta voidaan edellyttää. Esimerkkinä mainittakoon pitkät ja liian lähellä maanpintaa olevat saattolämmityksellä varustetut vesijohdot. Todennäköisesti nämä erityisesti kesäaikana lämpenevät ja osittain hyvin vähällä käytöllä olevat osuudet aiheuttivat syksyllä 2013 veden laadun heikkenemisen ja vesijohtoveden väliaikaisen juomakiellon Seurasaarella.

Syynä verkoston sijoittamiseen lähelle maanpintaa on ollut mm. alueen luontoarvot sekä niistä nouseva kielteinen suhtautuminen kaivamiseen ja erityisesti louhintaan. Myös paineviemäriverkoston kunto on huono.



Tarkkaa tietoa alueen vesijohto- ja viemäriverkon historiasta ei ole, mutta se lienee rakennettu pääosin liikuntaviraston toimesta.

Vuonna 2004 voimaan tulleen asemakaavan mukaan Seurasaari on lähivirkistysalue. HKR huolehtii alueen ulkovalaistuksesta ja kulkureittien kunnossapidosta. Museoalue käsittää noin kolmasosan saaren pinta-alasta.

HSY toimittaa veden Seurasaaren rannassa olevalle vesimittarille. Jätevesi palautuu HSY:n viemäriverkkoon mantereella olevassa kaivossa. Vesiliittymän haltija on tilakeskus.

Kiinteistötoimen johtosäännössä todetaan: "Tilakeskus huolehtii hallinnossaan olevien liike- ja toimitilojen omistajahallinnosta, kaupungin tilatarpeiden tyydyttämisestä, ellei toisin ole määrätty, sekä tilojen ylläpidosta ja arvon säilymisestä hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti."

Myös eräissä muissa tilakeskuksen vastuulla olevissa kohteissa, kuten Uutelassa, Tuomarinkylän kartanossa, Tullisaareissa ja Kallahdenniemessä, vallitsee kunnallistekniikan rakentamis- ja korjausvastuun suhteen samankaltainen kestävä tilanne kuin Seurasaareissa

Tilakeskuksen henkilöstön osaaminen painottuu selkeästi rakennusten elinkaaren hallintaa eikä kunnallisteknisten verkostojen rakentamiseen tai ylläpitoon.

Edellä olevan johdosta kiinteistölautakunta toteaa, että Seurasaaren ja edellä mainittujen vastaavankaltaisten kohteiden kunnallisteknisten vesi- ja viemärijärjestelmien rakentaminen ja ylläpito tulee vastaisuudessa olla selkeästi Helsingin Seudun Ympäristöpalveluiden vastuulla.

Seurasaaren tapauksessa tavoitteena tulee olla järjestely, jossa jokainen alueella toimiva omistajataho voi - rakentamalla kohtuullisen mittaiset liittymät - liittyä suoraan HSY:n hallitsemaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet



03.04.2014

Tila/2

1 Toivomusponsi 23.10.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Toivomusponsi 23.10.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 182

Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17071/1)

HEL 2014-003600 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/676 495, Maistraatinkatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Maistraatinkatu 1:n (Y-tunnus 0352591-0) välillä 29.4.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17071 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-17-71-1, pinta-ala 3 342 m², os. Maistraatinkatu 1) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12179 seuraavat ehdot 1.5.2014 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2014, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 4 856,68 euroa/vuosi entisen 4 223,20 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 79 989,52 euroa/vuosi entisen 69 556,10 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2014 perittävä vuokra on 53 326,35 euroa.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista



lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1117-1)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunginkanslia/taso
Kv/as, ha ja to

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

Täytäntöönpanopäätös



Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemän Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättyminen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö, jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä



Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (Klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvytyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautuspäätöksen jälkeen Hitas-pykälien poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.



Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

Hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi ja moittimattomuustodistus

Asunto Oy Maistraatinkatu 1:n ylimääräinen yhtiökokous on päättänyt yksimielisesti 1.10.2013 hakea vapautumista Hitas-sääntelystä.

Helsingin käräjäoikeuden 19.3.2014 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua ylimääräisen yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Maistraatinkatu 1 on täyttänyt 30 vuotta 30.9.2013. Asunto-osaston ilmoituksen 11.3.2014 mukaan yhtiön keskihinta on 2 978 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 322 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) - Länsi-Pasila markkinahinta 3 963 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 641 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaetun ollessa 551 - 700 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 15 %. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2014 lukien tarkistettavaksi 15 %.

Tällöin tontin uusi asuintilojen vuosivuokra on 1.5.2014 alkaen 79 989,52 euroa/vuosi entisen 69 556,10 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi asuintilojen perusvuosivuokraksi saadaan 4 856,68 euroa/vuosi entisen 4 223,20 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy nyt mainitussa tapauksessa kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi lautakunnan päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja



käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Tonttiosasto ilmoittaa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asunto-osastolle, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Asiaa koskevien päätösten ja johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään Hitas-sääntelyn päättymisestä ja po. pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamisesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunginkanslia/taso
Kv/as, ha ja to

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 183

Maa- ja biokaasun tankkausasemaa koskevan maanvuokrasopimuksen jatkaminen

HEL 2014-000446 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 105/678 502, Viilarintie 7-9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Gasum Oy:lle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosasta (Vartiokylä) korttelin nro 45196 tontista nro 2 sekä suunnitellusta tontista nro 4 (nyk. suunnitellusta tontista nro 18) maakaasun tankkausaseman rakentamista ja pitämistä varten vuokratun noin 1 148 m²:n suuruisen alueen (os. Viilarintie 7-9) vuokrasopimusta ajaksi 1.5.2014 - 30.4.2019 seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra on 3 300 euroa/vuosi.

2

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

(H2145-2)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esa Andstén, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus



Gasum Oy pyytää Roihupellossa Viilarintien varressa olevan maakaasun tankkausaseman vuokrasopimuksen jatkamista entisiin ehdoin.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 12153 (25.10.2013), jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi. Vuokra-alue rajoittuu Viilarintien bussivarikkoon.

Asemakaavan mukaisen tontin 45196/18 pinta-alalta on 29 174 m² ja rakennusoikeus 14 587 k-m². Tällä hetkellä ei ole tietoa tontin asemakaavan mukaisesta toteuttamisesta.

Vuokraus

Yhtiölle on vuokrattu (Klk 26.5.2009, 308 §) noin 1 148 m²:n suuruinen alue tontista 45196/2 (suunniteltu tontti 18) ajaksi 1.5.2009 - 30.4.2014. Vuosivuokraksi määriteltiin 3 000 euroa/vuosi. Vuokra ei perustunut myyntiin.

Vuokrauksen jatkaminen ja vuokra

Tällä hetkellä ei ole tiedossa, että aluetta tarvittaisiin lähivuosina muuhun käyttöön, joten estettä vuokrauksen jatkamiselle ajaksi 1.5.2014 - 30.4.2019 ei ole.

Huolto- ja jakeluasemien vuokrien määrittelyn pohjana on käytetty rakennuksen kerrosalaa ja arvioitua/toteutunutta polttonesteen myyntiä. Tällä hetkellä kaasujoneuvoja on niin vähän, että myyntiin perustuvan vuokran käyttäminen ei liene mielekästä.

Esittelijän mielestä vuosivuokra tulisi tarkistaa indeksin nousun perusteella, jolloin uudeksi vuosivuokraksi tulee 3 300 euroa/vuosi.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esa Andstén, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 184

Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20815 toimitilarakennusten (KTY) tontin 2 ja asuinkerrostalotontin (AK) 3 toteutussuunnitelman hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20815/2 ja 3)

HEL 2014-003206 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Malagankatu 1 ja Jätkäsaarenkuja 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisia korttelin 20815 ohjeellisia kaavatontteja 2 ja 3 koskevan Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman liitteineen toteutussuunnitelmassa esitettyä rahoitus- ja hallintamuodon muutosta lukuun ottamatta ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla on oikeus esittää kaupungille tontin 20815/3 toteuttamista varten yhteistyökumppani, joka toteuttaa kokonaan tai osittain kyseiselle tontille osoitetun hankkeen valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään valitsemansa yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Esitettävällä yhteistyökumppanilla tulee olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi esitettävän yhteistyökumppanin tulee noudattaa toiminnassaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

2

Varauksensaaja on velvollinen esittämään tonteille toteutettavien hankkeiden rakennuslupasuunnitelmat kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista.



3

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään hankkeidensa toteuttamisen edellyttämien poikkeamis- ym. viranomaislupien tarpeen ennen varsinaisen rakennussuunnittelun käynnistämistä.

Kiinteistölautakunta katsoo, että kiinteistöviraston tulisi osaltaan tarjota kaikki voitava tuki, jotta hanke saadaan vietyä hyväksytyssä muodossaan valmiiksi. Samalla tulee selvittää hankkeen vetäjien ja kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa, kannattaisiko hanke toteuttaa yhteistyössä ATT:n kanssa. Vaihtoehtoisesti selvitetään yhteistyön mahdollisuuksia muiden yleishyödyllisten toimijoiden kanssa.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group AB:n (org. numer 556791-2422) seuraavin ehdoin:

1

Hellsten Hotel Group AB (org. numer 556791-2422) hakee tontin 20815/2 varausta erillisellä kirjallisella hakemuksella.

2

Tontti 20815/2 on toteutettava Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman mukaisesti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

3

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin ja ehdotetun varauksensaajan välille ei saada aikaan tontin varauspäättöstä tai tontin lopullista luovutussopimusta.



Käsittely

Esko Patrikainen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen A kohtaan lisätään uusi viimeinen kappale.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspäättös 28.1.2013, 139 §
- 2 Toteutussuunnitelma 16.12.2013 liitteineen

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Varauksensaaja ehdotuksesta A

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Varauksensaaja ehdotuksesta B Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisia korttelin 20815 ohjeellisia kaavatontteja 2 ja 3 koskevan Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman liitteineen toteutussuunnitelmassa esitettyä rahoitus- ja hallintamuodon muutosta lukuun ottamatta ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla on oikeus esittää kaupungille tontin 20815/3 toteuttamista varten yhteistyökumppani, joka toteuttaa kokonaan tai osittain kyseiselle tontille osoitetun hankkeen valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.



Varauksensaaja on velvollinen esittämään valitsemansa yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Esitettävällä yhteistyökumppanilla tulee olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi esitettävän yhteistyökumppanin tulee noudattaa toiminnassaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

2

Varauksensaaja on velvollinen esittämään tonteille toteutettavien hankkeiden rakennuslupasuunnitelmat kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista.

3

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään hankkeidensa toteuttamisen edellyttämien poikkeamis- ym. viranomaislupien tarpeen ennen varsinaisen rakennussuunnittelun käynnistämistä.

B

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group AB:n (org. numero 556791-2422) seuraavin ehdoin:

1

Hellsten Hotel Group AB (org. numero 556791-2422) hakee tontin 20815/2 varausta erillisellä kirjallisella hakemuksella.

2

Tontti 20815/2 on toteutettava Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman mukaisesti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

3

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston



Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin ja ehdotetun varauksensaajan välille ei saada aikaan tontin varauspäättöstä tai tontin lopullista luovutussopimusta.

Tiivistelmä

Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:lle on varattu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen toimitilarakennusten tontti (KTY) 20815/2 sekä ohjeellinen asuinkerrostalotontti (AK) 20815/3 valtion korkotukemien musiikkialan ammattilaisille suunnattujen vuokra-asuntojen sekä toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen varauspäättöksen 28.1.2013 (139 §) mukaan varauksensaaja on muun ohella velvollinen esittämään KTY-tontin 20815/2 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman alustavine tilaohjelmineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi 31.12.2013 mennessä. Edelleen varauspäättöksen ehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen samalla esittämään valitsemansa yhteistyökumppanin kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistölautakunnalle esitetään tonttien 20815/2 ja 3 toteutussuunnitelman hyväksymistä sekä varauksensaajan valitsemien yhteistyökumppanin hyväksymistä päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen toimitilarakennusten tontin (KTY) 20815/2 sekä ohjeellisen asuinkerrostalotontin (AK) 20815/3 valtion korkotukemien musiikkialan ammattilaisille suunnattujen vuokra-asuntojen sekä toimitilahankkeen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontti 20815/3 toteutetaan valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.



- KTY-tontille 20815/2 tulee suunnitella ja toteuttaa musiikkialan toimijoille suunnattu toimitilahanke, hotelli tai muu kiinteistölautakunnan hyväksymä hanke, joka vastaa sisällöltään voimassa olevassa kaavassa tontille osoitettua käyttötarkoitusta ja kaavasta ilmeneviä tavoitteita.

Mainittu hanke toteutetaan varauksensaajan ja tämän vastaisuudessa valitseman ja kaupungin hyväksymän yhteistyökumppanin toimesta.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään KTY-tontin 20815/2 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman alustavine tilaohjelmineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi 31.12.2013 mennessä. Varauksensaaja on velvollinen samalla esittämään valitseman yhteistyökumppanin kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.

Varauspäätös olennaisilta osiltaan on liitteenä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella toimitilarakennusten (KTY) tontti 20815/2 sekä asuinkerrostalotontti (AK) 20815/3. Tonteille rakennettavien rakennusten tulee olla 3–8 -kerroksisia.

AK-tontin 20815/3 rakennusoikeus on 4 700 k-m². Vähintään 70 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. KTY-tontin 20815/2 rakennusoikeus on 4 200 k-m². Vähintään 250 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap / 350 k-m² mukaan. Tontin 20815/2 autopaikat on tarkoitus sijoittaa tontille rakennuksen kellariin rakennettavaan autohalliin. Tontin 20815/3 autopaikat on tarkoitus sijoittaa kortteliin rakennettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

Molemmat tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tontin 20815/2 osoite on Välimerenkatu 22 ja pinta-ala 894 m². Tontin 20815/3 osoite on Malagankatu 3 ja pinta-ala 1 769 m².

Toteutussuunnitelma

Varauksensaaja on varausehtojen mukaisesti esittänyt 31.12.2013 mennessä KTY-tontin 20815/2 toteuttamista koskevan



hankesuunnitelman alustavine tilaohjelmineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi ("Toteutussuunnitelma, 16.12.2013"). Varauksensaaja pyytää toteutussuunnitelman hyväksymistä myös tontin 20815/3 osalta.

Toteutussuunnitelma on liitteenä nro 2.

Toteutussuunnitelman keskeistä sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä. Hankkeiden kokonaislaajuus olisi noin 8 900 k-m².

Tontti 20815/3, asuntorakentaminen:

Toteutussuunnitelman mukaan tontille 20815/3 toteutettaisiin asuntorakentamista yhteensä noin 4 700 k-m², joka jakautuisi seuraavasti:

- vapaarahoitteinen omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotanto noin 2 400 k-m².

- valtion korkotukema vuokra-asuntotuotanto noin 2 300 k-m².

Tontti 20815/3, kahvila- ja muut tilat:

Lisäksi tontille 20815/3 toteutettaisiin suunnitelmien mukaan musiikkikahvila, jonka yhteydessä olisi harjoitustilaa (yht. noin 78 k-m²). Kaavan mukaan vähintään 70 k-m² tontin kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tontti 20815/2, hotellitilat:

Toteutussuunnitelman mukaan tontille 20815/2 toteutettaisiin hybridirakennus, jossa on neljä hotellihuonekerrosta sekä kahdessa kerroksessa loft-asuntoja. Asunnot sijoittuisivat 6-7 kerroksiin ja kerrokset 2-5 tulisivat hotellikäyttöön. Molempia palvelevat saunatilat sijaitsisivat ylimmässä kahdeksannessa kerroksessa. Rakennuksen katutasoon tulisi aulatilojen lisäksi suuri musiikkipainotteinen ravintola. Suunnitelmien mukaan hotellihankkeen kokonaisrakennusoikeus olisi noin 3 390 k-m².

Tontti 20815/2, asuntorakentaminen:

Tontille 20815/2 tulisi lisäksi ns. loft-tyyppisiä vapaarahoitteisia, ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä noin 810 k-m².

Kiinteistölautakunta toteaa, että asuntorakentaminen mainitulle tontille edellyttäneen poikkeamispäätöstä voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksistä, koska mainittu tontti kuuluu



toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeseen. Edelleen lautakunta toteaa, että varauksensaajan tulisi selvittää hankkeen toteuttamisen edellyttämien poikkeamis- ym. viranomaislupien tarve ennen varsinaisen rakennussuunnittelun käynnistämistä.

Hankkeiden toteutusorganisaatio ja yhteistyötahot

Elävän musiikin säätiö ELMU rs. on hankekehitysvastuullisena tonttien varauksensaajana muodostanut hankekokonaisuuden, jonka tavoitteellisia lähtökohtia ovat olleet tontinvarauksen mukaisen idean toteutuminen, hankkeiden taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä KTY-tontin 20815/2 toiminnallinen yhteys muuhun hankekokonaisuuteen. Tavoitteena on tarjota asuntoja musiikin alalla toimiville ja toimineille henkilöille yhteisöllisessä asuinympäristössä.

Elävän musiikin säätiö ELMU rs. on perustettu vuonna 1990 ja sen tehtävänä on edistää suomalaista musiikkia ja sen toimintaedellytyksiä. Alan erityisluonteen takia säätiö katsoo, että toteutettava kiinteistöhanke on keskeinen musiikin alan ammattilaisten toimintaedellytysten parantamisen kannalta.

KTY-tontin 20815/2 toteutuksesta ja ylläpidosta vastaisi ELMUN valitsema yhteistyökumppani Hellsten Hotel Group AB (org. numer 556791-2422). Kyseinen yhtiö tarjoaa majoituspalveluja rakennuttamissaan ja omistamissaan hotelleissa pohjoismaissa. Hellsten Hotel Group on perustettu yhdeksän vuotta sitten ja nykyään siihen kuuluu yhdeksän hotellia. Suomessa Hellsten hotelleilla on kaksi hotellia, joista toinen sijaitsee Helsingissä ja toinen Espoossa. Jätkäsaaren hotellista tulee sen omistama, kun taas muut Suomessa sijaitsevat hotellit toimivat vuokratiloissa.

Yhteistyötahot sekä tonttien 20815/2 ja 3 tulevat käyttäjät on esitelty tarkemmin toteutussuunnitelmassa.

Hankkeiden kustannukset ja rahoitus

Tonteille toteutettavien hankkeiden kustannukset on arvioitu tavoitehintamenettelyllä. Kustannuksia voidaan hankkeiden laajuus ja laatu huomioon ottaen pitää kohtuullisina ja uskottavina. Tontti- ja rahoituskustannukset eivät sisälly kustannusarvioihin.

KTY-tontille 20815/2 toteutettavan hankkeen rahoituksesta vastaisi hankkeen rakennuttaja Hellsten Hotel Group AB. Rahoitussuunnitelman mukaan hankkeen omarahoitusosuus olisi noin 22,7 %.



Vapaarahoitteisen asuinkerrostalohankkeen omarahoitusosuus tulisi olemaan noin 35 %. Valtion korkotukeman asuinkerrostalohankkeen rahoituksesta vastaisi hankkeen rakennuttajana Elävän musiikin säätiö ELMU rs. Rahoitussuunnitelman mukaan hankkeen omarahoitusosuus olisi noin 10 %. Tämän lisäksi 6 % hankkeen kustannuksista katettaisiin valtion käynnistysavustuksin ja loput lainavaroin.

Hankkeiden toteutuksen aikataulusta

Hankkeiden rakennussuunnittelun on tarkoitus käynnistyä heti toteutussuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Tämänhetkisten arvioiden mukaan hankkeiden toteutus alkaisi syyskuussa 2014 ja rakentamisen aloitus vaiheistettaisiin rakennuksittain siten, että se yhteensovitetään tontille 20815/3 tulevan Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitosta palvelevan kuilun rakentamisen kanssa.

Toteutussuunnitelman hyväksyminen

Elävän musiikin säätiö ELMU rs. pyytää edellä selostetun 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijän mielestä toteutussuunnitelmassa esitetyt hankkeet toteuttaisivat kaupunginhallituksen varauspäätöksessä tonttien 20815/2-3 rakentamiselle asetettuja tavoitteita ja toteutuessaan hankkeet tukisivat myös Jätkäsaaren rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Tontille 20815/2 sijoittuva hotellihanke elävöittää kaupunkitilaa ja edistää samalla alueen kaupunkimaista rakentumista. Tontille 20815/3 suunniteltu musiikkikahvila harjoitustiloineen täydentää hyvin kortteliin rakentuvaa kokonaisuutta.

Esittelijän mielestä kiinteistölautakunta voisi hyväksyä esitetyn 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman lukuun ottamatta toteutussuunnitelmassa esitettyä rahoitus- ja hallintamuodon muutosta. Tältä osin esittelijä katsoo, ettei rahoitus- ja hallintamuodon muutos vastaa varauspäätöksen alkuperäistä tavoitetta. Edelleen esittelijä katsoo, että hankkeiden taloudellisen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi varauksensaajalle tulisi varata oikeus esittää kaupungille tontin 20815/3 toteuttamista varten yhteistyökumppani, joka toteuttaa kokonaan tai osittain kyseiselle tontille osoitetun hankkeen valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona. Yhteistyökumppani tulisi esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Edelleen hankkeiden kaupunkikuvallisten ratkaisujen korkealaatuisuuden varmistamiseksi varauksensaajan tulisi esittää tonteille toteutettavien hankkeiden rakennuslupasuunnitelmat kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin ja



kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista.

Yhteistyökumppanin hyväksyminen

Varauksensaaja on kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) ehtojen mukaisesti velvollinen esittämään kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi KTY-tontille 20815/2 toteutettavan hankkeen yhteistyökumppani. Varauksensaaja esittää yhteistyökumppanikseen Hellsten Hotel Group AB:tä (org. numero 556791-2422).

Esittelijän mielestä mainittua yhteistyökumppania voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon mm., mitä Hellsten Hotel Group AB:stä on edellä toteutussuunnitelman yhteydessä sanottu. Yhtiö on aiemmin harjoittanut tuloksellista liiketoimintaa vastaavanlaisissa tiloissa mm. Tukholmassa, joten hankkeen toteutumista ja taloudellista kannattavuutta voidaan pitää varsin todennäköisenä.

Esittelijä katsoo kuitenkin, että KTY-tontin 20815/2 varaaminen edellyttää erillistä kirjallista hakemusta Hellsten Hotel Group AB:ltä. Edelleen varauksen toteutuessa tontti tulisi toteuttaa Elävän musiikin säätiö ELMU rs.:n esittämän, 16.12.2013 päivätyn toteutussuunnitelman mukaisesti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Kaupunki ei vastaisi varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin ja varauksensaajan välille ei saataisi aikaan tontin varauspäätöstä tai lopullista tontin luovutussopimusta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspäätös 28.1.2013, 139 §
- 2 Toteutussuunnitelma 16.12.2013 liitteineen

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Varauksensaaja ehdotuksesta A

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



Varauksensaaja ehdotuksesta B Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 165

HEL 2014-003206 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Malagankatu 1 ja Jätkäsaarenkuja 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 185

Katsaus kaupungin maanmyyntitilanteeseen ja -näkymiin sekä esitys kaupunginhallitukselle toimenpiteiksi maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi

HEL 2014-003336 T 10 00 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavaa:

- Kaupungilla on tällä hetkellä asunto-, liike- ja toimistotonttien myyntiä koskevia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana noin 155 milj. euroa.
- Kaupunki on vuokrannut osto-optioin asunto-, liike- ja toimistotontteja yhteensä noin 95 000 k-m². Osto-optioiden laskennallinen kokonaisarvo on noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana yhteensä enintään noin 34 milj. euroa.
- Kaupungilla on tällä hetkellä varattuina myymällä luovutettaviksi tarkoitettuja asuntotontteja sekä tontteja kilpailuilla luovutettaviksi yhteensä noin 140 000 k-m². Näiden tonttien laskennallinen kokonaisarvo on yhteensä noin 117 milj. euroa. Tonteista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana mahdollisesti noin 107 milj. euroa.
- Mikäli kaupunginvaltuuston kiinteistötoimelle asettamat maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (100 milj. euroa/vuosi eli yhteensä 500 milj. euroa), kaupungin tulee osoittaa uusia tontinvaurauksia myyntiä varten ja löytää nykyisestä maanvuokrasopimuskannasta tontteja myytäväksi vähintään yhteensä noin 200 - 210 milj. euroa vastaava määrä.

B

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus merkitsisi tiedoksi edellä kohdassa A mainitun selostuksen.

C



Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeksi seuraavaa:

1. Asuntotonttien varausesitysten valmistelu:

Asuntotonttien varausten valmistelun yhteydessä pyritään AM-ohjelman asettamien reunaehtojen puitteissa aktiivisesti löytämään ja osoittamaan uusia tontinvarauksia sääntelemättömän asuntotuotannon hankkeille. Varausesitysten valmistelussa lähtökohtana pidetään sitä, että sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

2. Olemassa olevat asuntotonttien varaukset:

Kiinteistötoimi neuvottelee nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

3. Asuntotonttien hintakilpailut ja tontinluovutusmenettelyn kehittäminen:

Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovutuksessa hintakilpailujen määrää lisätään ja kilpailuja järjestetään myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla. Asuntotonttien luovutuksessa kehitetään ja kokeillaan kevennettyä hintakilpailumenettelyä, jonka tavoitteena on luoda vakioitu tarjouspyyntö- ja kilpailumalli hintakilpailuja varten.

Kaupungin asuntotonttien tontinluovutusmenettelyä ja -ehtoja kehitetään asiakaslähtöisesti yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa siten, että tontinluovutusmenettelyssä ja -ehdoissa voidaan nykyistä joustavammin huomioida hankkeiden tapauskohtaiset erityispiirteet ja hankkeiden markkinalähtöinen toteutus.

4. Vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokrasopimuksen päättyessä:

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvittää mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

5. Uusien toimitilatonttien sekä vuokrattujen toimitilatonttien myynti:



Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa. Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkäjähtäimen kehittämisen kannalta.

6. Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen:

Kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan ulkokunnissa olevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.

D

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion laadinnan yhteydessä huolehdittaisiin siitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan ja varmistetaan talousarviossa asetettaviin tavoitteisiin nähden riittävät taloudelliset resurssit käytettäväksi muun ohella riittävien henkilöstöresurssien turvaamiseen, tonttien markkinointiin sekä tontinluovutukseen liittyviin kiinteistöarviointi- ja muihin palveluihin.

E

Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntituottojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

Käsittely

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



Päätösehdotuksen C kohdan 1. kohdan kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen C kohdan 5. kohdan ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään uusi E kohta seuraavasti:

Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntituottojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Joonas Pulkkinen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen C kohdan ensimmäinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeista seuraavaa:.

Päätösehdotuksen C kohtaan lisätään uusi seuraavan sisältöinen 7. kohta: Periaatteelliset muutokset myynnin lisäämiseksi koskevat sellaista myyntiä, joka tehdään myyntitavoitteiden edistämiseksi.



Muutoin kiinteistölautakunta katsoo, että vuokraus on edelleen ensisijainen tontinluovutusmenettely asunto- ja liiketonttien luovutuksessa.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen C kohdan 1. kohdan kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Pia Pakarinen, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies, Maarit Vierunen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen C kohdan 5. kohdan ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Jaa-äännet: 3

Elina Das Bhowmik, Pia Pakarinen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 6

Jasmin Hamid, Antti Hytti, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotukseen lisätään uusi E kohta seuraavasti:



Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntitulojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

Jaa-äännet: 2

Pia Pakarinen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 7

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys - Vuokrauksen ja myynnin taloudellinen vertailu

Otteet

Ote
Kv/tonttiosasto
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



A

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi seuraavaa:

- Kaupungilla on tällä hetkellä asunto-, liike- ja toimistotonttien myyntiä koskevia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana noin 155 milj. euroa.
- Kaupunki on vuokrannut osto-optioin asunto-, liike- ja toimistotontteja yhteensä noin 95 000 k-m². Osto-optioiden laskennallinen kokonaisarvo on noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana yhteensä enintään noin 34 milj. euroa.
- Kaupungilla on tällä hetkellä varattuina myymällä luovutettaviksi tarkoitettuja asuntotontteja sekä tontteja kilpailuilla luovutettaviksi yhteensä noin 140 000 k-m². Näiden tonttien laskennallinen kokonaisarvo on yhteensä noin 117 milj. euroa. Tonteista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana mahdollisesti noin 107 milj. euroa.
- Mikäli kaupunginvaltuuston kiinteistötoimelle asettamat maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (100 milj. euroa/vuosi eli yhteensä 500 milj. euroa), kaupungin tulee osoittaa uusia tontinvaurauksia myyntiä varten ja löytää nykyisestä maanvuokrasopimuskannasta tontteja myytäväksi vähintään yhteensä noin 200 - 210 milj. euroa vastaava määrä.

B

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus merkitsisi tiedoksi edellä kohdassa A mainitun selostuksen.

C

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi seuraavaa:

1. Asuntotonttien varausesitysten valmistelu:

Asuntotonttien varausten valmistelun yhteydessä pyritään AM-ohjelman asettamien reunaehtojen puitteissa aktiivisesti löytämään ja



osoittamaan uusia tontinvarauksia sääntelemättömän asuntotuotannon hankkeille. Varausesitysten valmistelussa lähtökohtana pidetään sitä, että sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

2. Olemassa olevat asuntotonttien varaukset:

Kiinteistötoimi neuvottelee nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

3. Asuntotonttien hintakilpailut ja tontinluovutusmenettelyn kehittäminen:

Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovutuksessa hintakilpailujen määrää lisätään ja kilpailuja järjestetään myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla. Asuntotonttien luovutuksessa kehitetään ja kokeillaan kevennettyä hintakilpailumenettelyä, jonka tavoitteena on luoda vakioitu tarjouspyyntö- ja kilpailumalli hintakilpailuja varten.

Kaupungin asuntotonttien tontinluovutusmenettelyä ja -ehtoja kehitetään asiakaslähtöisesti yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa siten, että tontinluovutusmenettelyssä ja -ehdoissa voidaan nykyistä joustavammin huomioida hankkeiden tapauskohtaiset erityispiirteet ja hankkeiden markkinalähtöinen toteutus.

4. Vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokrasopimuksen päättyessä:

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvittää mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

5. Uusien toimitilatonttien sekä vuokrattujen toimitilatonttien myynti:

Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa.

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkántähtäimen kehittämisen kannalta.



6. Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen:

Kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan ulkokunnissa olevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.

D

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion laadinnan yhteydessä huolehdittaisiin siitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan ja varmistetaan talousarviossa asetettaviin tavoitteisiin nähden riittävät taloudelliset resurssit käytettäväksi muun ohella riittävien henkilöstöresurssien turvaamiseen, tonttien markkinointiin sekä tontinluovutukseen liittyviin kiinteistöarviointi- ja muihin palveluihin.

Tiivistelmä

Kiinteistötoimelle asetettuja maanmyyntitavoitteita on nostettu viime vuosina. Vuodelle 2014 asetettu maanmyyntitavoite on 100 milj. euroa. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioden voidaan kiinteistötoimen näkemyksen mukaan arvioida, että maanmyyntitavoitteet säilynevät nykytasolla tai lähellä sitä seuraavien viiden vuoden aikana.

Kaupungin viimeisen kymmenen vuoden maanmyyntitulojen keskiarvo on noin 70 milj. euroa. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevina vuosina nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttääkin tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. Maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen ei ole millään yksittäisellä toimenpiteellä mahdollista, vaan se vaatii useiden erityyppisten käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimi on syksyn 2013 ja alkuvuoden 2014 aikana kartoittanut mahdollisuuksia maanmyyntitulojen lisäämiselle. Tarkastelujaksona on pidetty seuraavaa vuotta ja tarkastelussa on oletettu maanmyyntitavoitteiden säilyvän nykytasolla koko tarkastelujakson ajan. Tarkastelun yhteydessä on käyty läpi nykyinen tonttikanta sekä arvioitu ne toimenpiteet, joita tavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti edellyttää. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaupungin tulisi olemassa olevan tonttikannan lisäksi varsin nopeasti löytää rakentamattomia tai vuokrattuja tontteja myytäväksi sekä myydä ulkokuntien kiinteistöjä karkeasti yhteensä noin 200 - 210 milj. euron arvosta.



Kaupungin tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi esitettävät toimenpiteet ja periaatteet ilmenevät päätösehdotuksesta. Esitetyt toimenpiteet ja periaatteet toimisivat kiinteistötoimen ohjeena tulevien vuosien tontinvarausten ja -luovutusten valmistelussa.

Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voitaneen kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki luovuttaa vuosittain asuinrakennusoikeutta noin 120 000 - 280 000 k-m². Vuotuiset luovutusmäärät riippuvat merkittävästi kulloisestakin kaavoitus- ja asuntojen kysyntätilanteesta. Elinkeinotoimintaan luovutetaan tontteja vuosittain noin 40 000 k-m².

Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiallisesti vuokraamalla. Näin menetellään esimerkiksi kaikkien säänneltyyn tuotantoon luovutettavien tonttien osalta. Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat asuntotontit vuokrataan nykykäytännön mukaan osto-optiolla. Kaupungin tonttien luovutuksessa jo pitkään noudattaman käytännön mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit (pl. omakotitalotontit) luovutetaan useimmiten myymällä, jolloin tontit pääsääntöisesti kilpailutetaan.

Elinkeinotonttien osalta vuokraamalla luovutetaan kaikki teollisuus-, liike- ja varastokäyttöön tarkoitetut tontit. Toimitila- ja hotellitontit luovutetaan usein vuokraamalla osto-optioin.

Kaupunki omistaa tällä hetkellä maa-alueita ulkokunnissa yhteensä noin 6 000 hehtaaria, joista merkittävimmät omistukset sijoittuvat Espooseen. Kaupungin ulkokunnissa omistamat maa-alueet ovat suurelta osin kaavoittamattomia metsä- ja viheralueita. Kaavoitetun tonttimaan vähäisyydestä johtuen kaupunki on luovuttanut ulkokunnista tontteja vain vähäisessä määrin. Tonttien luovutusten kannalta



merkittävin alue on ollut Espoon Leppävaara, jossa kaupungilla enää on jäljellä muutama liike/toimistotontti sekä jonkin verran sellaista raakamaata, jota voisi kaavallisesti kehittää yhdessä Espoon kaupungin kanssa. Toimistotonttien heikko kysyntä on viivästyttänyt ja viivästyttää edellä mainittujen tonttien myyntiä.

Helsingin kaupunki on Suomen suurin maanvuokranantaja. Kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 8 500 maanvuokrasopimusta, joista asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on noin 5 150 ja toimitilatonttien sopimuksia noin 240. Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat vuonna 2013 yhteensä noin 161,5 milj. euroa, josta suurin osuus muodostuu asuntotonttien maanvuokrista (noin 95 milj. euroa).

Maanmyyntitavoitteet ja -tulot

Kaupunginvaltuusto asettaa vuosittain kiinteistötoimelle maanmyyntitavoitteen. Maanmyyntitavoitteet ovat olleet nousussa viime vuosina. Maanmyyntitavoite vuosina 2012 ja 2013 oli 85 milj. euroa. Vuoden 2012 maanmyyntitulojen toteuma oli puolestaan 78 milj. euroa ja vuoden 2013 toteuma 79 milj. euroa, joten tavoitteista jäätin jonkin verran. Vuodelle 2014 asetettu myyntitavoite on 100 milj. euroa.

Kaupungin maanmyyntitulot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdelleet 36 ja 98 milj. euron välillä keskiarvon ollessa noin 70 milj. euroa/vuosi. Viime vuosien tulot muodostuivat suurelta osin asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen perusteella tehdyistä myynneistä sekä osto-optioiden perusteella tehdyistä asunto- ja toimitilatonttien myynneistä.

Nykyiset maanmyyntiperiaatteet

Kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynneissä noudatettavat periaatteet seuraavasti:

- Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.
- Kiinteistöjen myynnille asetetaan vuosittain talousarviossa myyntitulotavoite. Tuloarvion ylittävät tulot käytetään kiinteän omaisuuden hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.
- Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamuutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.



- Myytäessä kiinteistöjä ilmoitetaan ostomahdollisuudesta julkisesti ja käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan edellä kuvatut voimassa olevat periaatteet ovat varsin toimivia ja nykytasoisten maanmyyntitavoitteiden savuttaminen edellyttää vain vähäisiä tarkennuksia po. periaatteisiin.

Maanmyynnin ja -vuokrauksen vertailua

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan maanvuokraus on kaupungin kannalta lähtökohtaisesti taloudellisesti ja maapoliittisesti edullinen vaihtoehto. Tonttien omistusoikeuden säilyminen kaupungilla turvaa kaupungin mahdollisuudet kehittää alueita pitkällä aikavälillä ja myös maan arvonnousu säilyy kaupungilla. Maanvuokraus takaa kaupungille tasaisen tulovirran pitkällä aikavälillä.

Maanmyynnin ja -vuokrauksen taloudellinen vertailu on kuitenkin varsin haastavaa, koska vertailuun vaikuttavat lukuisat eri tekijät. Tällaisia ovat mm. tontin myyntihinnan ja maanvuokran pohjana käytettävän laskennallisen hinnan suhde, maanvuokrauksessa käytettävä tuottoprosentti, maanvuokratulojen nykyarvonlaskennassa käytettävä diskonttauskorko, kiinteistöveron pitkän aikavälin kehitys, arvioitu maanarvon nousu pitkällä tähtäimellä sekä kaupungin kulloinenkin taloudellinen tilanne. Lisäksi arviointiin vaikuttaa merkittävästi myös kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja niiden edistäminen. Esimerkiksi toimitilahankkeissa suurelle osalle institutionaalisista sijoittajista mahdollisuus tontin ostamiseen on jopa kynnyskysymys. Tämä on tilanne usein myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien osalta.

Liitteenä nro 1 on kiinteistötoimen vuonna 1994 laatima selvitys tonttien eri luovutustapojen vertailusta. Vaikka selvitys on jo varsin vanha, siinä esitetyt lähtökohdat ja johtopäätökset ovat käyttökelpoisia vielä tänäkin päivänä.

Edellä mainittuun ja liitteenä olevaan selvitykseen viitaten kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maaomaisuus tulisikin nähdä dynaamisena resurssina, jolloin tontteja voidaan myydä kaupungin taloudellisen tilanteen tai asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen niin edellyttäessä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin pääasiallisena luovutusmuotona pitkällä tähtäimellä.



Toimenpiteet maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi

Yleistä

Kaupungin maanmyyntitulot vaihtelevat vuosittain voimakkaasti. Vuotuisten myyntitulojen muodostuminen riippuu lukuisista eri tekijöistä, kuten talouden suhdanteista, rahoitusmarkkinoiden toimivuudesta, asemakaavoituksen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edistymisestä sekä kaavoitettavien ja luovutettavien tonttien teknisestä ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitavoitteet ovat viime vuosina nousseet ja vuodelle 2014 asetettu tavoite on 100 milj. euroa. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioiden voidaan kiinteistötoimen näkemyksen mukaan pitää todennäköisenä, että maanmyyntitavoitteet säilynevät vähintään nykytasolla seuraavien vuosien aikana.

Kaupungin viimeisen kymmenen vuoden maanmyyntitulojen keskiarvo on noin 70 milj. euroa. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevan 5 - 10 vuoden aikana nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla viimeisen kymmenen vuoden keskiarvoon nähden. Tässä tilanteessa on selvää, että tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. On myös selvää, ettei maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen ole millään yksittäisellä toimenpiteellä mahdollista, vaan se vaatii useiden erityyppistein käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimi on syksyn 2013 ja alkuvuoden 2014 aikana kartoittanut mahdollisuuksia maanmyyntitulojen lisäämiselle. Tarkastelun yhteydessä on käyty läpi nykyinen tonttikanta sekä arvioitu ne toimenpiteet, joita tavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti edellyttää. Tarkastelujaksona on pidetty seuraavaa viittä vuotta eli vuosia 2014 - 2018. Vaadittavia toimenpiteitä arvioitaessa tarkastelujakson maanmyyntitavoitteeksi on oletettu nykytason mukainen 100 milj. euroa/vuosi eli koko tarkastelujakson ajalta yhteensä 500 milj. euroa. Koska maanmyyntitulot tulevat joka tapauksessa vaihtelevaan vuosittain varsin voimakkaasti, tulisi maanmyyntitulojen kertymää tarkastella koko tarkastelujakson keskiarvona.

Kiinteistötoimen arvion mukaan tulevien vuosien maanmyyntitulot jakautunevat erilaisten kiinteistöjen kesken karkeasti siten, että tavoitteesta noin 70 % muodostuu luovutettavien ja vuokrattujen asuntotonttien myynneistä, noin 25 % luovutettavien ja vuokrattujen toimitilatonttien myynneistä ja noin 5 % ulkokuntien maaomaisuuden



myynneistä sekä muista maaomaisuuden luovutuksista (esim. tontinosien myynnit ja maanvaihdot). Arvion perusteella voidaan todeta, että erityisesti asuntomarkkinoiden kehityksellä tulee tulevaisuudessa olemaan hyvin merkittävä vaikutus kaupungin tulevien vuosien maanmyyntitulojen kehittymiseen, vaikkakin yksittäisinä vuosina toimitilatonttien vaikutus voi toki muodostua hyvinkin merkittäväksi.

Jäljempänä esitettävien toimenpiteiden ja periaatteiden on tarkoitus osoittaa pääpiirteissään ne keinot, joilla tulevina vuosina todennäköisesti korkeina säilyvien maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen olisi realistista. Periaatteiden on tarkoitus toimia kiinteistötoimen ohjeena sekä lähtökohtana asunto- ja toimitilatonttien varaus- ja luovutusesitysten valmistelussa. Tonttien varaamisesta erilaisia asunto- ja toimitilahankkeita varten sekä kilpailuilla luovutettaviksi päättäisi edelleen kaupunginhallitus tai sen valtuuttamana kiinteistölautakunta. Tonttien myyntihinnan hyväksyy puolestaan aina kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto kulloinkin voimassa olevien toimivaltarajojen puitteissa.

Nykyinen tonttikanta

Helsingin kaupungilla on tällä hetkellä tonttien myyntiä koskevia sitovia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella kaupungille tuloutunee seuraavan viiden vuoden aikana maanmyyntituloja arviolta yhteensä noin 155 milj. euroa. Keskeisimmät myyntikohteet sijoittuvat Kalasataman ja Jätkäsaaren projektialueille, joilta arvioidaan tarkastelujakson aikana myytävän tontteja yhteensä noin 139 milj. eurolla. Huomionarvoista kuitenkin on, ettei kauppohen toteutumisesta ole sitovista esisopimuksista huolimatta täyttä varmuutta, koska osaan esisopimuksista sisältyy ehtoja, jotka antavat ostajalle oikeuden tontin ostolle asetettujen määräaikojen pidennyksiin tiettyjen edellytysten täytyessä.

Kaupungilla on tällä hetkellä vuokrattuina osto-optioin asunto- ja toimitilatontteja yhteensä noin 95 000 k-m². Osto-optioiden laskennallinen arvo on nykyisellään yhteensä noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden realisoituminen tonttikauppoina on varsin epävarmaa, koska osto-option käyttäminen on tontin vuokralaisen vapaassa harkinnassa ja yleinen heikko taloudellinen tilanne vaikuttaa negatiivisesti ostohalukkuuteen. Tämä korostuu erityisesti elinkeinotoimintaan vuokratuilla tonteilla. Kiinteistötoimen arvion mukaan tarkastelujakson aikana osto-optioiden perusteella voisi tuloutua kaupungille maanmyyntituloja karkeasti yhteensä noin 34 milj. euroa. Suuri osa



tuloista muodostunee Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilta osto-optioiden perusteella tehtävistä asuntotonttien kaupoista.

Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi varattuina tontteja erilaisia kilpailuja varten sekä muutoin myymällä luovutettaviksi laskennallisesti yhteensä noin 117 milj. euron arvosta (yht. noin 140 000 k-m²). Suuri osa kilpailuista on parhaillaan vireillä ja ne on tarkoitus ratkaista kuluvan vuoden aikana. Tällaisia kilpailuja ovat mm. Kalasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely sekä Jätkäsaaren kolme kerrostalotonttia koskeva vastaava menettely.

Vielä aloittamattomien ja/tai ratkaisemattomien kilpailujen sekä muutoin myymällä luovutettaviksi varattujen tonttien myynnistä voisi kiinteistötoimen arvion mukaan tuloutua tarkastelujakson aikana arviolta yhteensä noin 107 milj. euroa. Heikot taloudelliset näkymät ja asuntomarkkinoihin liittyvät epävarmuustekijät kuitenkin vaikeuttavat arviointia huomattavasti. Huomion arvoista on myös, että näiden tonttien osalta maanmyyntitulot realisoituvat todennäköisesti pääosin vasta tarkastelujakson loppupuolella.

Mikäli kaupungin maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (yht. 500 milj. euroa), voidaan edellä esitetyn perusteella todeta, että kaupungin tulisi varsin nopeasti löytää rakentamattomia tai vuokrattuja tontteja myytäväksi sekä myydä ulkokuntien kiinteistöjä karkeasti yhteensä noin 200 - 210 milj. euron arvosta. Koska tonttikauppojen toteutumiseen, erityisesti osto-optioiden osalta, liittyy aina epävarmuustekijöitä ja osa nyt mahdollisiksi arvioituista tonttikaupoista jää todennäköisesti toteutumatta, tulisi kaupungin löytää tontteja myytäväksi käytännössä enemmän kuin edellä on laskennallisesti arvioitu, mikäli tavoitteet halutaan saavuttaa.

Uusien rakentamattomien tonttien löytämistä myytäväksi vaikeuttaa mm. se, että vain noin 40 % asuntotonteista voidaan AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti luovuttaa myymällä, sekä se, että kaavoitettuja ja kohtuullisessa ajassa rakentamiskelpoisia tontteja on vain vähän tarjolla. Jo vuokrattujen tonttien osalta tulee puolestaan löytää kompromissi kaupungin ja tontin vuokralaisen (ostajan) intressien välillä, jotta kauppa saadaan syntymään. Kompromissin löytäminen voi olla vaikeaa ja siihen liittyy aina epävarmuustekijöitä. Ulkokuntien maanluovutusta hidastaa usein hitaasti etenevä kaavoitus. Kiinteistötoimella ei myöskään nykyisellään ole resursseja ulkokuntien maaomaisuuden aktiiviseen jalostamiseen kovin monessa kohteessa yhtäaikaan.

Esitys toimenpiteiksi



Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovuttaminen myymällä

Kaupungilla oli vuoden 2013 lopulla varattuina tontteja yhteensä noin 12 500 asunnon rakentamista varten, joista noin 5 000 asuntoa vastaava määrä, eli noin 40 %, oli varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon. Nykyinen tontinvarauskanta vastaa siis tältä osin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maanmyyntitavoitteet eivät saa jatkossakaan vaarantaa AM-ohjelmassa asetettujen asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Asuntotonteista saatavien maanmyyntitulojen lisäämisen osalta tulee siten löytää keinoja, jotka eivät edellytä poikkeamista AM-ohjelmassa asetetusta asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta.

Kaupunki luovuttaa jo nykyisellään pääosan sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetuista tonteista laatu- ja hintakilpailujen perusteella. Kilpailut keskittyvät kuitenkin vahvasti vain kantakaupungin alueen tontteihin sekä muutoin arvokkaiksi arvioituihin tontteihin. Esikaupunkialueen tonteista kilpailuja ei juuri ole järjestetty.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut varsin runsaasti tontteja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon hakemusten perusteella suoravarauksin. Kaupunginhallituksen alkuvuonna 2010 tekemän periaatepäätöksen mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan osto-optioin vuokraamalla. Osto-optio on voimassa 5 vuotta maanvuokrasopimuksen tekemisestä lukien. Periaatteiden mukaan tontille toteutettavat asunnot on pidettävä vuokra-asutuksessa niin kauan, kun tontti on vuokralla, ja jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan, asunnot on pidettävä vuokratyössä vähintään 10 vuotta asuntojen käyttöönotosta lukien.

Kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi tulisi jatkossa sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit pyrkiä luovuttamaan ensisijaisesti myymällä. Koska tänä ja ensi vuonna tehtävien tonttivarauksen perusteella toteutuvat tonttikaupat realisoituvat valtaosin vasta tarkastelukauden lopulla (2017 - 2018), tulisi edellä mainitun lisäksi jo nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen tonttien varaajien kanssa neuvotella mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

Mikäli sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettavat tontit luovutetaan esitetyllä tavalla ensisijaisesti myymällä, tulisi kaupungin järjestämien hintakilpailujen määrää lisätä nykyisestä ja kilpailuja järjestää myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla.



Esikaupunkialueilla järjestettävien hintakilpailujen kohteina olisivat tällöin todennäköisesti liikenteellisesti hyvälle paikoille sijoittuvat suuremmat kerrostalotontit ja rivitalotonttien kokonaisuudet.

Käytännössä hintakilpailujen lisääminen tarkoittaisi muun ohella sitä, että vastaisuudessa tontteja luovutetaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon suoraan hakemusten perusteella nykyistä vähemmän. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien (esim. eläkeyhtiöt ja sijoitusrahastot) on yleensä vaikea antaa kilpailukykyisiä tarjouksia kantakaupungin arvokkaista tonteista. Näiden toimijoiden mahdollisuudet saada tontteja hintakilpailujen kautta kuitenkin paranevat merkittävästi, kun tontteja myytäisiin myös esikaupunkialueilta, joilla tonttihinnat pysyvät maltillisina suhteessa alueiden asuntojen vuokratasoon. Lisäksi myös muilla pienemmillä rakennusalan toimijoilla olisi mahdollisuus tonttien ostamiseen alhaisemman hintatason alueilla.

Hintakilpailujen määrän lisäämisestä huolimatta tulisi edelleen olla mahdollista luovuttaa tontteja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myös hakemusten perustella, mikäli se osoittautuu tapauskohtaisen harkinnan perusteella tarkoituksenmukaiseksi. Suoravaraus voi osoittautua järkeväksi esim., jos on oletettavissa, ettei tonttiin tarjouskilpailussa kohdistuisi merkittävää kiinnostusta. Lisäksi tontin suoravaraaminen sääntelemättömään asuntotuotantoon voi olla perusteltua esim. tietyn vaikeasti markkinoitavan alueen rakentumisen edistämiseksi tai eri rahoitus- ja hallintamuotoja sisältävän isomman asuntohankekokonaisuuden yhteydessä.

Hakemusten perustella vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon jatkossa mahdollisesti varattavien tonttien osalta tonttien luovutus tapahtuisi myymällä ilman nykyisin käytössä olevaan osto-optiomallia. Hintakilpailuilla luovutettavista tonteista poiketen tonttien kauppakirjoihin sisällytettäisiin kuitenkin ehdot, jotka velvoittavat pitämään asunnot vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Vuokra-asutokäyttövelvoitteen pidentämiselle ei ole perusteita, koska se rajoittaisi käytännössä merkittävästi esim. sijoitusrahastojen mahdollisuuksia ja kiinnostusta hankkeiden toteuttamiseen.

Tonttien myynnin tapahtuessa ilman kilpailua myyntihinnan käyvän tason määrittely tapahtuu aina tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon sekä käytössä oleviin vertailuhintatietoihin perustuen.

Hintakilpailumallin sekä tontinluovutusehtojen kehittäminen



Tonteista järjestettävät hintakilpailut muodostuvat usein varsin raskaiksi erityisesti, kun myytävät kohteet sijoittuvat vaikeasti ja tiiviisti rakennettaville kantakaupungin alueille. Mikäli hintakilpailujen määrää edellä kuvatulla tavalla lisätään, tulee hintakilpailumenettelyä sujuvoittaa ja keventää laatimalla hintakilpailuja varten vakioidut tarjouspyyntömallit.

Kaupunki on perinteisesti tontteja myytäessä asettanut tonttien toteutukselle hyvinkin tiukkoja määräaikoja ja muita ehtoja. Tällaisilla ehdoilla on helposti vaikutusta potentiaalisten toimijoiden halukkuuteen antaa tontista tarjous ja ehdoilla on helposti vaikutusta myös tontista tarjottavaan hintaan. Esimerkiksi tontin rakentamiselle asetetut tiukat määräajat, jotka eivät huomio asuntojen myynnin edistymiseen liittyvää riskiä, sekä kaupan ehtoja tehostavat tuntuvat sopimussakkoehdot johtavat helposti siihen, että pienemmillä rakennusalan toimijoilla ei useinkaan ole mahdollisuutta ottaa luovutusehdoista johtuvaa riskiä.

Edellä esitetyn hintakilpailumenettelyn kehittämisen yhteydessä tulisikin yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa selvittää, miten kaupungin tontinluovutusmenettelyä tulisi kehittää, jotta kaupungin tontit ja niistä järjestettävät kilpailut olisivat alan toimijoiden kannalta houkuttelevia. Keskeiset selvitettävät asiat liittyvät tällöin muun ohella siihen, millaisia ehtoja tonttien toteutuksen aikataululle voidaan asettaa sekä millaisilla sanktioehdoilla sovittujen ehtojen toteutuminen voidaan turvata. Alan toimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön tavoitteena on löytää kompromissi kaupungin ja tonttien potentiaalisten ostajien intressien välillä siten, että kaupungin tontinmyynnissä voidaan riittävästi huomioida alan toimijoiden toimintaan liittyvät liiketaloudelliset reunaehdot tonttien myytävyyden parantamiseksi.

Asuntotonttien myynti maanvuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä

Kaupungin tontinluovutuksissa noudattaman käytännön mukaan kaupunki on suhtautunut hyvin pidättäytyvästi jo vuokrattujen asuntotonttien myymiseen vuokralaisille. Käytännössä myynnistä on voitu neuvotella vain, mikäli tontti sijaitsee alueella, jolla kaupungilla ei omista muita tontteja, eikä tontin omistamisella ole siten kaupungin maapoliittisten taviotteiden vuoksi merkitystä. Lisäksi on muun ohella edellytetty, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Näissäkin tilanteissa neuvottelutuloksen saavuttaminen on ollut harvinaista, koska tonttia myytäessä hinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka tekee vuokraamisesta houkuttelevan vaihtoehdon. Näin erityisesti, jos tontin maanvuokrasopimus on vanha ja maanvuokra on siten jäänyt jälkeen kiinteistöjen yleisestä arvonkehityksestä.



Kaupungilla on tällä hetkellä voimassa noin 5 150 asuntotonttien maanvuokrasopimusta, joista vanhimmat on solmittu 1950-luvulla. Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-ajat on aikoinaan määritelty siten, että sopimuksia päättyy suurempi määrä kerrallaan, yleensä vuosikymmenen lopulla tai puolessa välissä. Seuraavan kerran maanvuokrasopimuksia päättyy suurempi määrä vuoden 2015 lopussa, jolloin sopimuksia päättyy yhteensä noin 170 kpl. Tämän jälkeen sopimuksia päättyy suuressa määrin vuoden 2020 lopulla, jolloin päättyviä sopimuksia on yhteensä noin 750 kpl.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä on kaupungin maanmyyntitulotavoitteiden saavuttamisen tukemiseksi syytä tutkia mahdollisuutta tarjota tontinvuokralaisille mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan. Tämä vastasi kiinteistötoimen aiempina vuosina maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä saamaan palautteeseen, jossa on usein toivottu, että myös tontin ostaminen olisi mahdollista. Kaupunki on myös aiemmin 1990-luvun laman aikaan tarjonnut tontinvuokralaisille laajemminkin mahdollisuutta tontin lunastamiseen. Tällöin mahdollisuus rajattiin kuitenkin vain omakotitalotonttien vuokralaisiin.

Edellä mainitun selvityksen yhteydessä tulisi määrittää ne ehdot ja keskeiset periaatteet, joilla tontteja tarjottaisiin vuokralaisten ostettaviksi. Arvioitavaksi tulee mm., rajataanko ostomahdollisuus vain 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokralaisille, kohdistuuko osto-oikeus vain tiettyihin tonttityyppeihin (esim. vain kerros- ja rivitalot) sekä tonttien hinnoitteluperiaatteet. Lisäksi tulee arvioida vuokrattujen tonttien myynnin vaikutukset kaupungin maanvuokratulojen kehitykselle sekä yleiset maapoliittiset vaikutukset. Ostomahdollisuuden tarjoaminen ei saisi vaarantaa kaupungin kehittämismahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

Uusien ja vuokrattujen toimitilatonttien myynnin edistäminen

Kaupungilla on tällä hetkellä voimassa olevia toimitilatonttien maanvuokrasopimuksia yhteensä noin 240 kpl. Elinkeinotonteista käytännössä vain toimitilatontit (toimisto-, hotelli- ja liiketontit) ovat myytäviä tontteja, jos ne ovat kaavallisesti loppuun jalostettuja. Näiden tonttien maanvuokrasopimukseen sisällytetään yleensä osto-optio. Teollisuustontteja myydään vain painavista elinkeinopoliittisista syistä.

Tämän hetken taloudellisesta tilanteesta johtuen uusien toimistohankkeiden rakentaminen on ollut varsin hiljaista ja toimitilojen ylitarjonnan vuoksi rakentaminen pysynee vähäisenä myös lähivuosina. Näin ollen myös rakentamattomien toimitilatonttien luovutusmäärät säilynevät varsin alhaisina.



Kuten edellä on jo todettu, luovutettujen tonttien maanvuokrasopimuksiin sisällytettyjen osto-optioiden realisoitumiseen tonttikauppoina liittyy usein merkittäviä epävarmuustekijöitä, koska ostaminen on vuokralaisen vapaassa harkinnassa. Kaupungin intressissä olisi kuitenkin varmistaa kaupan syntyminen, mikä parantaisi maanmyyntitulojen kehityksen ennakoitavuutta. Mainitusta syystä mahdollisten uusien toimitilatonttien luovutusten osalta esitetään siirtymistä käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että vuokrasopimukseen kirjataan vuokralaista sitovasti velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa sovitun määräajan kuluessa. Vuokrasopimukseen sisällytettävä ostovelvoite antaisi kaupungille mahdollisuuden harkita, vaatiiko se kaupan tekemistä sovitun määräajan päättyessä vai ei. Luonnollisesti kaupunki ja vuokralainen voivat sopia myös määräajan pidentämisestä, mikäli se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Edellä mainitun lisäksi myös aikaisemmin, esimerkiksi 1980-luvulla, rakennettuja ja vuokrattuja toimitotontteja on syytä tarjota aktiivisesti vuokralaisille ostettaviksi.

Myytävien toimitilatonttien tulee olla loppuun jalostettuja niin, että asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkäntähtäimen kehittämisen kannalta.

Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen

Kiinteistövirasto tulee vuoden 2014 aikana selvittämään ulkokunnissa sijaitsevan kaupungin noin 6 000 hehtaarin suuruisen maaomaisuuden myyntimahdollisuuksia. Selvityksen yhteydessä kuullaan kiinteistöjä sisäisesti vuokraavia hallintokuntia ja samalla selvitetään kiinteistöjen kaavalliset kehittämismahdollisuudet. Kiinteistöt on suoritettavan arvioinnin perusteella tarkoitus jaotella kolmeen luokkaan:

- Pidetään: Kiinteistö palvelee kaupungin käyttöä, josta ei ole lähivuosisikymmeninä tarkoitus luopua.
- Kehitetään: Kiinteistöä lähdetään aktiivisesti kehittämään yhteistyössä sijaintikunnan kanssa, koska kaavoituksen kautta sen arvoa on mahdollista merkittävästi nostaa. Tämän jälkeen kiinteistö myydään.
- Myydään: Kiinteistöt, joihin Helsingin kaupungilla ei nyt eikä lähitulevaisuudessa ole tarvetta ja joiden arvonnousupotentiaali kaavoituksen kautta on pieni, hyvin epävarma ja/tai ajankohtaista vasta useiden vuosikymmenten päästä. Tällaiset kiinteistöt myydään



kiinteistön sijainnin ja luonteen mukaisin kustannus- ja tuottotehokkain keinoin yksityisille ja/tai julkisluonteisille tahoille. Niitä voidaan käyttää myös vaihtomaina kaupungille tarpeellisten maa-alueiden hankkimiseksi.

Kiinteistötoimella ei nykyisellään ole ulkokunnissa sijaitsevien kiinteistöjen kehittämisen vaatimia henkilö- eikä konsulttiresursseja. Pienemmissä kunnissa kaavat vaadittavine selvityksineen laaditaan pääosin konsulttivetoisesti ja yleensä maanomistajan kustannuksella. Kumppanuuskaavoitus ulkopuolisen tahon ja sijaintikunnan yhteistyönä lienee kaupungin kannalta siksi nopein ja resurssitehokkain etenemistapa. Kumppani on syytä valita yhteistyössä sijaintikunnan kanssa tapauskohtaisesti sovittavalla tavalla. Myös nykykäytännön mukaiset suoraan hakemusten perusteella tehtävät varaukset niihin liittyvine myynteineen ovat luonteva toimintatapa jo kaavoitettujen kiinteistöjen ja pienempien kehityskohteiden osalta. Huomion arvoista on, että ulkokuntien kiinteistöjen kehittäminen on usein hidasta ja kehityskohteiden myyntien toteutuminen vie nopeimmillaankin helposti 5 - 10 vuotta kehittämisen aloittamisesta.

Lopuksi

Kaupungin maanmyyntituloilla on taloudellisesti vaikeina aikoina huomattava merkitys kaupungin investointien rahoittamisessa. Tälläkin hetkellä maanmyyntituloilla tulisi kattaa yli 20 prosenttia vuotuisista investoinneista. Kaupunki käyttää maanmyynnistä saatavia varoja myös maaomaisuuden kasvattamiseen. Kaupunki on esimerkiksi viimeisen kolmen vuoden aikana hankkinut maa-alueita yhteensä noin 450 hehtaaria, joista muodostuneen tulevassa kaavoituksessa tonttimaata karkeasti arvioiden noin 150 - 200 hehtaaria. Kaupunki on samana aikana myynyt tonttimaata yhteensä vain noin 45 hehtaaria. Kaupungin mahdollisuudet jatkaa aktiivista maanhankintaa tulevina vuosina lienevät osin riippuvaisia kaupungin maanmyyntituloista ja niiden kehityksestä.

Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voitaneen kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille (esim. Östersundom) muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä.



Kaupungin maanmyyntitulojen lisääminen edellyttää riittävän ja toteutuskelpoisen tonttikannan lisäksi myös sitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan asetettuihin tavoitteisiin nähden riittävät henkilöstö- sekä markkinointi- ja muut resurssit. Laajoja yhteisjärjestelyjä sekä rakentamisen ohjausta vaativa tiivis kantakaupunkirakentaminen ja pientalorakentaminen sekä usein laajoja sopimusjärjestelyjä edellyttävät täydennysrakentamishankkeet ovat viime vuosina lisänneet kiinteistötoimen työmääriä merkittävästi. Lisäksi tarve ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämiseen on lisääntynyt. Esim. ilman kilpailua myytävien tonttien hinnan määrittelyssä tulee EU-säädöksistä johtuen nykyisellään lähes poikkeuksetta käyttää ulkopuolisen asiantuntijan antamia arviota.

Edellä mainitut seikat asettavat merkittäviä paineita kiinteistötoimen henkilöstölle ja kiinteistötoimen käyttötaloudelle, jotka tulisi huomioida tulevien vuosien talousarvioita laadittaessa. Helsingin Energialta saatavat tulot tulevat lähivuosina mitä ilmeisimminkin vähenemään merkittävästi viime vuosien tasosta, jolloin kaupungin maanmyynti- ja maanvuokratulojen merkitys kaupungin talouden kannalta tulee todennäköisesti kasvamaan huomattavasti. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys - Vuokrauksen ja myynnin taloudellinen vertailu

Otteet

Ote
Kv/tonttiosasto
Kaupunginhallitus



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 169

HEL 2014-003336 T 10 00 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi



§ 186

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemäntoista muun
valtuutetun valtuustoaloitteesta koskien asuntotonttien
maanvuokrien uudelleenmäärittämistä**

HEL 2014-000571 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja seitsemäntoista muun kaupunginvaltuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa vaaditaan asuntotonttien tontinvuokrausperusteiden uudelleenmäärittämistä kohtuullisemmalle tasolle siten, että asuntotonteille asetettu tuottovaade alennetaan nykyisestä neljästä prosentista esimerkiksi kahteen prosenttiin ja samalla kohtuullistetaan tonttien laskennallisia arvoja. Aloitteessa vaaditaan, että kaupunginhallitus valmistele asiaa koskevan esityksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 5 150 asuntotonttien maanvuokrasopimusta, joista saatavat tulot olivat noin 96 milj. euroa. Kiinteistölautakunta toteaa aloitteen johdosta, että asuntotonttien maanvuokrauksissa käytetyn tuottotavoitteen laskeminen aloitteessa esitetyllä tavalla kahteen prosenttiin tarkoittaisi käytännössä asuntotonttien maanvuokrien alentamista 50 %:lla. Tästä aiheutuisi kaupungille lähes 50 milj. euron vuotuiset maanvuokrien menetykset ja se merkitsisi merkittävää maanvuokrasopimuskannan arvonalennusta. Käytännössä aloitteen taloudelliset vaikutukset olisivat tätäkin suuremmat, koska kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla suuren määrän uusia tontteja ja myös vanhoja sopimuksia uusitaan. Aloitteen hyväksymisellä olisi siten erityisen merkittävät negatiiviset vaikutukset kaupungin talouteen.

Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen osalta kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat perustuvat nykyisellään valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemalle tuotannolle vahvistamiin rakennusoikeuden enimmäishintoihin. Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra on 25 % vastaavaa valtion tukemaan tuotantoon luovutettavaa tonttia korkeampi ja sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra puolestaan noin 10 - 30 % ns.



Hitas-tasoa korkeampi. Asuntotonttien maanvuokrauksissa käytetyt rakennusoikeuden arvot ovat yleisesti ottaen hyvin maltillisia suhteessa tonttien arvioitavissa oleviin rakennusoikeuden käypiin arvoihin.

Aloitteessa esitetyllä asuntotonttien maanvuokran alentamisella ei mitään ilmeisimminkään olisi pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra (yhtiövastike) pääomittuu sääntelemättömissä asunnoissa ajan myötä asuntojen myyntihintoihin, eli asuntojen hinnat nousisivat. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty menetetään ja alennuksesta hyötyisivät käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat. Tätä ei voida pitää perusteltuna.

Kiinteistölautakunta toteaa, että vuonna 2015 päättyy yhteensä noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Näiden sopimusten uusimista koskeva asia on valmisteilla. Sopimusten uusimista koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi loppuvuodesta 2014. Maanvuokrasopimusten uusimisen perusteista päättää kaupunginvaltuusto viimeistään alkuvuodesta 2015.

Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee lisäksi parhaillaan uudistusta asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöihin. Esityksessä tullaan ottamaan kantaa mm. asuntotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnan määrittelyyn. Asiaa koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi kuluvan vuoden kesällä tai viimeistään alkusyksystä.

Edellä mainittuun viitaten kiinteistölautakunta toteaa, ettei tässä vaiheessa ole tarpeen laatia aloitteessa vaadittua esitystä. Kaupunginvaltuusto voi ottaa aloitteessa mainittuihin asioihin halutessaan kantaa käsitellessään vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen perusteita (vuokrausperusteita) tai käsitellessään kiinteistövirastossa nyt valmisteilla olevaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan kehittämistä koskevaa esitystä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Allekirjoituksin, Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14
- 2 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14

Otteet

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
Alvnro
FI02012566



Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä seitsemäntoista muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt valtuustoaloitteen, jossa vaaditaan, että kaupunginhallitus tuo kaupunginvaltuuston päätettäväksi esityksen tontinvuokrausperusteiden uudelleenmäärittämiseksi kohtuullisemmalle tasolle.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää edellä mainitusta valtuustoaloitteesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 20.3.2014 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty jatkoaikaa 3.4.2014 saakka. Koska vastaus aloitteeseen tulee viedä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi jo 9.5.2014 pidettävään kokoukseen, kiinteistölautakunnan olisi hyvä päättää po. lausuntoasiasta ilman pöydällepanoa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Allekirjoituksin, Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14
- 2 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 15.1.2014 asia 14

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 187

Teollisuustontin ja määräalojen varausajan jatkaminen Stena Recycling Oy:lle teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten (Malmi, tontti 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59)

HEL 2014-003990 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 117/681 503, Masuunikuja

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Stena Recycling Oy:lle varattujen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin nro 38171 tontin nro 28 (pinta-ala 6 782 m²) sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 (pinta-ala 6 465 m²) ja 91-418-1-59 (pinta-ala 39 m²) määräalojen varausaikaa 30.6.2015 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Varauksensaaja
Hallintokunnat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireilletulo

Stena Recycling Oy pyytää 24.3.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varattujen tontin 38171/28 sekä kiinteistöjen 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 määräalojen varausaikaa jatkettaisiin vuodella teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten.

Aiempi varaus



Kaupunginhallitus päätti 20.2.2012 varata tontin 38171/28 sekä määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 Stena Recycling Oy:lle 30.6.2013 saakka teollisuus- ja varastorakennuksen suunnittelua varten. Kiinteistölautakunta päätti 13.6.2013 (311 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2014 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 38171/28 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 30.1.2008 vahvistaman ja 14.3.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11550 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 6 782 m² ja rakennusoikeus 3 391 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Määräalat kiinteistöistä 91-418-1-58 ja 91-418-1-59 rajoittuvat em. tonttiin ja kuuluvat vuonna 1964 hyväksytyn asemakaavan nro 5343 mukaan puistoalueeseen (P). Määräaloilla ei ole rakennuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan tontin alueelle ko. toiminta on mahdollista toteuttaa, mutta määräaloille on hankkeen toteuttamiseksi laadittava asemakaavan muutos.

Varausajan jatkaminen perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille kierrätyslogistiikkaa varten toimitilarakennus. Määräaloille sijoittuisi kierrätyslogistiikan apualueita.

Hakijalle on myönnetty 12.11.2013 ympäristölupa toiminnalle. Kierrätyslogistiikan toimitilarakennuksen suunnittelua ei ole ollut kannattavaa aloittaa ennen ympäristöluvan myöntämistä, joten on perusteltua jatkaa varausaikaa vuodella.

Varattavien alueiden ja Lahdenväylän väliselle alueelle on suunnitteilla meluvallien rakentamista ylijäämämaita tehokkaasti hyödyntämällä. Määräalojen osalta hankkeen toteuttaminen vaatii kuitenkin asemakaavan muutoksen.

Hakija on aloittanut edellä esitetyn perusteella kierrätyslogistiikan toimitilarakennuksen suunnittelun vasta ympäristöluvan saatuaan. Toiminta vaatii varattavina olleiden määräalojen käyttöä apualueina, joihin toiminnan saa sijoittaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Arvioiden mukaan rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan noin vuoden päästä.



Esittelijän mielestä po. alueen varausajan jatkaminen hakijalle 30.6.2015 saakka on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Varauksensaaja
Hallintokunnat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



§ 188

Määräalan uudelleen vuokraaminen Burger-In Oy:lle (Mellunkylä, määräala tontista 47166/3)

HEL 2013-002650 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 119/680 504, Lirokuja 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Burger-In Oy:lle autogrillitoimintaa varten vuokratun 736 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47166 tontista nro 3 (os. Lirokuja 1) 1.4.2014 - 31.3.2024 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot hakijasta

Vuokralainen pyytää, että sille vuokratun määräalan vuokrasopimusta jatkettaisiin 10 vuodella.

Vuokra-alueella toimii Burger-In -ketjuun kuuluva autogrilli.



Nykyinen vuokrasopimus

Burger-In Oy:lle on vuokrattu po. määräala 31.3.2014 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Määräalan nykyinen perusvuokra on 957 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 18 087,30 euroa vuodessa. Määräalalla sijaitsee noin 130 k-m²:n suuruinen autogrilli.

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vuokra-alue sijaitsee tontilla 47166/3, joka on osoitettu asemakaavassa nro 10704 huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Tontin pinta-ala on 2 006 m² ja rakennusoikeus 300 k-m². Tontin vuokraus on jaettu kahteen osaan, josta noin 736 m²:n suuruinen osa on vuokrattu Burger-In Oy:lle autogrilliä varten ja 1 207 m²:n suuruinen alue on vuokrattu Oy Teboil Ab:lle huoltoasemaa varten.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata uudelleen 736 m²:n suuruinen määräala tontista 47166/3 autogrillitoimintaa varten 1.4.2014 - 31.3.2024 väliseksi ajaksi.

Määräalan perusvuokraa ei ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa, koska vuokra vastaa edelleen autogrillitoiminnan käypää tasoa.

Esittelijän mielestä po. määräala voitaisiin vuokrata uudelleen hakijalle 1.4.2014 - 31.3.2024 väliseksi ajaksi edellä esitetyin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 1



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 160

HEL 2013-002650 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 119/680 504, Lirokuja 1

Päätös

Lautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

20.03.2014 Poistettiin

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 189

**Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle vuokratun teollisuustontin
vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36012/3)**

HEL 2014-003673 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/678 499, Säynäslahdentie 12

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle (Y-tunnus 2347664-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36012 tontin nro 3 (pinta-ala 1 963 m², os. Säynäslahdentie 12) vuokrasopimusta (sop. nro 11199, laskutustunnus T1136-13) 1.5.2014 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 050 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 20 003 euroa. Perittävä vuosivuokra 1.5.2014 - 31.3.2015 väliseltä ajalta on 18 336 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta.

3

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



Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien sopimuksien mukaisina vuokra-aikoina pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

4

Alue on ollut vuokrattuna vuodesta 1979 lähtien (sop. nro 11199). Kyseisen vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueella on todettu pilaantuneisuutta ja alue on osittain kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 20.10.2004 antaman päätöksen YS 1232 mukaisesti. Alueen maaperässä on edelleen ylemmän ohjearvon ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan koko em. vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Viikinrannan teollisuusalueen rakennuskanta on peruskorjausvaiheessa. Jotta rakennuksissa suoritettava mittava peruskorjaus olisi kannattavaa, edellyttää se vuokrasopimusten jatkamista jo tässä vaiheessa. Alueelta on tullut useita kyselyjä vuokrasopimusten jatkamismahdollisuuksista.



Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 28.11.2013 Viikinrannan teollisuusalueen vuokrausperusteet. Niiden perusteella tonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että vuokraa tarkistetaan nykyhintatasoon ja että vuokrasopimuksen päättymispäiväksi merkitään 31.12.2034.

Hakemus ja tiedot hakijasta

Kiinteistö Oy Viikin Kaislikko pyytää, että yhtiölle vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoteen 2040 saakka.

Yhtiön omistamassa rakennuksessa toimii tällä hetkellä viisi yritystä, joiden toimialoina ovat musiikin tuotanto, musiikin jakelu, äänilevytukkukauppa, varastointipalvelut ja optisten tallenteiden valmistus.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36012/3 on vuokrattu Kiinteistö Oy Viikin Kaislikolle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 924,36 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 14 180,42 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 36012/3 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 12.12.1984 hyväksymän ja 25.1.1985 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8936 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 1 963 m² ja sen rakennusoikeus 1 500 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,76.

Tontilla sijaitsee 1 494 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemesta ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 267 euroa/k-m² (ind. 1905).



Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1905)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1905)
1 500	14	267	1 050	20 003

Edellä mainittujen vuokrausperusteiden lisäksi kiinteistölautakunta päätti hyväksyä, että vuokrasopimukseen lisätään kullekin tontille kuuluva ehto maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta kunnostamisesta.

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36012/3 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.5.2014 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 190

Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Katajanokka, tontti 8006/1)

HEL 2014-004106 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 63/672 498, Katajanokanranta 19

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Katajanokanranta 19:n (Y-tunnus 0495074-0) välillä 13.9.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8006 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-8-6-1, pinta-ala 2 438 m², os. Katajanokanranta 19) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12283 seuraavat ehdot 1.5.2014 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2014, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 4 409,60 euroa/vuosi entisen 3 392,00 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 73 153,50 euroa/vuosi entisen 56 271,92 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2014 perittävä vuokra on 48 769,00 euroa.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista



lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1108-3)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunginkanslia
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

Täytäntöönpanopäätös



Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemän Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelevaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättymisen

Kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö, jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä



Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (Klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassa olevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälien poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.



Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osaltaotto-oikeuttaan.

Hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi ja moittimattomuustodistus

Asunto Oy Katajanokanranta 19:n ylimääräinen yhtiökokous on päättänyt yksimielisesti 2.12.2013 hakea vapautumista Hitas-sääntelystä.

Helsingin käräjäoikeuden 19.3.2014 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua ylimääräisen yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Katajanokanranta 19 on täyttänyt 30 vuotta 30.11.2013. Asunto-osaston ilmoituksen 4.2.2014 mukaan yhtiön keskihinta on 3 261 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 322 euroa/as-m² sekä postinumeralueen (16) - Katajanokka markkinahinta 6 055 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 2 733 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2014 lukien tarkistettavaksi 30 %.

Tällöin tontin uusi asuintilojen vuosivuokra on 1.5.2014 alkaen 73 153,50 euroa/vuosi entisen 56 271,92 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi asuintilojen perusvuosivuokraksi saadaan 4 409,60 euroa/vuosi entisen 3 392,00 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy nyt mainitussa tapauksessa kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.



Lisäksi lautakunnan päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Tonttiosasto ilmoittaa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asunto-osastolle, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Asiaa koskevien päätösten ja johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta on toimivaltainen päättämään Hitas-sääntelyn päättymisestä ja po. pitkäaikaisen vuokrasopimuksen muuttamisesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunginkanslia
Kv

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 191

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 25.3. - 3.4.2014 tekemiä päätöksiä:

Tilakeskuksen asiakkuuksien toimitilapäällikkö	12, 13
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	92, 93
Tonttiosaston osastopäällikkö	80 - 88
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	48 - 53
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	75 - 78, 80

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio



03.04.2014

Vp/4

§ 192

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio



03.04.2014

Vp/5

§ 193

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Pirkko Vainio



03.04.2014

Kiinteistölautakunta

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Das Bhowmik

Joonas Pulkkinen

Tuomas Rantanen

Jouni Parkkonen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 11.04.2014.



03.04.2014

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 177 - 178, 181, 184 (B KOHTA), 185 - 187, 192 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 179, 180, 191, 193 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 182, 183, 184 (A KOHTA), 188, 189, 190 §:t

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



03.04.2014

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



03.04.2014

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.